

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:           Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente  
  M. ARLINDO VIEIRA, commissaire  
  Mme DANIELLE LANDRY, commissaire

**PROJET DE REDÉVELOPPEMENT DU SITE  
DE L'HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 20 mars 2017, 19 h  
1550 rue Metcalfe  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 20 MARS 2017

MOT DE LA PRÉSIDENTE..... 1

**PRÉSENTATION DES MÉMOIRES**

M. ÉRIC MICHAUD - Habiter Ville-Marie ..... 3  
M. ROBERT HAJALY ..... 23  
M. Dinu Bumbaru et Mme Mary Leslie - Héritage Montréal..... 35  
M. André Poulin - Destination centre-ville ..... 50  
Mme Andréanne Maltais-Tremblay - Projet Montréal ..... 62  
M. Florian Collet..... 75  
Mme Stéphanie Richard - École Saint-Léon-de-Westmount ..... 87  
M. Bruno Chartrand ..... 104

**RECTIFICATION**

M. Brian Fahey..... 114

**AJOURNEMENT**

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### LA PRÉSIDENTE:

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir ! Je vous souhaite la bienvenue à cette séance de  
consultation publique au cours de laquelle nous entendrons vos commentaires et opinions sur le  
Projet de redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants et plus spécifiquement  
sur les deux projets de règlement P-16-082 et P-04-047-178 qui l'accompagnent. Je souhaite  
également la bienvenue aux personnes qui nous écoutent par le biais de la webdiffusion et de  
10 Facebook.

A word to say that anyone who wishes to express his opinion in English is welcome to do  
so.

15 Je me nomme Hélène Laperrière, je suis urbaniste et commissaire à l'Office. Je suis  
secondée dans la commission par madame Danielle Landry, organisatrice communautaire et par  
monsieur Arlindo Vieira, juriste et gestionnaire d'organismes publics. La commission est appuyée  
dans ses travaux par monsieur Richard Brunelle qui agit comme secrétaire.

20 Permettez-moi de vous présenter les personnes-ressources qui sont en appui à  
l'organisation de cette séance. À la table d'accueil, mesdames Denise Mumpose et Christelle  
Lollier-Théberge. À la logistique, madame Brunelle Amélie Bourque, à la sténographie, madame  
Louise Philibert et à la régie du son, monsieur Thomas Gentilhomme.

25 La première partie de la consultation publique qui en était une d'information a été tenue  
le 21 février dernier. L'assistance a pu à cette occasion être informée sur les projets de  
règlement mentionnés ci-avant grâce à la présentation notamment effectuée par les  
représentants de l'Arrondissement Ville-Marie et de la Ville, de même que sur le projet immobilier  
de Devimco grâce à la présentation effectuée par le promoteur et ses représentants. Les  
30 personnes présentes ont également eu l'opportunité de poser à l'un ou à l'autre représentant  
diverses questions.

35 La deuxième partie de la consultation débute ce soir. Nous écouterons huit personnes. Je rappelle que ces mémoires et présentations que nous entendrons ce soir, demain après-midi et demain soir, avec les mémoires sans présentation, au total une cinquantaine, composent le corpus que la commission étudiera et traduira dans son rapport au chapitre 2 relatant les préoccupations, opinions et attentes des participants.

40 Comme vous le savez, ces séances de consultation publique ont pour but de vous permettre d'exprimer votre opinion sur les projets de règlement et le projet immobilier qui sont devant nous, d'émettre vos commentaires et de faire part de vos réflexions, analyses et suggestions.

45 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de l'arrondissement et de la Ville ou ceux du promoteur pourraient user de leur droit de rectification. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance. Il s'agit bien entendu de rectifier seulement un propos et non d'émettre un commentaire ou un avis.

50 Un mot brièvement sur le déroulement de la soirée. La commission est là pour vous aider. Elle vous posera des questions en vue de s'assurer d'une bonne compréhension de votre point de vue ou encore pour vous demander d'approfondir certains éléments de votre présentation qui auront attiré plus particulièrement son attention.

55 Nous consacrerons au total environ vingt minutes par intervenant. Nous vous demandons de résumer votre présentation en dix minutes. Je vous rappelle que la commission a, sauf exception, déjà pris connaissance des mémoires et qu'à ce titre, elle appréciera que vous ne vous attardiez qu'aux points majeurs que vous souhaitez soulever. Les dix minutes restantes seront consacrées à des questions que nous vous poserons pour bien comprendre les différentes facettes de votre mémoire ou de votre présentation.

60 Un mot maintenant à propos de la date limite pour le dépôt de vos mémoires. Par souci d'équité envers tous ceux et celles qui, malgré des horaires chargés, respectent la date

65 convenue de dépôt des mémoires, j'aimerais rappeler qu'il est important de la respecter. Cela permet à la commission de disposer du temps requis pour vous lire avant les auditions, ce qui favorise un meilleur échange entre vous et nous au bénéfice de tous.

70 Tout comme vous l'avez clairement démontré en séance d'information tenue le 21 février dernier, il est important de maintenir un climat serein et de courtoisie. Je vous en remercie et vous demande à nouveau bien cordialement d'y contribuer.

Je vous rappelle enfin que tout ce qui sera dit ce soir est transcrit. L'enregistrement et sa transcription écrite seront mis à la disposition du public sur le site internet de l'Office. C'est fait en général dans les quatre à cinq jours suivant la séance.

75 Au terme des séances de ce soir et de demain, la commission procèdera à l'analyse de l'information et des opinions recueillies. Elle le fera à partir des enjeux que vous aurez soulevés, des préoccupations que vous aurez exprimées, des positions que vous aurez formulées. Elle rédigera ensuite son rapport qui comprendra trois parties ainsi qu'une introduction et une conclusion. Ces trois parties sont en premier la description du projet; en second, les  
80 préoccupations des citoyens et les enjeux révélés; et en troisième, l'analyse de la commission assortie de ses recommandations.

85 La parole est maintenant à vous. Sans plus tarder, j'inviterais monsieur Éric Michaud de l'organisme Habiter Ville-Marie à prendre place, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Michaud! Nous vous écoutons.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

90 Bonsoir, Mesdames, Monsieur les commissaires! Dans un premier temps, permettez-moi de vous remercier de nous donner l'occasion de nous exprimer sur ce projet-là qui est un projet important pour l'avenir de l'ouest du centre-ville.

95 Je profiterais peut-être de la tribune qui m'est offerte aujourd'hui simplement pour vous  
exprimer notre inquiétude par rapport au projet de loi 122 du gouvernement du Québec qui  
propose d'abolir le processus référendaire à Montréal et à Québec. Le fait que ça risque  
d'affecter beaucoup notre capacité à venir s'exprimer devant vous, étant donné que le processus  
référendaire incite autant, je pense, la Ville que les promoteurs à soumettre leurs projets devant  
des organismes, devant l'Office dans le cadre d'un processus de consultation crédible et bien  
articulé.

100 Habiter Ville-Marie, c'est une table de concertation qui regroupe une douzaine  
d'organismes communautaires et publics qui font la promotion du logement social dans le centre-  
ville de Montréal, dans l'arrondissement de Ville-Marie. Ça fait déjà au moins une dizaine de  
consultations auxquelles on participe dans le secteur ici. J'en faisais le décompte cet après-midi,  
105 c'est ça, on est souvent intervenu pour demander l'inclusion de logements sociaux dans des  
projets.

Aujourd'hui, le projet qui nous occupe, il y en a dedans. On est très heureux de ça parce  
que disons que c'est le fruit d'un travail de longue haleine. Cependant, on a des commentaires à  
110 faire sur la nature du projet social qui est soumis.

D'abord, peut-être dire que l'Hôpital de Montréal pour enfants, Habiter Ville-Marie, on a  
commencé à s'y intéresser dès 2008 quand il a été annoncé publiquement que le CUSM sera  
déployé sur le site Glen. À ce moment-là, on a commencé à s'y intéresser. On a commencé à  
115 monter un dossier sur le site et en 2011, on a commencé à travailler avec Interaction du quartier  
Peter-McGill, la table de concertation de quartier, ainsi que le CSSS de la Montagne pour faire  
une proposition communautaire et publique pour ce site-là qui, malheureusement, n'a pas été  
retenue par le gouvernement. Donc ça fait longtemps qu'on s'y intéresse et depuis longtemps on  
demande l'inclusion de logements pour les familles dans ce site-là.

120 Évidemment on déplore fortement le fait que le site, qui est un site public, ait été cédé  
sans condition au secteur privé alors qu'il y avait déjà beaucoup de demandes... Le milieu s'était

exprimé depuis de nombreuses années puis il y avait beaucoup de besoins qui ressortaient pour la population du quartier.

125

Je cherche mon projet de mémoire. Donc simplement... Je ne sais pas si ça vaut la peine que je vous lise chacune des recommandations, ce n'est pas nécessaire?

**LA PRÉSIDENTE :**

130

Je vous demanderais juste d'insister peut-être sur les points. Nous, on a de toute façon des questions parce qu'on l'a lu attentivement, donc sur les points que vous jugez le plus important peut-être.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

135

O.K. Donc la première recommandation, c'était quand même que le site tienne compte des besoins déjà identifiés par le milieu, et ce, dès la consultation sur le PPU des grands jardins qui a eu lieu en 2011. On recommande aussi que la densité soit réduite sur le site en accord avec les recommandations du comité Jacques-Viger pour faire en sorte de permettre un projet qui soit plus à une échelle davantage humaine.

140

Notre troisième point... Quoi qu'on soit conscient, par ailleurs, que maintenant que le site a été cédé, ce n'est pas nécessairement évident. Les promoteurs privés qui ont acheté le site, ils l'ont acheté à des fins de rentabilité évidemment, puis ce n'est pas nécessairement évident.

145

Notre principale recommandation, elle regarde la composition du projet de logement social. On fait valoir entre autres que les besoins en logements sociaux dans le quartier, il y a beaucoup plus de besoins pour les familles que pour les personnes âgées. Autant la liste de l'Office municipal d'habitation que la liste du Comité logement que je coordonne, il y a des besoins beaucoup plus importants pour les ménages familiaux que pour les ménages famille.

150

155 Également, l'offre de logements sociaux communautaires dans le quartier à proximité  
immédiate de l'Hôpital de Montréal pour enfants, il y a 280 unités de logement pour personnes  
âgées qui sont gérées par l'OMH, aucun logement famille. Si on prend un périmètre un peu plus  
grand, en fait l'ensemble du quartier Peter-McGill, là il y a quelques unités famille gérées par la  
Société d'habitation et de développement de Montréal, mais elles ne sont pas à proximité, elles  
sont plus près de l'ÉTS.

160 Au niveau des familles, les principales raisons pourquoi on insiste sur les besoins des  
familles, bon, comme je viens de le dire, c'est à cause des besoins qui sont beaucoup plus  
importants. Également, parce que ça correspond aux orientations de la Ville, autant le Plan de  
fidélisation des familles de la Ville de Montréal que la Stratégie centre-ville qui insiste sur  
l'importance de construire des logements pour les familles au centre-ville. Cette stratégie-là est  
165 en consultation présentement.

170 Également parce que ça va permettre à des ménages travailleurs de venir s'installer. Le  
centre-ville, c'est un lieu de travail important. Il y a une circulation de transit importante de  
travailleurs qui viennent travailler à tous les jours au centre-ville. Or, nous on pense que c'est une  
des raisons, il faut favoriser le rapprochement des travailleurs de leur lieu de travail autant que  
possible. D'ailleurs, c'est une orientation également de la Ville.

175 Je suis tombé cet après-midi aussi, en relisant les notes des transcriptions, sur un  
passage de monsieur Collin que j'aimerais vous lire pendant la consultation sur les modifications  
aux hauteurs et densités dans le centre-ville. En réponse à une de mes questions, si je ne me  
trompe pas :

180 « Évidemment, l'objectif, c'est d'aller chercher des gens qui travaillent au centre-ville et  
non des gens qui ne travaillent pas. C'est clair qu'on a une préoccupation qui en relance sur la  
question du transport sur tout ça. Donc de pouvoir offrir aux gens qui travaillent au centre-ville d'y  
habiter. Ultimement, c'est ça l'objectif. »

185 À cet effet-là, il y a une étude qui est parue cet automne sur le nombre de travailleurs  
pauvres à Montréal et qui met en lumière que 30 %... Le nombre de travailleurs pauvres à  
Montréal a augmenté de 30 % entre 2001 et 2012 et que 40 % des Montréalais qui se situent  
sous le seuil de faible revenu à Montréal travaillent et qu'ils sont concentrés dans plusieurs  
quartiers dont le centre-ville. Parce que ce n'est pas uniquement des gens avec des gros salaires  
qui travaillent au centre-ville. Donc pour toute l'industrie des services, certaines institutions, il est  
important d'offrir du logement pour les gens qui travaillent là. Donc ça, c'est un troisième  
190 argument.

195 Le quatrième argument, parce que comme je le disais tout à l'heure, l'offre de logements  
sociaux est plus importante déjà pour les personnes âgées que pour les familles malgré le fait  
qu'il y ait pourtant un besoin plus important.

200 Un autre argument qui a été avancé aussi par la Direction de l'habitation de la Ville puis  
l'arrondissement pour justifier le fait que ça soit un projet destiné aux personnes âgées, c'est le  
fait qu'il y a déjà un projet d'habitation pour familles en développement dans le quartier Peter-  
McGill qui est la Coopérative de la Montagne verte. C'est un projet, nous, qu'on accompagne  
depuis 2006 et qui, pour toutes sortes de raisons dont un manque de volonté politique, un  
manque d'information de qualité sur les qualités du terrain sur lequel on devait le construire, de la  
part des pouvoirs publics, eh bien, ça fait maintenant onze à douze ans qu'on travaille sur ce  
projet-là et il ne verra pas le jour avant trois ou quatre ans parce que les plans d'architecte ne  
sont même pas terminés. C'est pour ça aussi que j'ai été dans les transcriptions des  
205 consultations, je pense que ça fait cinq ou six fois qu'on nous le cite comme un projet qui s'en  
vient quand on passe en consultation. Donc on aimerait passer à un autre appel.

210 Quant à la réserve, on a aussi parlé d'une réserve de terrain que la Ville de Montréal a  
inscrite dans le PPU du Quartier des gares, ça, on est très heureux de ça mais il n'en demeure  
pas moins que pour l'instant, ce n'est qu'une réserve, qu'il faut encore acquérir le terrain et puis  
que si on se fie sur la difficulté qu'on a avec un certain nombre de projets familiaux à développer  
dans le centre-ville, bien ça peut être long. Donc pour nous, il y a quand même matière à  
développer un projet famille sur le site de l'hôpital.

215 Donc c'est ça. Sinon, je ne reviendrai pas. C'est les principaux éléments que je voulais faire ressortir.

**LA PRÉSIDENTE :**

220 C'est parfait, vous êtes dans les temps, c'est merveilleux. Ça va laisser la chance à tous qu'on termine en même temps à une heure raisonnable. Restez avec nous, on a quelques questions.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

225 Peut-être juste un petit élément par rapport à notre dernière recommandation : *développer des leviers additionnels pour permettre de développer du logement social pour familles au centre-ville*. Ça, on espère que le projet de loi sur la métropole qui propose d'amener des transferts de responsabilité de la Société d'habitation du Québec à Montréal pour permettre justement de nous donner des outils supplémentaires pour développer des projets qui visent les  
230 besoins réels de la population. Je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

235 Merci à vous. Quelques questions. D'abord, en lien avec votre recommandation 1 qui est de *développer le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants en tenant compte des besoins déjà identifiés et exprimés par la communauté lors de plusieurs consultations menées par l'OCPM, notamment celle sur le PPU des grands jardins*.

240 Est-ce que la commission doit comprendre que vous souhaiteriez faire passer le seuil de 15 % de logements sociaux à 30 % de logements sociaux?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui. Ça, c'est une demande que la table porte depuis un certain nombre d'années.

245 **LA PRÉSIDENTE :**

Depuis 2011, en fait, d'après ce que je vois dans votre mémoire.

250 **M. ÉRIC MICHAUD :**

255 C'est ça. Dans le cadre du plan de développement qu'on avait développé en 2011 et qu'on est en train de mettre à jour actuellement, oui. Parce qu'il ne faut pas oublier que l'Arrondissement de Ville-Marie, il y a près de 80 % de la population qui est locataire et malgré que ce nombre-là est en diminution, il y a une proportion importante dans le quartier ici, on parle de plus de 60 % des locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger. À l'échelle de l'arrondissement, je pense que c'est plus de l'ordre du 50, mais donc il y a des besoins importants. Puis c'est pour mieux refléter les besoins de la population.

260 **LA PRÉSIDENTE :**

En lien avec votre deuxième recommandation qui est de revoir la densité maximale pour le développement du site pour qu'elle permette un milieu de vie à échelle humaine, c'est ce qui est sous-entendu, c'est quoi selon vous une densité optimale pour ce site-là?

265 **M. ÉRIC MICHAUD :**

270 Ça, on n'a malheureusement pas eu le temps de faire le débat pour proposer une densité. C'est quand même déjà un site qui est dense, ceci dit, mais c'était une vocation institutionnelle. Là, on trouve que c'est dense pour... Ça fait des bâtiments très hauts.

**LA PRÉSIDENTE :**

275 Vous dites c'est dense parce que c'était institutionnel. Est-ce qu'on comprend que le fait de changer de vocation pourrait justifier une baisse de densité, par exemple?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

En tout cas, c'est ce dont fait état le Comité Jacques-Viger, à savoir qu'on avait laissé la densité haute à des fins institutionnelles mais là, le fait de transformer ça en projet résidentiel...

280

**LA PRÉSIDENTE :**

En un usage mixte.

285

**M. ÉRIC MICHAUD :**

... pourrait amener... aurait pu amener à revoir les densités dans ce contexte-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

290

O.K. C'est ce que Habiter Ville-Marie épouse comme opinion.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

295

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

300

C'est-à-dire que vous êtes d'accord avec ce que Jacques-Viger... O.K. Mes collègues, si vous avez...

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

305

J'aurais une question.

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Vieira?

310 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

315 En ce qui concerne quand vous parlez de logement famille, je comprends qu'il y a la Stratégie centre-ville, tout ça, qui définit à peu près trois chambres à coucher et plus. Est-ce que dans le contexte du centre-ville, vous maintenez cette mesure, un peu comme étant la mesure que vous souhaitez proposer?

**LA PRÉSIDENTE :**

320 De trois chambres.

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Donc trois chambres et plus.

325 **M. ÉRIC MICHAUD :**

330 Bien nous, quand on parle de logement, de ménages familiaux, du logement, il faut comprendre que le programme de logement social qui permet de développer du logement social au Québec depuis une quinzaine d'années, AccèsLogis, il est formaté en trois volets. Il y a un volet qui s'adresse aux ménages familiaux, il y a un volet qui s'adresse aux personnes âgées ou aux pensionnés et un troisième volet qui s'adresse aux besoins particuliers, on peut parler de clientèle en situation d'itinérance ou avec des problèmes de santé mentale, etc. Donc des clientèles très ciblées.

335 Nous, quand on parle de ménages familiaux, ça comprend bien sûr des familles avec enfants mais aussi des ménages composés de personnes seules ou de couple sans enfant.

Donc c'est une catégorie un peu universelle mais qui permet d'inclure des ménages avec enfants.

340            Là, évidemment, on ne demande pas que le projet soit composé uniquement de logements de trois chambres à coucher et plus. Dans tous les projets familles au centre-ville, des fois il y a très peu de logements pour les ménages familiaux avec enfants. Nous, on recommande quand même qu'il y ait un équilibre.

345            **LA PRÉSIDENTE :**

                 Mais si je peux faire du pouce sur la question, c'est que ce que vous dites au fond, c'est que le logement familial, il n'est pas nécessairement à partir de trois chambres et plus, il peut être une ou deux chambres ou peu importe, si on le regarde en unité...

350

**M. ÉRIC MICHAUD :**

                 Oui.

355            **LA PRÉSIDENTE :**

                 ... de telle sorte que parce que vous dites que le ménage familial, il peut être issu de personnes seules ou de couples sans enfant ou, etc. Donc il y a une flexibilité pour vous.

360            **M. ÉRIC MICHAUD :**

                 Exactement. En général, par exemple, on est en train de développer un autre projet dans l'est de l'arrondissement... bien, de développer, on accompagne le développement, ce n'est pas nous qui développons, mais c'est un projet où il y a à peu près un tiers de 3 1/2, donc pour des ménages sans enfant; il va y avoir un certain nombre de 4 1/2, des 5 1/2, quelques 6 1/2.

365

**LA PRÉSIDENTE :**

370 En termes de demande, selon vos chiffres – parce que je sais que vous tenez à jour vos données – quand vous parlez de ménages familiaux, vous êtes en mesure de ventiler s’il s’agit de ménages – quand vous parlez de, par exemple, vous indiquez qu’il y a une demande pour du logement familial – vous êtes en mesure de ventiler ces ménages familiaux, s’il s’agit de personnes seules, en couple, avec enfants. Vous connaissez assez bien le détail de ça.

375 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui. Mais si on parle de la liste du Comité logement, l’Office municipal d’habitation, lui, a donné sa ventilation. Je pense que vous l’avez vue en annexe à leur document.

380 **LA PRÉSIDENTE :**

On a quelques chiffres, oui.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

385 La nôtre, j’aurais dû penser d’amener un tableau de notre liste mais je sais qu’on a actuellement 650 ménages demandeurs à peu près, on en a 540 qu’on qualifie de ménages familiaux âgés de moins de 65 ans, mais sur ça, il y a à peu près, de mémoire, c’est 205 familles avec enfants, ménages avec des familles avec enfants.

390 **LA PRÉSIDENTE :**

Si on ne perçoit pas de secret, ces données sont publiques, est-ce qu’il serait possible de nous les faire parvenir?

395

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui.

400 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce serait déposé au dossier de documentation. Ça serait très apprécié.

405 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Dans quel délai?

410 **LA PRÉSIDENTE :**

Celui que vous voudrez mais évidemment...

**M. ÉRIC MICHAUD :**

D'ici une semaine à peu près.

415

**LA PRÉSIDENTE :**

Impeccable! Merci.

420 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Vous voulez qu'on ventile ça?

**LA PRÉSIDENTE :**

425

Bien, tout ce que vous avez comme détails de vos logements familiaux et de la demande, en fait, surtout. Quand vous dites on connaît s'il s'agit de couples de tel âge et plus ou moins, et tout, et tout.

430

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Là, je ne sais pas si on a... Malheureusement, c'est ça. Ce niveau de détail-là, c'est qu'on est en train de formater... On est capable d'aller les chercher mais c'est des demandes spécifiques. Il faudrait qu'on formate des tableaux. Ça, on est en train de faire l'exercice.

435

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, bien ça, je ne veux pas vous faire travailler indûment sur des demandes spéciales, mais ce dont vous disposez assez aisément.

440

**M. ÉRIC MICHAUD :**

O.K.

445

**LA PRÉSIDENTE :**

Ce serait très apprécié.

450

**M. ÉRIC MICHAUD :**

O.K.

**LA PRÉSIDENTE :**

455 Dans le canevas que vous voudrez.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

460 D'accord.

**LA PRÉSIDENTE :**

465 En lien avec votre recommandation 5, de *trouver le financement nécessaire au développement de 100 % d'unités de logement social pour familles en allant chercher la contribution de plusieurs acteurs du milieu*. Et vous indiquez à un moment : « *Nécessiterait de trouver environ 7 millions \$ supplémentaires.* » Vous savez de quoi je parle? Peut-être les gens dans la salle un petit peu moins, mais bref, peu importe qu'il s'agisse de 7 ou 7.1 ou 7.3, on ne s'obstinera pas sur les chiffres, vous avez des idées là-dessus? Ça pourrait venir d'où ça? Je veux dire, est-ce qu'il y a un petit 7 millions \$ qui pourrait...

470

**M. ÉRIC MICHAUD :**

475 Bien, écoutez, d'abord, je pense que la proposition qui est sur la table par rapport à la proposition... Je pense que le 7 millions \$, c'était par rapport à un projet uniquement de personnes âgées. Donc avec la version qui est sur la table présentement, je pense que le différentiel est plutôt de l'ordre de 5 millions \$, si mes informations sont bonnes.

**LA PRÉSIDENTE :**

480 En fait, vous songez à un programme destiné aux ménages familiaux, familles et personnes seules.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

485 C'est ça. Ça serait 100 % ménages familiaux parce que l'option B qui était proposée par  
l'Office municipale, elle, pour opérer un projet pour personnes âgées, c'est des projets pour  
personnes âgées en légère perte d'autonomie, qui sont accompagnés de services. Donc les  
gens paient pour un logement mais également pour un certain nombre de services qui  
490 accompagnent le logement dont des services alimentaires. Et pour rentabiliser l'exploitation de  
ces services-là, dépendamment des organismes, on évalue qu'il faut un seuil plancher de 100 à  
150 portes. L'Office, lui, semble plus évaluer ça à 150. Il y a des organismes qui opèrent avec  
moins mais donc comme ils considèrent que ça leur prendre 150 portes pour opérer de façon, on  
a opté pour l'option A qui est de mettre ça 100 % en volet un. Donc ménages familiaux où il n'y a  
pas de services inclus à part le logement dans le fond.

495

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais je reviens à ma question. Il vient d'où ce 7 millions \$ supplémentaires?

500

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Donc le 5 millions \$ parce que...

**LA PRÉSIDENTE :**

505

7 millions \$.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

510

Oui, mais c'est-à-dire c'est 7 entre un projet 100 % personnes âgées et un projet 100 %  
familles.

**LA PRÉSIDENTE :**

515           5 ou 7.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

520           Le projet sur la table, je pense que c'est plus un différentiel de 5 millions \$. Nous, on propose peut-être notamment que le promoteur contribue, la Ville également. La Ville, on sait que depuis dix ans, c'est pour ça qu'on a demandé entre autres dans le cadre de la séance d'information les statistiques sur les mises en chantier dans Peter-McGill. Parce qu'on sait que depuis une dizaine d'années, si on remonte à 2005 ou 2002 il s'est construit plusieurs milliers, sinon 10 000 logements et plus. Il s'est construit beaucoup de logements, peut-être pas... ou en  
525           tout cas, on doit facilement dépasser les 5 000.

530           Donc ça, ça génère... On sait que l'Arrondissement de Ville-Marie génère pour la Ville de Montréal plusieurs centaines de millions de dollars supplémentaires en revenus fiscaux qui sont, bien sûr, pas juste basés sur des revenus de foncier résidentiel, c'est l'ensemble des revenus fiscaux, mais il n'en demeure pas moins que, nous, ce qu'on... Et puis comme depuis dix ans, par principe d'équité, comme il n'y a pas eu sur les milliers de logements construits dans l'arrondissement depuis dix ou quinze ans, on dit que peut-être que là, ça serait le temps de  
535           marquer le coup et de montrer qu'on veut vraiment...

**LA PRÉSIDENTE :**

540           D'accord. Le temps file et on va aller très rapidement.

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

540           Est-ce que, dans votre esprit, le fait de faire 100 % de logements sociaux aurait une application sur le logement à prix abordable aussi? Est-ce que ça impliquerait ça qu'il y aurait moins de logement abordable?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

545

Bien, les logements abordables, les logements sociaux, selon la définition de la Ville, font partie des logements abordables. La définition de la Ville dit que les logements abordables sont soit des logements sociaux et communautaires ou des logements abordables privés. Et dans la Stratégie d'inclusion, on propose qu'il y ait 15 % de logements sociaux et communautaires, 15 %

550

de logements abordables privés qui peuvent être soit locatifs ou sous forme d'accèsion à la propriété. Mais là, je ne comprends pas bien la...

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

555

Est-ce que le fait que ça soit 100 % du logement social, ça aurait comme conséquence qu'il y aurait peut-être moins de logement abordable par ailleurs?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

560

100 % de logement social où? Est-ce qu'on se comprend bien?

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

565

Je regarde dans votre proposition, votre recommandation, vous recommandez qu'au lieu que ce soit...

**LA PRÉSIDENTE :**

570

C'est la recommandation 5. « *Trouver le financement nécessaire au développement de 100 % d'unités de logement social pour familles.* »

**M. ÉRIC MICHAUD :**

575 Ah non, mais le 100 % de logement social pour familles, c'est le volet social, le 15 % de  
volet social. On recommande que plutôt que la proposition qui est sur la table de 156 logements  
pour personnes âgées, 18 logements familles...

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

580 O.K., je comprends.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

585 ... nous, on recommande que les 100... Ça serait plutôt 120, 130 logements...

**LA PRÉSIDENTE :**

Que la totalité, en fait.

590 **M. ÉRIC MICHAUD :**

C'est ça, pour le 15 % social. Le logement abordable, lui...

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

595 Il n'a aucune application.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

600 Non, non.

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

D'accord.

605

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais par contre vous souhaitez que 15 % de logement social passe à 30 %.

610

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

615

C'est juste qu'on se comprenne bien. Dernier point, puis on vous laisse aller.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

620

Ça, c'est une position qu'on ramène régulièrement dans toutes les consultations publiques.

**LA PRÉSIDENTE :**

625

Dernier point. Et si vous aviez aussi la gentillesse de nous faire parvenir cette référence-là, vous indiquez une étude torontoise, une pratique qui se fait à Toronto, une étude.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

630

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

635 Ça ne presse pas ce soir. Si vous aviez la gentillesse de prendre une note et de nous la déposer, la documentation, ça serait mis également au dossier.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

640 Oui. En fait, on a participé à un forum où la responsable en a fait état. Je pense que ça nous a été... On devrait arriver à mettre la main dessus.

**LA PRÉSIDENTE :**

645 Quelque référence que ce soit. S'il vous plaît. Puisque c'est mentionné à votre mémoire et je vous laisserais aller avec ça.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

650 Je vais juste vous laisser une copie de l'article qui fait état de l'étude de l'INRS.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Je vous laisserais aller.

655 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

660 Merci à vous. J'inviterais maintenant monsieur Hajaly. Robert Hajaly, s'il vous plaît.  
Mr Hajaly, good evening.

**M. ROBERT HAJALY :**

665 Good evening everyone. You got my brief ? You've read it.

**LA PRÉSIDENTE :**

670 I would ask you to talk very slowly for madame Philibert, she has to translate it.

**M. ROBERT HAJALY :**

O.K.

675 **LA PRÉSIDENTE :**

Thank you.

**M. ROBERT HAJALY :**

680 I'm not sure I can get through it in that case, but I'll do my best. It's actually the first four points that are the most important. I'll try to go through them and if I can get any further that's all right.

685 Good evening, my name is Robert Hajaly. I live and work in the Peter Mc Gill district, and am interested in this project because it has a great impact on the local community.

690 First, I welcome the proposed redevelopment insofar as it will increase the number of people living downtown, and provide a community centre, recreational green space and social housing for local residents. These are longtime demands of the local community. However, I have a number of comments and suggestions to improve this project.

695 First, it is desirable that a major portion, say a half, of the 15% affordable housing provided by this project be suitable for families. It is expensive for families to live downtown, and, contrary to what some developers think, there are many attractions for children, as will for their parents, to live downtown.

700 Moreover, families create a demand for desirable city services, and it's preferable for the city that they live downtown if otherwise they would live in the suburbs outside Montreal. By units suitable for families, I mean units that can qualify for city subsidies for such housing, specifically to have 3 closed bedrooms, at least 96 square metres or floor space, and to be on the first five floors of buildings. Let me just qualify that, it might be acceptable to have units of 2 bedrooms so long that they still qualify for the subsidies. But most of them should be for 3 and not less than 2.

705 It is up to developers to make publicly known the many downtown attractions for families and to promote these to prospective buyers.

As for social housing, I understand that 18 of 180 such units are planned by this project for families. If this is correct, I might be corrected, I believe this figure of 18 family units is too low. 710 The city and the developer together should research the proportion of local residents qualifying for social housing who have children, and so determine the proportion of social housing for families accordingly.

715 Second, I would like to see the size of the proposed Henr-Dunatn Park increased, if possible, to allow more room for recreational sporting activities. There are now no public facilities for such activities in the area of this development. More specifically, the Jardin de l'Hôpital, proposed by the PPU for this area and on which the expanded Henri-Dunant Park is based, extended further down south to Hope Avenue and Hector-Toe-Blake Park.

720 To achieve this lengthening, even partway, of the Henri-Dunant Park, the length of towers 4 and 5, especially 5, of this project would have to be shortened somewhat. To maintain the floor area of the community centre beneath these towers, the community centre should be extended westward along René-Levesque Boulevard.

725 Also, I would like to support the city's assurance, given at the information meeting for this project, that Henri-Dunant Park will be controlled by the city and arranged flexibly for sporting activity, preferably, in my view, as a mini soccer/football field. As well, I think there should also be a mini basketball court, also under city control, in a considerable ground space in the centre of this redeveloped site, between towers 2 and 3 and 6 and 4. As I said above, there is a completely unsatisfied need for sporting facilities in this area, and soccer and basketball are 730 popular sports to allow and encourage people to be physically active.

735 Third, I believe it would be desirable to have a local public primary school on the site, if possible. There is now no such school now in all of Peter McGill district, and this puts off some families with young children from staying here. A school located in this project would have the advantage of being next to a community centre with a public library and next to a green space that could be played on by students. This school could be located in the space now intended for shops below towers 1, 2 and, 3. It should, if possible, include local students studying under the English Montreal School Board as well as those studying under the French CSDM, so that all local students can equally attend a local public school. And, I point out that 44% of Peter McGill 740 residents do speak English at home while 22 % speak French. This is already the practice at the FACE school on University Street downtown, to have both school boards in one school

745 Fourth, and more critically, I think the buildings of this project are too high and this height should be reduced. First, their height is way out of scale with the height of the neighbouring buildings to the east and south, whose maximum permitted height is 14 meters. They are considerably higher than any buildings now around Cabot Square. But of greater practical significance, their great heights puts Cabot Square mostly in shade in the morning, Hector-Toe-Blake Park in the afternoon, and the expanded Henri-Dunant Park throughout the day. Throughout the day it's mostly in shadow because of the surroundings towers. And that's 750 according to the architect's own presentation on page 1661.

This project benefits from the proximity of these parks, and yet it is spoiling other people's enjoyment of them, many of whom are already disadvantaged.

755 In my view, this is not right. At the information meeting for this project we were told by the  
developer's side that they could reduce building heights only by reducing the amount of green  
space made available by this project. This assumes that the developer would have to build the  
760 same number of units, but spread over a greater ground area, to cover his costs and make a  
profit. But maybe these costs could be reduced, with the help of government, requiring fewer  
units to be built. For example, the city could pay the developer for the portion of the developer's  
land that the developer is effectively cedind to the city to make up the expanded Henri-Dunant  
Park. And the provincial and federal governments can bear at least some, if not all, of the cost of  
the developer building non profit social housing.

765 Financing such housing should after all be primarily the governments's responsibility.

**LA PRÉSIDENTE :**

Two minutes.

770

**M. ROBERT HAJALY :**

Ok. I'll just finish.

775

**LA PRÉSIDENTE :**

Please. Thank you.

780

**M. ROBERT HAJALY :**

Also, a small point, the height of the two commercial floors under towers 1, 2 and 3 could  
be reduced from the proposed 7 metres (34 feet), appropriate only for very large stores, to about  
4 metres (13 feet), reducing the total height of these building by 6 metres or 20 feet.

785 In any case, I believe that the permissible height for this project should remain at 80 metres, with  
all the buildings other than tower 1, and especially towers 3 and 5 next to Henri-Dunant and  
Hector-Toe-Blake Parks, being considerably less than this – say, 65 metres for towers 2, 4 and  
6, and 45 metres for towers 3 and 5. It should be noted that 45 metres is the increased height of  
790 buildings now permitted on the portion of St. Catherine Street near Cabot Square, to prevent this  
pedestrian friendly street from being unduly shaded by the buildings along this street.

I think I will probably stop here, I don't know how much time I have left.

**LA PRÉSIDENTE :**

795

30 seconds.

**M. ROBERT HAJALY :**

800

30 seconds. OK.

**LA PRÉSIDENTE :**

If you can resume in one minute...

805

**M. ROBERT HAJALY :**

I rather definitively can but I can just continue with the 5<sup>th</sup> point.

810

Fifth, the proposed tower 6 for social housing overwhelms and to the extent diminishes the  
adjacent former nurses's residence at the corner of Rene-Levesque and Atwater because of the  
social housing building's much greater height, 20 storeys, as against 3 storeys for the former  
nurses's residence. The effect is magnified by the social housing building being immediately  
next to the former nurses's residence, with no space between these buildings.

815 Therefore, to reduce this negative effect the social housing building should be moved eastward at  
least about 9 metres (30 feet) to separate it visually from the former nurses's residence. There is  
room for this move as there is now about 27 metres (89 feet) between the social housing building  
and tower 4 to the east of it. I believe that this move was one of the conditions that the Comité  
820 Consultatif d'Urbanisme specified for its approval of the project (page 4 of the sommaire  
décisionnel of the City of Montréal), but this condition has not been respected by the developer.

**LA PRÉSIDENTE :**

825 Mr Hajaly, if you don't mind, if you want to keep a few minutes for questions.

**M. ROBERT HAJALY :**

That's fine. I hope you do have questions.

830

**LA PRÉSIDENTE :**

We have read everything in your brief.

835 **M. ROBERT HAJALY :**

OK. Excellent.

**LA PRÉSIDENTE :**

840

So, a few questions. You mentioned on page 1, *attractions*, there is... *Contrary to what  
some developers think, there are many attractions for children to live downtown.* What do you  
mean exactly about this...

845

**M. ROBERT HAJALY :**

850 Let me give you some examples. -That's a good question. For example, several of the  
museums like the Fine Art museum, and McCord museum and Redpath museum, they all have  
programs especially for children. The university, like McGill has sport programs especially for  
855 children, you don't have to be, need any connection with them. There is the YMCA and YWCA,  
there is skating under 1000 La Gauchetière, there's two cinemas which play family movies,  
there's Bank Scotia and Atwater cinema. There's skating under 1000 La Gauchetière, I think I  
mentioned that. So, these are a number of attractions which actually you would not find  
anywhere else. The truth is, what is missing are public facilities: school, community centres,  
860 public library. There's a wealth of other things that are interesting for children. It's the public  
facilities that have to be provided.

**LA PRÉSIDENTE :**

860 Clear. OK. Thank you.

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

865 You say you would like to see the size of the proposed Henri-Dunant Park increased to  
allow more room for sporting activity. Can you give us an idea how do you that, increase the size  
of that park?

**M. ROBERT HAJALY :**

870 The only conceivable way that I can see is that the lengths of towers 4 and 5, or their  
depths, if you want to see it visually, has to be a little bit diminished. Right?

875 Because, it is that witch is preventing the lengthening of Henri-Dunant Park southward. If you compare the original PPU for this area, which then had a, they call it Jardin de l'Hôpital, before the hospital was got rid of. That Jardin went down Hope Avenue and Hector-Toe-Blake Park, it went that far south. Now, I'm not sure that we can go all the way down, that would be nice but... there should be an attempt to go further down. It should be a bit bigger. Right now, it's a bit mean, you know, for the purpose of let's say a mimi soccer field that sort of thing.

880

To answer your question, the only conceivable way that I can see, is that towers 4 and 5, and especially 5, which is right directly in line with Henri-Dunant Park would have to be shortened somewhat. I don't see how else it could be done.

885

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

O.k. Another point is that you propose a mini basketball court, that would be inside, interior of the... and a sort of partnership for the administration between the City and the owners...

890

**M. ROBERT HAJALY :**

It would primarily be under the City. Just as Henri-Dunant Park is. It would be a public space, not a private space. And I believe that the development plan itself allows for the...

895

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

But you propose a mini basketball court on the...

900

**LA PRÉSIDENTE :**

... within the private property. How do you conciliate this mini basketball court that you are proposing right inside of the private property but under public control ? How do you conciliate that?

905 **M. ROBERT HAJALY :**

It would be ceded, it would be ceded. It would be ceded by the developers to the City. The control of it would be ceded. Just as... Look at Henri-Dunant Park, some of it is actually the developer's property, some of it is the developer's land, and they ceded the control, if I've understood Mr Monet from the information meeting session, he said...

910

**LA PRÉSIDENTE :**

But the north tower...

915

**M. ROBERT HAJALY :**

They have ceded part of their property to the City. And in the same way, this interior property, the considerable space between the 4 towers, the control of it would be ceded to the City. That's the answer. It would be ceded to the City, that means... The City has to allow us to go through, right? They have to change the zoning of it, they don't have to do that. Everything is up for negotiation. And the City should use its power to the maximum to serve the public.

920

925 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

I see.

925

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

930

Good evening, Mr Hajaly. You talk about of the school, if we were to have a school in the project, to be located under the tower number 1, 2 and 3. Could you comment a little bit on the advantages that we would have to have a school there?

935 **M. ROBERT HAJALY :**

Well, first of all, they can make use of the community centre and the public library after school is closed, they can make use of the green space, for example, the children need, you know, to do physical stuff, they have got a green space there which can be used for certain periods. There's no other site in Peter McGill, a part from the Sulpicien's property, that could be investigated, there's no other site that has these properties. We have been looking for this... I have been involved with the Peter McGill community council for 12 years now. We have been looking for sites, this is the only site that has these, that would have these advantages.

945 **Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

You specified that the school could be located on the tower number 1, 2 and 3, so I am asking you to comment on that location.

950 **M. ROBERT HAJALY :**

Very specifically?

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

955

Yes. Right.

**M. ROBERT HAJALY :**

960 Well, let me put it this way. It's close to the ground, in fact, it's right on the ground, it's not... it's not above people's residences, it's below people's residences. So, it tends to sort of minimize the interaction, not completely of course, the interaction between the residences and the school, and the amount of floor space that is under towers 1, 2, and 3, two floors, would be, I think, more than adequate for any conceivable primary school. It's about, it's over 70, 000 square feet.

965

**LA PRÉSIDENTE :**

You suggested it in place of shops.

970

**M. ROBERT HAJALY :**

In place of shops, that's right.

**LA PRÉSIDENTE :**

975

Where do you put the shops?

**M. ROBERT HAJALY :**

980

You don't put the shops.

**LA PRÉSIDENTE :**

OK. No shops.

985

**M. ROBERT HAJALY :**

We dont need the shops. There's a lot of shops on St.Catherine Street, this is out of the way frankly for shops.

990

**LA PRÉSIDENTE :**

OK. That's clear. Because it was not mentioned in you brief.

995 **M. ROBERT HAJALY :**

Yes. Beside which, it gives the devopers a steady income. Once you have a school there, they are not going to go bankrupt on you. Like a store might.

1000 **LA PRÉSIDENTE :**

OK. Thank you.

1005 **M. ROBERT HAJALY :**

Is that it?

**LA PRÉSIDENTE :**

1010 Yes. Thank you.

**M. ROBERT HAJALY :**

You're welcome.

1015

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

Thank you.

1020 **LA PRÉSIDENTE :**

Héritage Montréal, madame Mary Leslie et monsieur Dinu Bumbaru. On va vous demander de vous tirer une bûche supplémentaire.

1025 **M. DINU BUMBARU :**

Oui, c'est ça.

1030 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous pouvez, madame Mary, vous mettre en côte à côte, comme vous voulez. Monsieur Bumbaru, nous vous écoutons.

1035 **M. DINU BUMBARU :**

1040 Merci, Madame la présidente. Madame, Monsieur les commissaires, on vous a transmis une note pour consigner certaines des idées qu'on voudrait partager avec vous. D'abord, merci du travail qui se fait ici et on a pris le temps d'examiner les documents, sans doute très enrichissants, mais également les notes de consultations précédentes, le PPU des grands jardins, par exemple, certaines des constructions qui se sont faites autour, sur lesquelles on a apporté un commentaire, mais également les documents plus anciens.

1045 Parce que vous savez, c'est un site qui fait l'objet de discussions, consultations, depuis au moins dix-sept ans, notamment dans le cadre des travaux de la commission présidée par feu Roy Heenan qui a donné des orientations sur l'avenir des propriétés du CUSM à l'époque, excédentaires.

1050 C'est un ensemble qui fait l'objet aussi de reconnaissance pour son intérêt patrimonial même si évidemment on peut toujours dire que c'est moins important que la Basilique Notre-Dame ou d'autre chose, mais quant à nous, c'est un élément important.

1055 Alors on l'a analysé à la lumière des critères qu'on s'est donnés par la voix de notre assemblée générale, cinq principes d'évaluation des projets : la pertinence, la recevabilité, le patrimoine et l'urbanité, leur prise en compte, l'exemplarité du processus, l'innovation et le potentiel.

1060 C'est toujours intéressant avec des projets comme ça, c'est que ça a un potentiel de générer un modèle qui peut amener d'autres solutions ailleurs, puis on sait que c'est un cas particulièrement important pour l'avenir du domaine institutionnel patrimonial. D'ailleurs, on a inclus certaines recommandations là-dessus.

1065 Une préoccupation pour la durabilité qui n'est pas en termes de toit vert et de support à vélo comme c'est trop souvent le cas mais vraiment de contribution au patrimoine qu'on va léguer dans 25 ans à la prochaine génération. Est-ce que ça va être une hypothèque ou ça va être un bienfait pour la Ville? C'est un principe qui nous vient de McGill College juste à côté ici qui, à l'époque, a pu être critiqué comme étant un geste d'immobilisme mais qui aujourd'hui a créé un patrimoine que personne ne voudrait voir perdre. Alors c'est un principe, pour nous, la durabilité. C'est tourné vers l'avenir, ce n'est pas juste sur des critères un petit peu numériques.

1070 Alors nous avons examiné le projet à l'intérieur de notre travail. Madame Leslie qui m'accompagne est membre de notre conseil et également de notre comité patrimoine aménagement. Elle a participé à certaines des rencontres que l'Arrondissement de Ville-Marie ainsi que les professionnels du projet ont demandé à avoir avec nous pour nous expliquer un peu la démarche. On comprend que c'est une démarche – on le dit en toute transparence ici – ça a été cordial, puis ça ne nous a pas privés de notre capacité de développer notre propre point de vue.

1080 Sur la pertinence et la recevabilité, bien quant à nous, c'est extrêmement pertinent, voire c'est urgent qu'on ait un projet pour un usage, à la limite transitoire ou partiel, pour que cet endroit-là ne devienne pas une hypothèque urbaine comme il y en a de trop nombreuses à Montréal. On voit sur Saint-Denis, les Sourdes-Muettes, l'ancienne Santé publique qui est maintenant attaqué par les graffitistes. La coupole est couverte. C'est donc dire à quel point des bâtiments aussi emblématiques que ceux-ci dans la trame sociale et mémorielle des quartiers et de la métropole peuvent facilement tomber en déshérence et c'est une préoccupation qu'on a.

1085 Donc pertinent d'avoir une démarche.

1090 Ce qu'on trouve moins recevable, c'est les modalités qui sont proposées : hauteur. Est-ce qu'on a besoin de 120 mètres? Est-ce que c'est d'intérêt public ça ou si c'est simplement les risques du promoteur qui sont assumés par le zonage? C'est une préoccupation qu'on a. Démolition également et c'est dans ce sens-là qu'on a abordé un peu la contribution de ce soir sur le principe que, pour nous, c'est un actif collectif et le gouvernement peut avoir choisi de le liquider, d'en disposer d'une manière plus polie, mais s'il y a des paramètres déjà un peu hors norme par rapport à l'environnement pour cet endroit-là, c'est parce que c'était un hôpital. D'ailleurs, ça a été confirmé à la période des questions en disant bien les paramètres urbanistiques étaient basés sur le maintien d'une vocation publique. Donc pour nous, quel intérêt servent ces modalités? Ce n'est pas évident que l'intérêt public est servi de ce côté-là. Donc, première, pertinence et recevabilité.

1100 Au niveau du patrimoine et de l'urbanité, la prise en compte, bien pour nous, c'est une démolition totale à Montréal à quelque pourcentage près. Toute la propriété qui est sur le territoire de la Ville de Montréal est absolument démolie, à part un coin de l'aile F qui est sauvé par l'intervention de la Ville de Westmount. Alors il faut arrêter de prétendre qu'il y a un travail de conservation. C'est un peu *misleading* pour certains diraient que dans le projet de règlement qui accompagne la consultation, on ait un chapitre Conservation de bâtiment, puis ça porte essentiellement sur un bâtiment qui n'est pas à Montréal. Alors ça, c'est un peu malheureux.

1110 Quant à nous, c'est comme si l'énoncé d'intérêt patrimonial qui est daté du 4 novembre a servi simplement à cocher une case dans une liste d'obligations plutôt que d'être un élément qui est intégré à la démarche.

1115 Or, si on lit les recommandations du groupe expert sur la disposition des bâtiments excédentaires du CHUM et du CUSM, c'est indiqué d'une manière très transparente, très compréhensible – même nous autres, on l'a compris, c'est un document spécialisé mais on l'a compris – disant que ce sont des actifs qui ont une dimension patrimoniale qui mérite d'être prise en compte en amont. Alors qui n'a pas tenu son bout là-dedans? On se demande vraiment.

1120 Alors l'identité du site. Parce qu'on a affaire à des concentrations de bâti qui résultent d'un projet, le *Western Hospital*, qui a une longue histoire. On remonte, c'est un maire de Montréal qui a fait acheter les terrains pour développer cette installation. Eh bien, l'identité n'est pas du tout perpétuée. Ce n'est certainement pas un bâtiment qui donne sur René-Lévesque –  
Dorchester, pardonnez-moi, dans ce coin-là – qui peut perpétuer une présence identifiable d'un ancien hôpital qui a beaucoup servi les Montréalais et pour lequel on devrait avoir beaucoup de reconnaissance.

1125 Par ailleurs, au niveau de l'urbanité, bien il y a cette question de mixité qui nous semble très juste, très pertinente comme stratégie. On considère qu'il y a un grand terrain? Il peut y avoir beaucoup de choses qui se font sur ce terrain-là, si on répartit les choses. Donc la question des hauteurs, on peut la distinguer de la validité d'un modèle mixte qui est proposé car il y a un problème d'échelle. Nous, la densification, ça ne veut pas dire nécessairement, je ne sais pas,  
1130 l'intersection Union et Président-Kennedy, ce n'est pas notre modèle de densité à échelle humaine ça. Non plus que les abords qui ont été réalisés dans les années 70 autour du métro Guy.

1135 Alors il devrait y avoir un moyen d'inventer ça un peu différemment. Comme on vous dit, le terrain est assez vaste pour commettre de la densité qui répond à certains objectifs, tout en maintenant une échelle et une identité de l'ensemble dont on peut dire qui est le successeur du *Children's*.

1140 Au niveau du processus, c'est formidable que ça passe par l'Office. On sait qu'il y a d'autres dossiers complexes qui ont évité cette piste salutaire. Par contre, ce qu'on a déjà soulevé, c'est toute la question du suivi. Et là, on s'interroge beaucoup quel va être le cadre de suivi quand on voit que beaucoup de joueurs n'ont pas été consultés. Le Conseil du patrimoine n'est pas dans le coup. Or, il y a un enjeu patrimonial connu depuis des années. Ce n'est pas parce qu'il n'a pas de statut que ce n'est pas intéressant.

1145

1150 La Ville de Westmount, c'est en lisant le journal qu'on apprend leur position dans ce dossier-là alors que c'est clairement un site de voisinage. Vous savez, le vivre-ensemble, c'est aussi s'occuper du territoire ensemble. Et peut-être qu'une ligne dans le milieu de la rue Atwater ne devrait pas être une frontière comme on a voulu en voir tomber en Europe. Et là, on a apprécié les propos du maire Trent mais c'est un geste volontaire alors que ça aurait pu être une démarche intégrée, éclairante pour tout le monde.

**LA PRÉSIDENTE :**

1155 Deux, trois minutes.

**M. DINU BUMBARU :**

1160 Exactement, c'est ce que... Je vais terminer. La qualité d'innovation, c'est un peu dans la mixité. On sait qu'il y a des pistes nouvelles sur l'intégration de logements sociaux en hauteur. Donc ça pourrait être une formule intéressante. Est-ce que ça devrait aller jusqu'à l'intégration d'une école? Nous, on se promène en ville puis on se rend compte que sur de la Montagne, il y a des propriétés de la CSDM qui, apparemment, ils ne savent pas trop quoi faire avec. Peut-être que ce serait bien de mettre l'école dans un bâtiment scolaire, le revitaliser avec un petit peu plus  
1165 proche du cœur des populations que juste à côté d'où il y a déjà des écoles. Enfin, c'est des questions qui nous semblent intéressantes à poser.

1170 Et pour ce qui est de la durabilité à long terme, on n'est pas sûr compte tenu de... Si on est rendu très rapidement à laisser tomber les garde-fous patrimoniaux dans un dossier comme ça du côté de l'arrondissement, on se demande quelle va être la suite.

1175 C'est un dossier important qui mériterait un mécanisme de suivi important. On propose qu'il soit avec la Ville de Montréal, pas juste l'arrondissement, ce n'est pas juste de la gestion courante, c'est un site stratégique et c'est un site transfrontalier, si on peut dire, le Conseil du patrimoine, la Ville de Westmount.

1180 On propose également que l'aile D soit maintenue et que ce soit dans le règlement finalement, qu'on retravaille. Vous savez, l'argument de l'amiante, c'est bien intéressant mais on comprend tout ça et c'est plein d'amiante en ville, il faut enlever ça. Par contre, avant de démolir un bâtiment, il faut le désamianter. Donc il y a un moment où il est parfaitement libre d'amiante. Pourquoi est-ce qu'on n'arrête pas la démolition à ce moment-là pour faire de la rénovation? Ça ferait un très bel hôtel art déco en passant. À New York, c'est la furie là-bas.

1185 Sur la question de la volumétrie, on n'est pas convaincu d'un 120 mètres pour réaliser un projet heureux et qui rende la Ville heureuse. Les coulées vertes vers le CCA devraient être amplifiées également d'une coulée verte vers le marché Atwater, donc des grands gestes comme la Ville en entreprend pour la rue Peel, la promenade urbaine. Finalement, il y a tout un réseau et cet endroit, il ne faut pas le négliger parce qu'il y a une séquence d'espace public qui ne s'arrête pas à René-Lévesque, qui va aller plus loin que ça.

1190 Et, en dernier lieu, eh bien pour nous, il y a également un précédent sur l'avenir du domaine institutionnel à Montréal. Comme je vous ai dit, la Miséricorde au coin de Saint-Hubert et René-Lévesque est vacante. On a les Sourdes-Muettes sur Saint-Denis. Il y en a combien? Le maire Coderre et l'administration ont posé un geste formidable avec le dossier du Couvent des religieuses de l'Hôtel-Dieu mais c'est un cas exceptionnel. Il faudrait une stratégie d'ensemble puis on pense que ce dossier ne devrait pas faire l'économie d'une recommandation là-dessus.

**LA PRÉSIDENTE :**

1200 Je vous remercie. Restez avec nous. Une précision sur le Conseil du patrimoine, le non-avis du Conseil du patrimoine. C'est effectivement lié au fait qu'il n'y a pas de statut. Je ne suis pas en train de dire que le bâtiment n'a pas d'intérêt, mais simplement, le Conseil du patrimoine est interpellé lorsqu'il y a un statut, ce qui n'est pas le cas dans le cas du bâtiment. C'est parce que vous sous-entendiez, vous questionnez dans votre mémoire le pourquoi du non... Que le Conseil du patrimoine n'avait pas été sollicité. C'est ça la raison purement technique. Mais il n'y a  
1205 aucun jugement...

**M. DINU BUMBARU :**

1210 Non, je comprends, mais nous on pense que l'urbanisme devrait aller au-delà du formulaire. Il devrait y avoir une intelligence du territoire qui commande ce genre de consultation.

**LA PRÉSIDENTE :**

1215 C'est pour ça qu'on compte sur votre mémoire pour faire ça.

**M. DINU BUMBARU :**

1220 Oui, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1225 Restez encore avec nous. Vous suggérez d'explorer des opportunités « *des opportunités d'intégration et de mise en valeur supplémentaires en lien avec le rayonnement du Square Cabot et des deux parcs adjacents.* » Pouvez-vous nous en dire un peu plus sur ces opportunités d'intégration?

**M. DINU BUMBARU :**

1230 Bien, écoutez, déjà l'aile D, l'aile de 1931, c'est une très belle aile qui intègre, qui encadre le Square Cabot. On a l'impression que le Square Cabot, c'est juste un espace qui est un parvis nord-sud, alors que dans le fond, vous savez...

**LA PRÉSIDENTE :**

1235 L'aile D constitue un écrin.

**M. DINU BUMBARU :**

1240            Constitue l'encadrement, la pièce urbaine dont parlent les artistes, les architectes. Il est  
composé de quatre côtés. Il y en a un qui a été passablement amoché par négligence, c'est le  
côté de l'ancien Forum au nord. Donc on n'est pas pour répéter une solution puis fort  
heureusement, les architectes de talent qui ont été engagés sur ce dossier-là, donc on a bien  
confiance, mais quant à nous, cette aile-là, elle nous semble parfaitement conservable.

1245

**LA PRÉSIDENTE :**

                 Et l'aile D, si on comprend bien votre propos, on doit la conserver, la mettre aux normes  
évidemment, enlever l'amiante...

1250

**M. DINU BUMBARU :**

                 Absolument.

1255

**LA PRÉSIDENTE :**

                 ... mais sans construire par-dessus. On garde la volumétrie.

**M. DINU BUMBARU :**

1260

                 Il y a du recul qui peut se faire. Quand on regarde la profondeur du site, on se rend  
compte qu'entre René-Lévesque et Tupper, à cause de la configuration, il y a quand même un  
espace qui est assez généreux qui existe. Est-ce qu'il y a moyen d'intégrer là un pôle de  
hauteur? Regardez ce qui a été fait avec la charrette de 2008 qui était organisée conjointement  
par le Centre canadien d'architecture et l'arrondissement de Ville-Marie.

1265

1270

Il y avait des solutions en hauteur qui étaient proposées, puis il y avait des solutions quand même qui étaient audacieuses mais qui travaillaient à partir des parties intéressantes de ce complexe hospitalier. Ce n'est pas une demande de traiter l'hôpital comme un artéfact précieux mais au moins des éléments significatifs.

**LA PRÉSIDENTE :**

1275

Juste pour l'aile D – et loin de moi l'idée de partir un débat d'expert – mais on a au dossier de documentation des études qui confirment au niveau structure qu'il serait difficile de construire par-dessus. Donc votre proposition, vous, c'est plutôt de dire...

**M. DINU BUMBARU :**

1280

En arrière.

**LA PRÉSIDENTE :**

1285

... on construit plus haut à côté en arrière.

**M. DINU BUMBARU :**

Exactement, voilà, c'est ça.

1290

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais on garde la volumétrie d'origine une fois qu'on l'a déshabillée de son amiante et de tout.

1295 **M. DINU BUMBARU :**

Oui, purgée de son amiante, c'est ça. C'est des conditions de sécurité parce qu'il ne faut pas que ça se retrouve chez les voisins, on s'entend.

1300 **LA PRÉSIDENTE :**

On comprend bien. Oui, monsieur Vieira?

1305 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Est-ce qu'à cette condition, le projet deviendrait acceptable pour vous?

**M. DINU BUMBARU :**

1310 Bien, si le projet c'est 120 mètres, nous on a besoin d'être convaincus que c'est nécessaire au nom de l'intérêt public, vous savez. Vous comprenez que la question du 120 mètres, on la comprend du point de vue du développement du projet, du point de vue du promoteur. On n'est pas au courant des argents qui ont été investis dans cette acquisition. On comprend que le gouvernement du Québec n'émettait pas de condition à la vente. Mais si on  
1315 demande 120 mètres, vous savez, 120 mètres, c'est quand même important comme hauteur et on a du mal à...

Surtout quand on voit l'argent que la Ville de Montréal investit, avec l'appui de la Table de concertation du Mont-Royal, dans le belvédère au coin de Cedar et Côte-des-Neiges, puis qu'on  
1320 voit, grâce aux travaux du promoteur puis de ses évaluations, il faut quand même lui rendre honneur, parce que dans leur sommaire décisionnel, c'est assez liminaire sinon – c'est trois mots – on voit que cette vue-là qui va nous coûter cher comme Montréalais va être affectée par ces tours-là qui percent l'horizon. Alors peut-être qu'on se dit il y a peut-être un problème de pertinence dans cette autorisation de changement sur le régime des hauteurs.

1325

**LA PRÉSIDENTE :**

Dans l'environnement immédiat, pour faire du pouce avec la question qu précède...

1330 **M. DINU BUMBARU :**

C'est mieux du pouce que du pied, c'est douze fois moins haut.

**LA PRÉSIDENTE :**

1335

Tout à fait. On a un environnement immédiat qui est plutôt à 45 mètres d'étages. Quand vous dites on devrait rabaisser le 120 mètres qu'on trouve un peu haut, est-ce que vous êtes plus proche du 45 mètres ou vous êtes...

1340 **M. DINU BUMBARU :**

Écoutez, il y a une certaine marge. Regardez ce qui s'est fait au Séville, on n'est pas dans le 45 mètres, mais on a travaillé une modulation, on n'a pas souhaité à Héritage Montréal faire un exercice détaillé de design...

1345

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, je comprends.

1350 **M. DINU BUMBARU :**

... mais d'introduire des conditions et des exigences qui sont au niveau du sens que ça apporte. Parce que vous savez, 120 mètres, c'est un chiffre comme ça. Ça peut être microscopique à Dubaï et puis ici, ça a l'air géant.

1355

**LA PRÉSIDENTE :**

Tout à fait.

1360 **M. DINU BUMBARU :**

Mais nous, on pense qu'on n'est pas à côté de la Place Ville-Marie. On est en bordure d'un quartier qui certainement a des pôles de densité...

1365 **LA PRÉSIDENTE :**

Qui est densité de 45 mètres.

1370 **M. DINU BUMBARU :**

Bien qui est plus ça. Alors peut-être que déjà, avec ce qui est permis, c'est quoi le zonage, c'est 60, il y a du 80 mètres aussi dans ces choses-là. Il y a peut-être des marges qui peuvent être définies. On comprend que les paliers du Plan d'urbanisme sont des paliers qui sautent d'une manière abstraite. Bien nous, on s'intéresse au Montréal concret, Montréal réel, celui qu'on voit. On n'est pas dans un règlement d'urbanisme quand on se promène dans la rue.

1375 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, justement, et puis là, je ne veux pas entrer non plus dans un autre débat d'expert, on parle d'un cos de 9.

1380 **M. DINU BUMBARU :**

Décidément, ça pourrait être le thème de la soirée.

1385

**LA PRÉSIDENTE :**

1390 On parle d'un cos de 9 qui permettrait donc une volumétrie X qui égale à une densité de 9 et maintenant, toutes les modulations possibles pour dégager au sol, donc la hauteur aussi. Mais c'était simplement pour avoir votre impression par rapport aux 120 mètres demandés.

**M. DINU BUMBARU :**

1395 Je vous donne une illustration de ce choix qu'on fait pour le Montréal réel. Le Plan d'urbanisme de Montréal qu'on doit à l'administration de Jean Doré, maire de Montréal, est réputé dans plusieurs villes du monde et a servi de modèle parce qu'il était basé, non pas sur des chiffres mais sur la forme urbaine. Et on pense que peut-être il y a du travail à faire pour poursuivre le raffinement. Mais d'autoriser d'emblée des chiffres, des sauts aussi importants que ça, sans qu'on ait une approche...

1400 Puis ce n'est pas que ce n'est pas un projet intéressant, il y a beaucoup de talent là-dedans, mais nous, on pense qu'il faut mettre une équation qui s'appelle le mont Royal, les liens, la promenabilité, tout ça. Puis présentement, on n'a pas l'impression que certains services ont rendu service à la population. En examinant uniquement les chiffres, on oublie que les gens ne se promènent pas dedans, ils se promènent dans la vraie ville.

1405

**LA PRÉSIDENTE :**

Exact.

1410

**M. DINU BUMBARU :**

Et le Square a bénéficié des investissements en fonction d'une échelle de ce qui l'entoure. Si on est pour l'écraser, aussi bien jeter l'argent par la fenêtre.

1415

**LA PRÉSIDENTE :**

Exact. C'est clair. D'autres questions?

1420 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Oui, oui, c'est un peu là-dedans mais la question, c'était... Vous parlez souvent d'intégration harmonieuse au cadre urbain, vous en avez parlé un petit peu. Mais est-ce que vous pouvez expliciter un peu plus de quel cadre urbain exactement vous faites référence?

1425

**M. DINU BUMBARU :**

Bien, il y a le cadre physique, il y a les vues, les perspectives, puis vous savez, la côte Atwater est assez complexe. On va me dire : « Ah! Il y a une autoroute dans le milieu. » Mais ce n'est pas vrai que ça ne compte pas parce qu'il y a une autoroute dans le milieu parce que l'approche vers le centre-ville connaît plusieurs phases, puis depuis le marché, on aperçoit tout ce qui se passe à cet endroit-là. Alors ça, c'est un élément d'harmonie avec le lointain. Si vous vous promenez sur de Maisonneuve, vous sortez, comment on a négligé le lointain quand on a installé la tour en tôle brun chocolat au bout de Maisonneuve et Guy. Vous savez, on ne s'est pas posé des questions à l'époque, on n'avait pas de sensibilité. L'harmonie, c'était uniquement en plan, puis en chiffres. Aujourd'hui, on voit plus loin que ça.

1430

1435

Mais il y a aussi des questions, par exemple, le pourtour du Square. Alors le pourtour du Square, il y a des propositions de commerces au rez-de-chaussée, puis j'ai entendu monsieur Hajaly parler d'une manière assez directe de ce qu'il envisageait faire avec les commerces, nous, à côté de notre bureau, il y a la place de la Paix que vous connaissez peut-être en face du Monument national sur Saint-Laurent. On a installé des commerces au fond de cette place. Ils sont très difficiles à faire vivre. Vous savez, l'axe commercial dans ce coin-là, c'est Sainte-Catherine, ce n'est pas la rue Tupper. Alors il faut peut-être éviter de se donner des hypothèses. C'est une harmonie au niveau de la répartition des fonctions.

1440

1445

**LA PRÉSIDENTE :**

1450 On aura justement après vous monsieur Poulin de Destination centre-ville qui va nous parler de ça.

**M. DINU BUMBARU :**

1455 Ah! Très éclairant.

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça fait que vous restez avec nous.

1460 **M. DINU BUMBARU :**

Oui, oui. *Don't move, more to come.*

**LA PRÉSIDENTE :**

1465 On a trente secondes de trop mais si c'est complet en réponse et en question...

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

1470 Oui, ça va.

**LA PRÉSIDENTE :**

1475 ... on vous remercie bien, Monsieur Bumbaru.

**M. DINU BUMBARU :**

En tout cas, l'harmonie, ça dépasse la couleur de la brique en d'autres mots.

1480 **LA PRÉSIDENTE :**

Absolument. C'est ce qu'on avait compris.

1485 **M. DINU BUMBARU :**

Les sont souvent réduits à ça mais vous savez, 40 étages...

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

1490 C'est parce que vous ne l'avez pas beaucoup explicité.

**M. DINU BUMBARU :**

1495 L'harmonie, oui, je sais, on aurait dû enfin peut-être citer Platon. Le rectangle d'or. Merci bien.

**LA PRÉSIDENTE :**

1500 Merci à vous. Restez avec nous pour monsieur Poulin que j'inviterais. Monsieur André Poulin, s'il vous plaît, de Destination centre-ville. Bonsoir, Monsieur!

**M. ANDRÉ POULIN :**

1505 Bonsoir!

**LA PRÉSIDENTE :**

Nous vous écoutons quand vous êtes prêt.

1510 **M. ANDRÉ POULIN :**

Bonsoir, merci de nous recevoir et d'écouter les quelques commentaires que nous avons à formuler et surtout de pouvoir répondre à vos questions par la suite.

1515 D'abord, merci ce promoteur et les gens qui ont accepté de financer parce que notre grande crainte que nous avons, c'était que ces lieux demeurent à l'abandon pendant plusieurs années et ça aurait été terrible comme le disait monsieur Bumbaru à l'instant. Il y a déjà beaucoup de bâtiments qui sont à l'abandon et il n'y a rien de plus déplorable pour une ville et encore plus pour un centre-ville comme Montréal.

1520 On a connu ça depuis le déménagement du Forum et par la suite, ça a été le Séville qui s'est désagrégé au fil des ans. C'était un lieu à l'ouest de Guy qui était vraiment négligé et dans un état inacceptable. Maintenant, on a eu la chance d'avoir des constructeurs qui sont venus, bien sûr, construire des tours qui, à l'époque, nous paraissaient inacceptables mais que tout le monde apprécie aujourd'hui. Les mêmes commentaires qu'on fait aujourd'hui sur ce projet ont  
1525 été faits pour les tours qu'on appelle la tour du Séville ou celle encore, la nouvelle qui a été développée par le même groupe sur le côté ouest du Square Cabot.

1530 Alors donc merci à ce promoteur de prendre tout ce... Je pense qu'il n'y a pas beaucoup de gens qui comprennent le risque financier et le risque d'affaires qui est lié à un projet semblable. C'est vraiment quelque chose d'important.

1535 Et la deuxième crainte que nous avons, je vous disais que nous avons une crainte que ça reste vacant pendant des années, la deuxième crainte, c'était lorsque le projet a commencé à être discuté, c'est qu'il y ait tellement d'exigences et de contraintes que le promoteur lance la serviette et dise : « Je vais leur revendre le terrain puis quelqu'un d'autre s'occupera de prendre

tous ces risques et toutes ces contraintes qui sont imposées. » Alors j'espère qu'il n'y aura pas trop de contraintes qui lui seront imposées pour que le projet puisse se poursuivre.

1540 Bien sûr que ce n'est pas l'idéal. L'idéal, c'est que ça soit un grand parc, tout soit un grand parc. Mais ce n'est pas ça, la vie. À un moment donné, il faut construire. On est une ville qui croît et lorsqu'on entend le maire, elle va croître encore beaucoup plus dans les prochaines années. Et, pour nous, il est essentiel qu'on cesse cet étalement urbain et qu'on permette aux gens de demeurer le plus près possible du centre et de leur travail.

1545 J'étais très heureux d'entendre monsieur Michaud et on se rejoint sur le fait qu'il faut permettre aux travailleurs du centre-ville de demeurer au centre-ville et d'arrêter de traverser les ponts, de faire une heure, une heure et demie de route pour se rendre à la maison le matin et le soir.

1550 Donc il y a quelques projets qui ont été faits ces dernières années. En voici un nouveau qui pointe à l'horizon. On est fier de ça.

1555 Comment faire pour – une recommandation qui n'est pas dans le texte mais à laquelle je réfléchissais aujourd'hui – comment faire pour changer les règles de logement social pour faire en sorte que le logement social inclut aussi des gens qui sont actifs mais qui n'ont pas des gros revenus, donc qui sont presque au seuil de pauvreté, mais qui sont actifs comme travailleurs? Et ça, on en a besoin au centre-ville de ces travailleurs-là. Il y en aura même sur le projet. Il y a un hôtel, il y aura des femmes de chambre, il y aura des employés de cuisine, des employés qui lavent la vaisselle. Ce n'est pas des employés qui gagnent cher mais eux aussi ne devraient pas faire une heure de voyage pour se rendre au travail.

1560 Alors comment changer? Je pense que là vous pouvez être utile parce qu'il y a des règles concernant le logement social qui ont été définies il y a fort longtemps, mais aujourd'hui, la société change et là, ce qu'on veut, c'est de rapprocher les gens de leur lieu de travail et de réduire ces déplacements sur les routes.

1565

Alors si on pouvait inclure dans le logement social les gens qui sont des travailleurs qui sont actifs mais qui gagnent pas suffisamment d'argent pour se permettre un logement au centre-ville, si on pouvait les aider, les admettre dans ce projet-là, nous en serions ravis.

1570

On apprécie aussi beaucoup la mixité qui est prévue dans le projet, c'est-à-dire d'avoir différentes fonctions, d'avoir du logement, d'avoir des condos, d'avoir un hôtel, d'avoir des bureaux, d'avoir des magasins. Il y a des gens qui contestent le fait qu'il y ait des commerces au rez-de-chaussée. C'est un des facteurs les plus dynamisants pour un quartier, c'est-à-dire qu'il y ait de la vie au niveau du rez-de-chaussée, que ce ne soit pas des murs aveugles ou d'autres murs dans lequel on n'a pas accès. C'est ça qui va favoriser les piétons qui vont se promener, je cherche le terme pour dire... La convivialité, qu'il y ait des gens qui ne feront pas seulement rentrer et sortir pour aller se loger mais aussi pour aller utiliser ces commerces-là.

1575

1580

Et on peut imaginer que, compte tenu de la proximité du parc, bien, il y aura beaucoup de cafés, beaucoup d'endroits qui sont des endroits de convivialité, où c'est possible de se rencontrer pour la population et d'avoir du bon temps. Malheureusement, le parc n'est pas plus grand mais c'est ça qu'on a. C'est un des problèmes du centre-ville, on en a très peu.

1585

Mais bonne nouvelle, on est en train de travailler sur un projet avec la Ville pour reconfigurer nos ruelles et en faire des espaces viables et non plus des espaces où on entrepose les ordures. Ce projet-là est déjà en fonction, est déjà en réalisation.

**LA PRÉSIDENTE :**

1590

Deux minutes, puis on a quelques questions de toute façon au cours desquelles vous aurez le loisir d'élaborer.

**M. ANDRÉ POULIN :**

1595

La question de stationnement, il y aura beaucoup d'unités dans cette... On espère que les gens n'auront pas de voiture, n'auront pas besoin, mais il faudrait s'assurer qu'il y ait

1600 suffisamment de stationnement. Je ne suis pas un spécialiste dans le domaine, j'ai regardé l'étude qui a été faite par les experts, il me semble qu'on minimise le trafic qui pourrait être généré par l'ensemble des activités, pas seulement le logement mais les bureaux et l'hôtel. Alors il faudrait s'assurer qu'il y ait suffisamment de stationnement. Et si jamais on en construisait trop, bien il faudrait le rendre accessible à tous ceux qui viennent en voiture au centre-ville parce qu'on a une pénurie de stationnement terrible. Alors il faut s'assurer qu'on ne crée pas, on n'augmente pas encore cette pénurie de stationnement.

1605

Voilà. Alors je suis tout à fait disposé à répondre à vos questions avec plaisir.

**LA PRÉSIDENTE :**

1610

Merci. C'est clair dans votre mémoire et on vient de vous entendre là-dessus, qu'il y a un accueil favorable à du commerce de proximité qui n'est, selon vous, pas du tout en concurrence avec le commerce existant sur la rue Sainte-Catherine. Est-ce que vous avez des études là-dessus?

1615

**M. ANDRÉ POULIN :**

Disons qu'on préfère cette concurrence à la concurrence à l'extérieur de Montréal.

**LA PRÉSIDENTE :**

1620

Oui, bien sûr, je ne suis pas du tout dans le Quartier DIX30 mais on se ramène dans la proximité. Est-ce que vous avez des études là-dessus ou c'est votre impression?

1625

**M. ANDRÉ POULIN :**

Ne serait-ce que les deux constructions dont je vous parlais qu'on appelle les projets Prével tout près du square, de même que ce projet-là, sont suffisants pour fournir les commerces de proximité. C'est bien sûr que les commerçants...

1630 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais vous ne craignez pas que ce soit le même type de commerce. C'est-à-dire que les commerces prévus dans les basiliaires devant le Square Cabot ne risquent pas, selon vous, du tout de faire concurrence à ceux existant sur Sainte-Catherine?

1635 **M. ANDRÉ POULIN :**

1640 Pas du tout. Au contraire, cette population-là nouvelle des deux tours existantes plus cette troisième, plus celle qui est prévue aux Franciscains, ça va amener une nouvelle clientèle pour ces commerces.

**LA PRÉSIDENTE :**

Sur Sainte-Catherine.

1645 **M. ANDRÉ POULIN :**

Sur Sainte-Catherine. Et aussi sur le projet, bien sûr.

1650 **LA PRÉSIDENTE :**

1655 Chiffres à l'appui, vous indiquez qu'il y a présence « *présence abondante et disproportionnée d'unités de logement abordable dans le Quartier des grands jardins.* » Ce qui vous fait accueillir favorablement la proposition d'unités en copropriété. Il y a trop de logements abordables, sociaux ou même locatifs dans le projet?

**M. ANDRÉ POULIN :**

Dans le projet, non.

1660 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui?

1665 **M. ANDRÉ POULIN :**

Non.

**LA PRÉSIDENTE :**

1670 Parce que vous dites qu'il y a déjà une présence abondante et disproportionnée d'unités de logement abordable dans le Quartier des grands jardins. Est-ce à dire que vous trouvez que le projet ne devrait pas...

**M. ANDRÉ POULIN :**

1675

Ce que je vous disais tantôt, c'est que si on pouvait trouver une façon d'avoir des règles que le logement social soit accessible pour les travailleurs à bas revenu, et c'est ça qui n'existe pas présentement. Dans tout le logement social auquel je réfère, qui est actuellement dans le quartier, ce n'est pas des travailleurs qui sont là. Ce sont des personnes... Excusez-moi.

1680

**LA PRÉSIDENTE :**

1685 Oui, allez-y, prenez un verre d'eau, je vais parler pendant ce temps-là. C'est-à-dire qu'il n'y a pas de règle à l'effet qu'un logement social doit être absolument offert à quelqu'un qui ne travaille pas. Le fait est que dans certains cas, il y a des logements sociaux qui sont offerts à des personnes âgées, donc forcément retraitées. Mais il n'existe pas une telle chose qu'aucun travailleur à bas revenu ne pourrait se qualifier. Ce n'est pas sur le travail que c'est sélectionné, c'est plutôt sur le revenu.

1690 Mais c'est plutôt, votre appréciation de la présence abondante et vous allez même jusqu'à dire  
disproportionnée, est-ce que dans le projet, il y en aurait trop? On devrait plutôt faire du logement  
locatif ou condominium sans faire du social ou de l'abordable.

**M. ANDRÉ POULIN :**

1695

Si le promoteur accepte ces règles-là, c'est les règles de Montréal. Mais moi je pense  
que là où on a notre pôle d'emploi le plus important du Québec – parce qu'il y a 300 000  
travailleurs dans la zone de Destination centre-ville – on devrait tenter autant que possible que  
ces logements soient accessibles aux travailleurs du centre-ville.

1700

**LA PRÉSIDENTE :**

1705

Oui, tout à fait. Non, loin de moi l'idée de vous piéger d'une quelconque façon. C'est  
important pour la commission, pour la qualité de l'analyse qu'on en fera après, d'avoir une  
compréhension très précise. Alors ce que je comprends et je comprends aussi que vous dirigez  
un organisme qui favorise la vitalité du centre-ville, je dirais par quelque moyen que ce soit dans  
les limites du raisonnable, c'est simplement l'utilisation d'une formulation qui nous a un peu fait  
sursauter. Le promoteur aurait très bien pu dire : « Je ne ferai pas de logement social ou  
abordable. Je préférerais une compensation. » Comme plusieurs projets dans l'arrondissement  
de Ville-Marie se sont développés au moyen de compensation.

1710

Là, c'est une première que le logement social et abordable soit sur le site. Ma question,  
c'est est-ce que vous êtes d'accord avec ça ou vous auriez préféré que ce soit un projet privé, du  
condo ou en location, sans qu'il y ait nécessairement du logement social ou abordable?

1715

**M. ANDRÉ POULIN :**

1720

Aller jusqu'à récemment, j'aurais pu dire oui, mais avec ce que – encore une fois n'est  
pas dans le mémoire – mais que je vous dis ce soir, si on peut inclure dans le logement social  
les travailleurs à bas revenu, bien je suis tout à fait d'accord.

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Des questions?

1725 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Oui, j'aurais une question, juste peut-être pour bien comprendre votre recommandation numéro 3. Vous dites : « *Maintenir le ratio exigé en stationnement pour le projet.* » Pouvez-vous nous expliquer qu'est-ce que vous voulez...

1730 **M. ANDRÉ POULIN :**

1735 Comme je le disais plus tôt, il faut s'assurer qu'il y ait suffisamment de stationnement parce que dans le secteur, il y a déjà une pénurie de stationnement. Donc il faut s'assurer que cette population qui va venir soit pour habiter ou soit pour utiliser les bureaux ou l'hôtel ou les autres services qui seront offerts dans ce projet, s'assurer qu'il y aura suffisamment de stationnement. Je ne suis pas un spécialiste dans les ratios mais il faut s'assurer dans le projet qu'il y aura suffisamment de stationnement pour toute la population, tous les gens qui vont se déplacer en voiture dû à ce projet-là.

1740 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

D'accord. Est-ce que le ratio qui a été proposé dans le projet, pour vous, semble adéquat?

1745 **M. ANDRÉ POULIN :**

Je ne sais pas, je ne connais pas ça. Je ne suis pas un spécialiste.

1750 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

D'accord.

1755 **M. ANDRÉ POULIN :**

Je veux juste vous sensibiliser au fait que... De s'assurer qu'on en a suffisamment.

1760 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

D'accord.

1765 **M. ANDRÉ POULIN :**

Qu'est-ce que je voyais aujourd'hui, on parlait justement de véhicules électriques, puis le rythme d'augmentation des voitures est plus élevé que le rythme d'augmentation de population. On n'a pas à être pour ou contre, mais il faut juste s'assurer qu'on est capable de desservir cette population ou leur donner des transports différents. Mais le fait que le projet soit en plein centre, près d'une station de métro, ça devrait minimiser quand même le recours à l'automobile.

1770 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais on a la mémoire courte. Ma collègue ici a une question.

1775 **Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

Justement, en complément de ça, est-ce que Destination centre-ville travaille sur des mécaniques, des procédés en fait pour réduire le recours à la voiture? Parce qu'effectivement, dans les statistiques dont vous parlez, on parlait de 1.6 de croissance...

1780 **M. ANDRÉ POULIN :**

Tout à fait.

1785 **Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

... et 4.8 de croissance du parc automobile.

1790 **M. ANDRÉ POULIN :**

On a écouté la même émission ce matin.

1795 **Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

C'est un peu épeurant, oui.

1800 **M. ANDRÉ POULIN :**

Écoutez, oui, parce qu'on approuve tous ces projets, puis on applaudit pour tous ces projets de tours résidentielles qui se construisent depuis quelques années au centre-ville. Jusque là, tous ces terrains étaient réservés à la construction de tours à bureaux mais là, de voir des tours résidentielles, c'est extraordinaire. Et selon nous, assez vite va se faire le transfert de gens qui travaillent au centre-ville qui demeurent à l'extérieur vont aller demeurer dans ces tours, vont demeurer dans toute cette offre résidentielle qui est maintenant disponible.

1805 Notre modèle, bien sûr, à dimension réduite, c'est Manhattan. Manhattan, les gens vivent et travaillent au centre-ville, ils n'ont pas d'auto. Leur système de transport en commun s'est drôlement amélioré. Il y a très peu d'autos personnelles dans Manhattan. Les gens y résident et y travaillent.

1810 À Montréal, à échelle plus réduite, on peut avoir la même chose et ça serait intéressant. C'est  
nouveau comme tendance à cause de cette construction résidentielle. Et merci les promoteurs  
de venir construire ici, malgré qu'ils aient plus de contraintes que s'ils vont construire à Saint-  
Jérôme ou à Laval ou à Longueuil. On les force avec beaucoup de contraintes, surtout lorsqu'ils  
1815 sont au centre-ville, mais merci pour leur courage. Et ça va changer, ça va aider à terme le  
centre-ville. Et Montréal, pas seulement le centre-ville bien sûr.

**LA PRÉSIDENTE :**

1820 Monsieur Poulin, ça fait le tour des questions qu'on avait à vous poser. Je vous  
remercie...

**M. ANDRÉ POULIN :**

1825 Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

1830 ... de votre présentation. Ça nous amène à la pause, on va faire une quinzaine de  
minutes. On est dans les temps, même on a deux minutes d'avance, c'est bon. Alors la pause,  
treize minutes au lieu de quinze. Merci.

---

**SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES**

1835

---

**REPRISE DE LA SÉANCE**

**LA PRÉSIDENTE :**

1840 J'inviterais pour Projet Montréal madame Andréanne Maltais-Tremblay, s'il vous plaît. Vous êtes déjà là? Je ne vous avais même pas vue, vous avez fait ça discrètement. Je vous écoute, Madame Maltais-Tremblay.

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

1845 Merci. Bonsoir, Mesdames, Monsieur les commissaires ! Merci à l'OCPM de nous recevoir. Donc je me présente, Andréanne Maltais-Tremblay, je suis urbaniste et conseillère politique pour l'opposition officielle à la Ville de Montréal et je remplace la chef de l'opposition, madame Valérie Plante.

1850 Donc je suis ici pour vous présenter les réflexions de Projet Montréal sur le projet immobilier du Children's et cette présentation va tourner autour de cinq grands thèmes qui concernent soit les besoins du secteur et l'insertion du projet dans son environnement immédiat.

1855 Donc pour des fins d'analyse, nous avons pris en considération que le projet se trouve à la rencontre de trois quartiers, soit le Quartier des grands jardins, le secteur Peter-McGill et la Petite-Bourgogne.

1860 Donc tout d'abord, je pense qu'il faut replacer ce projet immobilier dans son contexte. Avec ses 1 250 logements, il s'agit d'un projet d'envergure qui déroge de façon importante aux hauteurs prévues par le Plan d'urbanisme. Le promoteur obtient la permission de construire 120 mètres de hauteur plutôt que 80, soit une augmentation de 50 %. Il est le seul à obtenir une telle dérogation à l'ouest de Crescent dans un secteur où les hauteurs sont généralement de 35 mètres.

1865 Donc dans ce contexte, les bonnes pratiques en matière d'urbanisme veulent que la Ville obtienne de la part du promoteur, en échange de ces changements de hauteur, des gains importants pour la communauté.

1870 De plus, c'est important de rappeler que le projet résidentiel va voir le jour sur un terrain qui avait autrefois une vocation communautaire étant donné que c'était un hôpital et nous croyons que le changement d'affectation doit faire honneur à cette vocation historique.

1875 Donc ce sont ces éléments de contexte qui nous donnent la légitimité de réclamer des bénéfices qui seraient maximaux pour la communauté et de demander à la Ville de Montréal de revoir ses demandes envers le promoteur. Donc ça, c'était quelques éléments de contexte sur le projet.

1880 Donc dans un premier temps, nous reconnaissons d'emblée que le promoteur a fait d'importants efforts pour intégrer des infrastructures qui bénéficieront au quartier, tel qu'un centre communautaire, les logements sociaux, les logements abordables. Cependant, nous constatons que la Ville a occulté les besoins exprimés par les résidents en espaces verts et communautaires lors des consultations précédentes.

1885 Donc à la fois le PPU des grands jardins adopté en 2011, le Plan directeur des parcs de l'arrondissement de Ville-Marie adopté en 2012 ainsi que le rapport final sur le domaine des Franciscains adopté l'an dernier soulignaient l'absence d'espaces verts, le manque de parcs de toutes tailles et d'équipements récréatifs dans le district Peter-McGill et le Quartier des grands jardins.

1890 Ici, je vais me permettre de citer l'OCPM dans son rapport final sur le domaine des Franciscains. Donc :

1895 « La commission estime que les préoccupations des citoyens sont légitimes et ne tranche en faveur du projet de rehaussement de hauteur et de changement de vocation du site que sous réserve que l'arrondissement procède dans les meilleurs délais à l'aménagement d'espaces verts additionnels et s'assure que dans les prochains projets développés dans le quartier, les besoins en espace communautaire et en équipement collectif soient pris en compte. »

1900

De plus, à l'époque, l'administration montréalaise s'était engagée à développer des espaces verts et publics dans le réaménagement du Children's. Donc ça y est, nous y sommes à ce projet et nous avons été vraiment surpris de constater que l'espace dédié à un parc se fait en bonne partie sur le domaine public et à l'ombre des tours. Pourtant, les besoins du secteur pour un grand espace vert public et de qualité et des équipements récréatifs ont été maintes fois identifiés.

1905

Donc par conséquent, nous souhaitons que le projet soit revu de façon à intégrer un grand parc avec des aires de jeux pour enfants et nous nous questionnons à savoir si la place Hector-Toe-Blake pourrait également être annexée à ce projet.

1910

Deuxième point qui va, celui-ci, porter sur les logements. Nous pensons qu'il faut se pencher sur les besoins en logements familiaux dans le secteur. Les intentions de la Ville de Montréal pour son centre-ville sont claires depuis l'annonce de sa Stratégie centre-ville. On le sait, il va y avoir 50 000 nouveaux résidents qui devraient s'y installer d'ici 2030. Et puis dans sa Stratégie centre-ville, la Ville a clairement énoncé son souhait d'encourager la construction de logements familiaux, soit des logements de grande taille de trois chambres et plus.

1915

1920

Et pourtant, dans le Projet de redéveloppement de l'Hôpital de Montréal pour enfants, on ne prévoit presque aucun logement de grande taille. Je pense qu'on parle de 32 unités. De plus, on sait que les logements de grande taille sont en pénurie dans le centre-ville et dans les quartiers centraux.

1925

Afin d'atteindre les objectifs de la Stratégie centre-ville et de répondre aux besoins des Montréalais, le projet doit être révisé afin d'inclure une plus grande proportion de logements de plus de trois chambres. Je pense qu'à ça, il faut aussi ajouter qu'on a vu dans les dernières années beaucoup de politiques, de stratégies ou de documents adoptés pour retenir les familles à Montréal.

On le sait, un des principaux freins à la rétention des familles sur l'île, c'est l'absence de logement de grande taille pour répondre à leurs besoins. Donc au-delà de répondre aux besoins

1930 du secteur, aux besoins des quartiers avoisinants, je pense que ce projet-là aussi s'inscrit dans une démarche plus large de rétention des familles sur l'île de Montréal.

1935 Troisième point. Pour attirer et retenir les familles, il faut non seulement leur offrir des logements adéquats, des parcs avec des aires de jeux pour enfants mais aussi des écoles à proximité. On le sait, ça a été grandement médiatisé, les écoles de Peter-McGill sont surpeuplées et l'arrivée des résidents du Children's entraînera une augmentation de 50 % du nombre d'élèves.

1940 Donc dans ce sens, Projet Montréal appuie la demande de la CSDM d'intégrer une école primaire dans le projet. Nous pensons qu'il est essentiel d'obtenir des garanties auprès du promoteur pour qu'une école voie le jour sur le site, et ce, dès les premières phases. Donc ça complète un peu le volet besoins du secteur, besoins pour la Ville de Montréal.

1945 Je vais plutôt aborder les questions d'insertion du projet dans son environnement.

1950 Quatrième point. La valeur patrimoniale de l'ancien hôpital pour enfants est indiscutable. Malgré l'absence de protection en vertu de la loi, l'arrondissement de Ville-Marie, par le biais de son énoncé patrimonial, a clairement identifié la valeur architecturale, paysagère, historique et sociale de cet ensemble.

1955 Donc nous constatons avec regret que la Ville de Montréal a jugé acceptable un projet où l'ensemble serait pratiquement rasé. Seule l'aile F, on le sait, survit et probablement pour l'unique raison que la Ville de Westmount s'est opposée à sa démolition.

1955 Donc selon nous, malgré la complexité d'un tel projet, en raison de sa valeur patrimoniale, l'aile D qui a sûrement déjà été évoquée dans des présentations précédentes, en raison de ses caractéristiques art déco doit être conservée et requalifiée.

1960 J'aborde maintenant mon cinquième et dernier point. Les hauteurs et la densité présentées sont en totale rupture avec le milieu d'insertion et l'évolution historique du secteur. Si

quelques tours ont vu le jour dans le quartier, le secteur compte principalement des bâtiments de trois étages. Actuellement, le projet pourra atteindre, on le sait, 20, 32 étages. Nous pensons que pour mieux s'insérer dans le secteur, la densité et la hauteur proposée devront être revues à la baisse.

1965

En conclusion, on constate que nous sommes devant une situation où le gouvernement du Québec n'a pas inclus de condition de vente pour la vente de cet ensemble et que la Ville de Montréal n'a pas demandé au promoteur de réaliser un projet dont les retombées seraient maximales pour la collectivité.

1970

De cette façon, bien que nous croyions que le projet doit voir le jour, nous constatons que sa mouture actuelle ne répond pas à tous les besoins des résidents actuels et futurs. Les aspects liés aux logements familiaux, au parc, à la présence d'une école, aux hauteurs et au patrimoine bâti doivent revus. Selon nous, la démolition presque complète du Children's et son projet de remplacement ne rencontrent pas toutes les conditions d'acceptabilité sociale et le projet doit être revu afin qu'il puisse être accepté par le conseil municipal de Montréal. Je vous remercie pour votre attention.

1975

**LA PRÉSIDENTE :**

1980

Et moi je vous remercie d'avoir été concise mais restez avec nous. En fait, ce que vous souhaitez, c'est que les bénéfices qu'on a octroyés au promoteur, vous souhaitez qu'il y en ait autant pour la collectivité au fond.

1985

Quant aux besoins en logements, notamment familiaux, quel arbitrage vous auriez tendance à faire entre le logement familial donc plus que studio – on ne discutera pas sur le deux chambres ou trois chambres à ce moment-ci – mais entre le logement pour personnes âgées et le logement familial, on sait maintenant qu'il y aura une proportion X, donc plutôt majorité de logements pour personnes âgées plutôt que du logement familial, est-ce que Projet Montréal a une position sur ce point-là précis, l'arbitrage entre les deux types de clientèle?

1990

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

1995 Je vous dirais d'emblée – on ne s'est pas penché sur la question – mais comme ça, à brûle-pourpoint, ce que je vous dirais, c'est qu'un logement pour personnes âgées, bien je pense qu'un ménage de personnes âgées ou une personne seule âgée peut loger dans un logement de plus petite taille. Et ça, on en compte déjà beaucoup dans ce projet de réaménagement là.

2000 Par contre, ce qu'on constate, c'est que c'est ça, il y a 32 unités qui seront des logements de type familial sur un projet qui en comptera 1 250. Donc ça, c'est une proportion est définitivement infiniment plus petite que...

**LA PRÉSIDENTE :**

2005 Insuffisante.

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

2010 Exactement, insuffisante. Pour faire un arbitrage ou peut-être pour éclairer la commission, je me pencherais peut-être sur certains documents, par exemple, la Politique familiale adoptée par la Ville, je pense à l'UTILE qui s'est aussi penché sur la question des grands logements parce que bon, il y a une corrélation entre les logements étudiants et les logements familiaux parce que les étudiants sont dans les logements familiaux. Donc c'est peut-être des éléments qui éclaireraient la commission.

2015

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

2020 Par rapport à la demande maintenant pour une école, dans le document de la CSDM, on parle d'école de 21 classes qui serait une possibilité. Par ailleurs, vous connaissez les prévisions démographiques pour le centre-ville qui sont assez importantes. Votre position par rapport à la taille de l'école qui serait souhaitable sur un projet comme celui-là et sur les autres équipements

qui seraient nécessaires en complémentarité avec le service éducatif dans cette école, pouvez-vous nous en parler un peu?

2025 **Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

Écoutez, on ne s'est vraiment pas penché sur la question. Je pense que la Stratégie centre-ville est somme toute sommaire sur les projections démographiques. Donc c'est difficile pour nous de dire quels seront les besoins réels, notamment pour les tranches d'âge des plus jeunes. Je ne pourrais pas vous répondre malheureusement sur cette question-là.

2030

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais au fond, vous voyez d'un bon œil la venue d'une école sur le site.

2035

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

Oui, oui, tout à fait.

2040

**LA PRÉSIDENTE :**

À l'intérieur du projet.

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

2045

...que ce soit nécessaire, en fait.

**LA PRÉSIDENTE :**

2050

En laissant aux soins, aux experts, en l'occurrence la CSDM, de travailler le dossier.

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

Exact, oui.

2055

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Vous avez mentionné qu'en échange des hauteurs, si on veut, normalement la collectivité devrait et exige souvent une forme de compensation. Le fait qu'il y ait un centre communautaire, qu'il y ait un bâtiment dédié au logement social et la possibilité d'une école, pour vous, et aussi le choix architectural qui a été fait d'après le promoteur de construire en hauteur pour dégager dans le sol des espaces qu'il nous présente comme étant des espaces verts, est-ce que ce n'est pas une forme de compensation pour la collectivité?

2060

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

Je vous dirais que selon notre analyse, ces compensations sont nettement insuffisantes. Je vais vous expliquer pourquoi. En matière de logements abordables et sociaux, ce sont des exigences de la Stratégie d'inclusion du logement abordable. Donc le promoteur répond à des exigences de la Ville de Montréal qui sont déjà présentes.

2065

2070

Si on ajoute à ça deux facteurs, c'est-à-dire comme vous le disiez, il y a un gain en hauteur de 50 % et puis il y a un changement de vocation au site. Donc on avait autrefois une vocation communautaire, c'est important de l'honorer, donc ça, c'est deux facteurs qui font en sorte que la Ville de Montréal est en position de demander des retours pour la collectivité.

2075

Donc si on élimine la question du logement, ce que la Ville de Montréal gagne en fait, c'est le centre communautaire, bon la promesse d'une école, je ne sais pas où en sont les discussions à cette étape-ci, et bon, un espace vert dont la qualité est incertaine. Puis dont aussi, on le sait, 50 % de cet espace vert là, de ce parc-là se trouve sur le domaine public. On demande quand même à la Ville de Montréal de fermer un de ses rues et de la rendre au site pour créer l'espace public.

2080

2085 Donc je pense qu'il faut voir d'un côté quels sont les facteurs qui permettent à la Ville de Montréal de demander des bénéfices pour la communauté, qu'est-ce qu'elle en retire et pourquoi c'est insuffisant.

**LA PRÉSIDENTE :**

2090 Ça serait quoi – si je peux me permettre?

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Oui, oui.

2095 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça serait quoi pour vous les bénéfices additionnels requis qui seraient utiles?

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

2100 En fait, comme je l'ai mentionné dans ma présentation, je pense, bien sûr, il a été question de logements familiaux, il a été question d'améliorer la qualité du parc qui sera présent sur le site et je pense aussi qu'en termes d'intégration dans le quartier pour respecter, comme je le disais, son évolution, l'évolution du cadre bâti et respecter... C'est ça, respecter les  
2105 caractéristiques du secteur, je pense que les hauteurs et densités doivent être revues pour mieux s'insérer. Donc c'est également le genre d'élément qui pourrait faire partie d'une négociation entre le promoteur et la Ville de Montréal.

**LA PRÉSIDENTE :**

2110 Comme, par exemple, vous avez mentionné l'aile D.

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

2115 Et l'aile D également, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2120 À conserver et à intégrer au projet.

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

Oui, à requalifier.

2125 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc je comprends que vous ne souhaitez pas qu'il y ait de construction par-dessus, quand vous parlez d'intégration.

2130 **Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

Il pourrait y avoir... Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2135 Il pourrait y en avoir?

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

2140 Il pourrait y en avoir. Je pense que l'aile D, de mémoire, enfin elle serait hors gabarit par rapport au reste du projet mais il pourrait définitivement y en avoir, si c'est possible du point de vue structural.

**LA PRÉSIDENTE :**

2145

Alors ça, c'est...

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

2150

Une autre question.

**LA PRÉSIDENTE :**

2155

Il semble que non, mais c'est comme ni vous, ni moi, on fait de l'urbanisme, on ne fait pas du génie structure.

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

2160

Bien dit.

**LA PRÉSIDENTE :**

2165

On va laisser ça aux ingénieurs structure. Mais quand vous parlez d'insertion puis d'harmoniser l'insertion, en fait de mieux intégrer le projet dans son environnement, c'est pour ça que je vous posais la question de l'aile D qui est en vis-à-vis du square et de l'éventualité de la construire en hauteur ou pas, dans l'hypothèse où il semble que non, si on croit nos experts en structure, qu'il soit possible de réhabiliter, désamianter et construire en hauteur, vous souhaiteriez que l'aile D soit conservée tout de même au titre de sa valeur patrimoniale.

2170

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

Tout à fait, oui.

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

2175

Est-ce que pour répondre au besoin que vous avez mentionné de grands espaces verts de qualité, est-ce que dans votre esprit ça implique une partie du terrain au sol ne serait pas bâtie, ne serait pas construite?

2180

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

2185

Je pense, en effet, écoutez, je m'appuie sur des demandes historiques du quartier. Parce qu'on le sait, à l'époque du PPU des grands jardins, ce qui a été soulevé dans le PPU des grands jardins, c'est qu'il y avait, oui, des espaces verts, qui étaient de grande taille, mais qui étaient majoritairement privés. Les gens ne sentaient pas qu'ils avaient accès à ces espaces-là.

2190

Ensuite, on le sait, dans le domaine des Franciscains, ce qui a beaucoup été demandé par la communauté, c'est d'avoir un parc ou un espace, un terrain de jeux. Et puis là, on se retrouve dans un troisième projet, devant une troisième consultation publique où il n'y a pas de réel gain en équipement récréatif pour la communauté. Donc je m'appuie vraiment sur des demandes historiques pour dire bien dans ce projet-là, on devrait donner un maximum d'espace pour un parc de qualité avec des équipements récréatifs.

2195

Donc ce que je veux dire par là, c'est que peut-être que dans d'autres projets, dans d'autres contextes, nos demandes n'auraient pas été les mêmes, mais étant donné le secteur d'insertion puis étant donné les demandes, bien je pense que c'est nécessaire de le faire.

2200

Et puis je me permettrais une petite parenthèse. Je ne sais pas si vous avez revu le rapport final de l'OCPM sur le domaine des Franciscains, mais c'était très bien présenté qu'il y avait seulement six parcs dans le secteur Peter-McGill et le secteur des grands jardins, et que ces six parcs-là ne répondaient en rien aux besoins du quartier.

**LA PRÉSIDENTE :**

2205 Juste parce que vous parlez du parc, vous avez dit, je pense – ou corrigez-moi –  
d'améliorer le parc, qu'il n'était pas... Est-ce que c'est juste une question de le mettre plus grand  
ou de le mettre ailleurs en raisons disons de l'ombre portée ou de mettre des équipements  
récréatifs ou sportifs ou de ne pas en mettre du tout? Pouvez-vous élaborer un peu sur  
« améliorer le parc tel que proposé ».

2210

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

On s'est surtout posé des questions, je vous dirais, parce que ce n'est pas notre objectif  
de refaire le plan d'aménagement mais comme question que je soulèverais, c'est est-ce qu'on  
2215 peut faire le lien avec la place Hector-Toe-Blake en fermant également une portion de la rue  
Sussex? Est-ce que, parce qu'on le sait historiquement l'espace vert, si on peut le nommer ainsi,  
se trouve à l'angle des rues René-Lévesque et Sussex. Est-ce qu'on peut respecter cette  
implantation-là originelle et mettre le parc à cet endroit-là? Est-ce qu'on peut revoir l'implantation  
des tours pour que le parc ne se trouve pas à l'ombre la majorité de la journée? Il y a ce genre de  
2220 questions-là qui nous est venu en tête mais nous n'avons pas de réponse précise.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

2225

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Quand vous dites que les conditions d'acceptabilité sociale ne sont pas réunies, vous  
faites référence à quoi? Est-ce qu'il y a une enquête quelconque que vous avez faite pour vous  
2230 appuyer... Sur quoi vous vous appuyez pour affirmer cela?

**Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

2235 On s'appuie sur l'ensemble des lacunes que j'ai présentées, puis c'est ce que nous  
pensons qui doit être mis de l'avant par les citoyens qui vont se présenter devant cette  
commission. C'est aussi basé sur les consultations publiques passées. C'est basé sur nos  
différentes discussions avec les résidents du secteur. Donc c'est sur ça qu'on s'appuie. Parce  
que, bon, vous le savez, il n'y a aucune enquête qui a été faite... En fait, non, ce n'est pas vrai, je  
retire ce que je viens de dire. Vous savez, tout comme moi, il y a une étude des besoins qui a été  
2240 faite par la table de concertation. Bon, il y a eu d'autres consultations publiques. Donc c'est ça,  
on s'appuie un peu là-dessus mais il n'y a pas d'enquête formelle, de sondage formel. C'est  
plutôt des études.

**LA PRÉSIDENTE :**

2245 Il y a de toute façon un corpus documentaire assez considérable dans le cas des projets  
depuis les Franciscains et tous les autres. Ça répond? C'est bon? On est dans les temps. On  
vous remercie, Madame Maltais-Tremblay.

2250 **Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2255 J'inviterais maintenant monsieur Florian Collet, s'il vous plaît. Monsieur Collet, bonsoir!

**M. FLORIAN COLLET :**

2260 Bonsoir, bonsoir!

**LA PRÉSIDENTE :**

Nous vous écoutons pour une dizaine de minutes.

2265

**M. FLORIAN COLLET :**

Ou moins.

2270

**LA PRÉSIDENTE :**

Ou moins, bien sûr. Mais pas plus. On va avoir une présentation PowerPoint, c'est ça?

**M. FLORIAN COLLET :**

2275

Oui, exactement. Exactement. Alors bonjours à tous! Aujourd'hui, je vous présente le projet qui m'est cher, je dirais, c'est un projet de garage à vélo urbain Éco Cycle. Mon nom est Florian Collet. Alors je suis étudiant en urbanisme à l'UQAM en première année. Je tiens à préciser que je ne suis aucunement représentant. Mon but, c'est un projet pilote, c'est ce qui me tient à cœur comme je l'ai dit. Je travaille dessus depuis à peu près un an. Donc j'aimerais vraiment ça présenter ça à la Ville de Montréal puis en même temps pour le projet ici de redéveloppement de l'ancien hôpital pour enfants.

2280

Je tiens à montrer quelques données qui sont assez intéressantes, le titre est assez annonciateur. Je me suis déjà fait voler un vélo comme plusieurs d'entre vous sûrement ici présents. En moyenne, je tiens à préciser, en moyenne 2 500 vélos sont signalés chaque année sont volés, soit environ cinq à dix fois moins que le nombre de bicyclettes réellement dérobés. Donc on pourrait dire qu'il y en a approximativement maximum 25 000, ce qui est quand même considérable, on s'entend là-dessus. Si on calcule, j'ai fait un calcul pour ce soir, si on prend 1.5 % de 2 500 vélos volés, c'est égal à 38 vélos retournés. C'est très peu, contrairement à ce qui est dérobé.

2285

2290

2295 Un sondage mené en 2010 par l'Université McGill révélait aussi que 39 % des cyclistes se sont déjà fait voler un vélo, dont huit à plus de quatre reprises. Je peux vous assurer que c'est vrai, j'ai quelqu'un dans mon entourage qui s'est fait voler son vélo huit fois. On s'entend qu'il y a quelque chose qui doit se passer.

2300 Cela représente des coûts allant jusqu'à 12 millions \$ par année selon le calcul d'argent. Moi, ce que je vous propose ce soir, ma solution coûte nettement moins que 12 millions \$ et elle pourrait faire rapporter de grandes économies à la Ville de Montréal.

2305 Je vous présente quelques études de cas en même temps pour vous prouver à quel point le sujet est assez intéressant partout dans le monde Depuis 2007, la Ville de Chambéry propose des abris à vélo individuels avec un système de contrôle d'accès – clé ou badge – le même que le mien que je vous présente ce soir. Ces abris sécurisés sont installés dans les parcs relais au pied de certains contreforts de l'agglomération. Donc on peut les disposer un petit peu partout.

2310 Un vélostation vient d'ouvrir ses portes à la gare de train de banlieue de Deux-Montagnes et les 78 places de stationnement ont été réservées en trois semaines. On s'entend qu'il y a un besoin qui a été clairement établi ici. Et la porte-parole de l'AMT, Brigitte Léonard, dit que le stationnement de voitures est déjà saturé à cet endroit, on veut inciter les gens à se rendre à la gare à vélo plutôt qu'en auto.

2315 Donc on voit ici un argument assez fort qui nous prouve encore une fois que le vélo est une source non négligeable et que ce dispositif pourrait être envisageable. On peut voir également une petite photo ici de Biceberg, c'est un système automatisé d'entreposage des bicyclettes à Barcelone en Espagne. C'est le même procédé que ce que je vous propose ce soir.

2320 La solution, c'est un dispositif de garage à vélo sécuritaire, à l'abri des intempéries et des vols. On peut voir ici avec une photo 3D que c'est relativement assez intéressant. On peut voir aussi qu'il y a 204 places de vélo sous-sol.

2325 On peut également proposer ce projet hors-sol, si on veut être un peu plus olé, olé. Ce système fonctionne également avec une puce incluse, établie sur le vélo pour que le système puisse le lire et une IC Card que les usagers auront avec eux pour récupérer leur vélo.

2330 Je tiens à préciser aussi que le système a un tapis détecteur, on peut voir une petite fente sur le côté droit, et le tapis gris, c'est un tapis détecteur qui est très sécuritaire comme je dis à l'instant. En fait, le vélo rentre avec une petite fente, il y a une petite mâchoire on pourrait dire qui capte la roue, il la fait rentrer dans son domaine et si, admettons, quelqu'un désireait causer un accident, causer un bris ou quoi que ce soit ou que quelqu'un voudrait regarder à l'intérieur et qu'il marche sur le tapis détecteur, le système va s'arrêter automatiquement, va reculer le vélo pour éviter tout problème. Donc c'est vraiment sécuritaire comme je le dis à l'instant.

2335 Les principes généraux. C'est un système de stationnement à vélo sécurisé et sous terre. Comme j'ai dit, on peut le mettre également hors-sol avec des néons, comme vous voulez. Ça fonctionne avec un IC Tag et une IC Card afin de reconnaître le vélo et l'utilisateur pour ne pas confondre les vélos ou quoi que ce soit d'autre. Le processus est simple et rapide face à l'utilisation. Je dirais même que c'est indispensable pour la Ville de Montréal.

2340 Je sens qu'aujourd'hui, beaucoup de personnes désireraient aller en vélo à leur travail, à leur école. Personnellement, moi, je vais à l'école en vélo parce que j'habite proche de mon université mais je ressens que les citoyens de Montréal aimeraient ça profiter un peu plus du plein air, également en hiver à – 30, ceux qui sont courageux un peu comme moi, mais je sais  
2345 que ça devient de plus en plus attractif, je sais qu'il y a des projets qui sont en cours à la Ville de Montréal pour redynamiser ce système actif. C'est contre les intempéries et contre le vandalisme comme je vous l'ai expliqué. C'est sécuritaire afin de ne pas rencontrer des accidents.

2350 Transport Canada nous dit : « *Les installations de ce type sont situées à proximité des lieux de convergence de transport en commun, des campus universitaires et des secteurs à faible densité d'emploi.* » Cette solution comme projet pilote que je propose ce soir avec le lien de l'ancien hôpital pour enfants serait très intéressant à l'apporter ici.

2355 Déjà comme projet pilote, dans le sens que les futurs habitants des tours pourraient en disposer et essayer pour voir comment que ça fonctionne, mais également, si ça se passe très bien comme je le pense, on pourrait voir une augmentation de diffusion de ce projet qui peut être proche de toutes les stations de métro, proche des universités, proche des habitations quelconques. On pourrait voir une forte augmentation de cet outil partout dans la Ville de Montréal.

2360 La plupart des installations dans les stationnements pour bicyclette de longue durée comme les abris à bicyclette n'entraînent pas de coût d'exploitation significatif. Vous pourrez le voir par la suite, j'ai fait une liste des coûts assez exhaustive mais assez précise pour que vous puissiez voir à quel point c'est peu dispendieux et à quel point c'est très accessible.

2365 Dans le cadre du site de l'ancien hôpital pour enfants, ce projet pilote serait une solution idéale pour encourager l'utilisation des vélos à nouveau. Ça permettrait de redynamiser l'attraction pour les vélos, en effet, et on pourrait voir une augmentation de l'attraction et réduire l'utilisation des automobiles, ce qui serait non négligeable pour la Ville de Montréal.

2370 Voici la partie la moins drôle de mon PowerPoint, les coûts. La partie ici du produit, le prix du produit, ce serait de 1 765 500 M\$ incluant l'installation et la main-d'œuvre, tout compris. Le coût de la maintenance est proche de 26 000 \$ par an en moyenne. Le coût d'électricité serait proche de 3 000 \$ par an en moyenne. Et la durée de vie est relativement longue selon moi, elle se dispose de quinze à vingt ans, ce qui est quand même bon pour un projet de ce type. Et  
2375 l'inspection périodique est environ de quatre fois par année, soit aux trois mois.

2380 Les avantages sont nombreux. J'ai marqué les garanties : environnementaux, sociaux et économiques et plusieurs autres. Vous pourrez voir à l'annexe que j'en ai mis la description totale tellement qu'il y en a, je ne dis pas tout.

Donc pour résumer, je vous dirais que ce projet qui me tient à cœur serait très intéressant pour la Ville de Montréal, il serait favorisé pour les citoyens, par les citoyens, il

pourrait être très convoité, je vous dirais même plus qu'on le pense. Je vous remercie de m'avoir écouté et vous pouvez voir une photo ici du projet.

2385

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Collet, merci, restez avec nous. Je suis absolument non qualifiée pour discuter du coût, de la mécanique de... Pour moi, c'est une chose, c'est la première fois de ma vie, j'avoue candidement, on ne m'a pas enseigné ça dans mon école d'urbanisme. Cela étant, je comprends qu'il n'y en a pas du tout ici. Ça n'existe pas.

2390

**M. FLORIAN COLLET :**

Non. Ça, c'est une idée du Japon, j'ai oublié de le mentionner, c'est une idée du Japon. Il y en a plus d'une douzaine là-bas, c'est pour ça que c'est une idée très intéressante que je voulais exploiter ici à Montréal, parce qu'on s'entend qu'il y a beaucoup de cyclistes, il y en a beaucoup. Moi-même m'étant fait voler un vélo, je sais qu'on pourrait utiliser ça.

2395

2400

**LA PRÉSIDENTE :**

L'image que vous en montrez, mes commentaires en passant, ça ressemble à une machine distributrice à l'envers.

2405

**M. FLORIAN COLLET :**

Exactement.

2410

**LA PRÉSIDENTE :**

Au lieu de sortir des trucs, ça rentre des trucs, enfin.

**M. FLORIAN COLLET :**

2415            Exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

2420            Au Japon, c'était plutôt une volumétrie avec des rampes où on aligne des vélos.

**M. FLORIAN COLLET :**

Oui, il y en a aussi en Europe, oui.

2425            **LA PRÉSIDENTE :**

On n'arrête pas le progrès. Pourquoi... On prévoit, si ma mémoire est bonne – puis il y a un droit de rectification, Monsieur le promoteur, vous me corrigerez – mais il me semble qu'on a 365 cases de vélo prévues dans ce projet-ci en sous-sol.

2430

**M. FLORIAN COLLET :**

D'accord.

2435            **LA PRÉSIDENTE :**

Pourquoi choisir ce projet-là? Pourquoi installer ça sur le site de redéveloppement de...

**M. FLORIAN COLLET :**

2440

Parce que je sais qu'il y a la station de métro Atwater pas loin, je sais que ça attirerait beaucoup de gens. Ça pourrait faire promettre une plus grande visibilité pour le promoteur ici, s'il y a des loyers puis des habitations... je ne sais pas comment ça va se passer à ce niveau-là,

2445

mais je sais que ça pourrait faire une forte attraction au niveau des citoyens et au niveau de ce quartier principalement.

**LA PRÉSIDENTE :**

2450

O.K. Mais je vais vous la reposer différemment. Le Square Cabot est à côté. Vous proposez ça dans le Square.

**M. FLORIAN COLLET :**

2455

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est plus proche de la station de métro.

2460

**M. FLORIAN COLLET :**

Ça ajouterait peut-être plus de stationnement.

**LA PRÉSIDENTE :**

2465

Puis c'est la Ville qui paie au lieu que ce soit le promoteur. Pure spéculation. Donc vous avez choisi volontairement un projet privé parce que vous considérez que ça pourrait faire partie d'un coût assumé par le promoteur.

2470

**M. FLORIAN COLLET :**

Oui, exactement, s'il est intéressé par ce projet-là qui est assez intéressant. Ce serait le premier à développer ça ici. On pourrait voir une augmentation de cet outil-là plus tard dans la ville de Montréal mais principalement en commençant par ici.

2475 **LA PRÉSIDENTE :**

Qui pourrait donner le goût à d'autres promoteurs de faire de même.

2480 **M. FLORIAN COLLET :**

Exactement. C'est une idée comme ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

2485 Mais ce n'est pas réservé au domaine public.

**M. FLORIAN COLLET :**

Non, exactement.

2490

**LA PRÉSIDENTE :**

Un jour, la Ville de Montréal sera riche et... Pour combien de vélos?

2495 **M. FLORIAN COLLET :**

204 places de stationnement exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

2500

204?

**M. FLORIAN COLLET :**

2505

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc si je veux multiplier, il faut que je multiplie le nombre de modules...

2510 **M. FLORIAN COLLET :**

Exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

2515

... si je peux appeler ça comme ça.

**M. FLORIAN COLLET :**

2520

Oui, exactement. Je veux dire, ça c'est une base mais c'est sûr que si on peut creuser plus profondément, bien après le temps d'extraction, le temps d'amener les vélos, etc. sera plus long mais bon, là, ce système-là, l'avantage est qu'il est très rapide.

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

2525

Peut-être êtes-vous au courant d'études ici à Montréal qui documenteraient le besoin pour des installations comme celle-là?

**M. FLORIAN COLLET :**

2530

Je ne me suis pas attardé à ça principalement mais je vous dirais que juste le fait d'avoir un système beaucoup plus sécuritaire que des cadenas, juste pour cette raison principale là, je veux dire dans les détails plus exhaustifs, je vous dirais que le coût de cet abonnement-là est d'environ 15 à 20 \$ par mois. C'est beaucoup moins cher qu'un cadenas, beaucoup plus sécuritaire qu'un cadenas. La rapidité pour l'avoir est beaucoup plus rapide que d'ouvrir un cadenas.

2535

**LA PRÉSIDENTE :**

2540 Merci. C'est ouvert aux résidents du projet seulement? Puisque ce serait financé par le promoteur ou c'est ouvert à tous?

**M. FLORIAN COLLET :**

2545 Je vous dirais principalement si le promoteur voudrait avoir ce projet-là avec lui, ce serait principalement pour les résidents. Mais moi, mon idée principale, ce serait de le faire pour la Ville de Montréal, donc tous ceux qui utilisent le vélo, le vélo et le métro, pour utiliser à la place le transport en commun, ils pourraient utiliser ça, pour une vision globale.

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

2550 Une dernière question par rapport à ce qui est en service qu'on appelle Bixi à Montréal...

**M. FLORIAN COLLET :**

2555 Oui.

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

2560 ... par rapport à ça, comment est-ce que vous voyez le rapport entre l'un et l'autre?

**M. FLORIAN COLLET :**

2565 Je vous dirais Bixi, le désavantage, c'est que c'est sur une période assez courte, selon moi. Ce système-là propose un système à l'année longue, presque au chaud si on peut inclure la géothermie peut-être, si les idées sont farfelues. On le laisserait dehors, il n'y a aucun problème avec ça, le vélo serait contre les intempéries, contre le vol et ce serait les vélos des gens en particulier, ce serait vraiment leur vélo, donc un vélo en aluminium qui vaut 1 500 \$ est beaucoup

2570 mieux dans un système comme celui-là que barré dehors à – 30. Le système des Bixi, en revanche lui, ce sont des vélos très lourds, je les ai déjà utilisés et c'est horrible pour monter une côte, je veux dire, en plus c'est froid, ce n'est pas très agréable. Donc ce système-là permettrait d'avoir son propre vélo à un coût beaucoup moindre.

**LA PRÉSIDENTE :**

2575 De toute façon, le Japon va inventer de nouvelles technologies. Tout à coup, on aura des modules à 1 000 quelques.

**M. FLORIAN COLLET :**

2580 Oui, oui, ils sont capables.

**LA PRÉSIDENTE :**

2585 Monsieur Collet, nous vous remercions. C'était les questions que nous avions.

**M. FLORIAN COLLET :**

Merci à vous.

2590 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous sommes à madame Stéphanie Richard pour l'École Saint-Léon-de-Westmount. Madame Richard, quand vous êtes prête.

2595 **Mme STÉPHANIE RICHARD :**

Bonsoir, Madame la présidente! Bonsoir aussi Monsieur Vieira et Madame Landry! Mon nom est Stéphanie Richard, je suis présidente du conseil d'établissement de l' École Saint-Léon-de-Westmount. Je suis ici en tant que porte-parole du conseil d'établissement de l'école et c'est un conseil qui représente les parents des 740 élèves qui fréquentent l'école, qui est une école de la Commission scolaire de Montréal.

2600  
2605 Ce qu'il faut savoir, c'est qu'un conseil d'établissement est composé de parents, d'enseignants et le membre de la direction. Donc ici ce sont vraiment les parents qui sont des membres élus au conseil d'établissement qui ont préparé et qui ont déposé le mémoire dont vous avez certainement eu la chance de prendre connaissance.

**LA PRÉSIDENTE :**

2610 Tout à fait.

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2615 Donc on vous remercie pour cette opportunité d'échanger d'ailleurs sur le projet. Et donc sans lire l'ensemble du mémoire, puisque vous avez déjà pu en prendre connaissance, je vais plutôt m'attarder aux grandes lignes des recommandations. Et je suis accompagnée ce soir par les membres du conseil d'établissement. Donc avec moi, Ève Riopel, Anaïs Gerzi, Reza Assadi, Andrea Cardarello et aussi Patricia Grzesiak. C'est vraiment un travail collectif qui a été fait avec le dépôt du mémoire.

2620

**LA PRÉSIDENTE :**

Bienvenue à toutes.

2625 **Mme STÉPHANIE RICHARD :**

Merci. Donc la communauté scolaire de Saint-Léon est vraiment très inquiète actuellement du problème de surpopulation qui touche l'école. C'est un enjeu fondamental tant pour les élèves et les parents du quartier mais aussi pour le développement du quartier et plus globalement aussi, pour le développement du centre-ville de Montréal.

2630 Donc le conseil d'établissement qu'on appelle donc le CÉ désire faire valoir ce soir l'importance d'intégrer au projet immobilier Devimco une première école de quartier pour desservir la population du centre-ville.

2635 Ce qui est important de savoir, c'est qu'au cours des deux dernières années, le CÉ a été très actif et a entrepris plusieurs démarches auprès des différentes instances pour les sensibiliser à la question de la surpopulation et les amener à l'adoption de solution concrète. Entre autres, le CÉ a envoyé des communications au ministre de l'Éducation, monsieur Sébastien Proulx, s'est entretenu et a échangé plusieurs fois avec monsieur Jacques Chagnon qui est député de Westmount-Saint-Louis ainsi que son attaché politique qui est ici présent ce soir, s'est entretenu également avec les élus de la Ville de Westmount qui ont d'ailleurs déposé un mémoire à l'OCPM.

2645 Nous nous sommes également présentés à deux reprises au conseil d'arrondissement de Ville-Marie qui est présidé par monsieur Coderre. Nous avons échangé avec monsieur Shanahan qui est ici ce soir aussi, qui est conseiller élu au district de Peter-McGill et nous avons collaboré de façon très, très serrée dans les dernières années évidemment avec les commissaires scolaires Marie-Josée Mastro Monaco et madame Stéphanie Bellenger-Heng qui est également présente ce soir.

2650 Donc dans tous les cas, les instances rencontrées ne sont certainement pas contre la vertu. Tout le monde s'est montré extrêmement sensible à la situation actuelle mais aucune solution tangible n'a encore été proposée pour trouver une issue permanente à l'enjeu de la surpopulation qui sévit actuellement.

2655

2660 Donc je vais tomber dans le vif du sujet, vous donner quelques faits qui ont déjà mentionnés dans le mémoire. Donc entre autres actuellement, à cause de la surpopulation qui sévit à l'école, on a dû couper dans les services. Donc on a fermé la bibliothèque, on a fermé la salle d'ordinateurs, on manque de plateau d'éducation physique, on a fermé le local dédié à l'anglais et on a un manque flagrant d'espace pour les services de garde et les services spécialisés.

2665 Ce qu'il faut savoir aussi, c'est que la surpopulation a amené le transfert des élèves du territoire dans un deuxième établissement qui est l'Annexe Charlevoix, qui est située dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Donc cette année, nous avons 120 élèves du territoire qui sont scolarisés à l'Annexe Charlevoix, espace dans l'édifice principal de la rue Clark. Et aux yeux de tous, il ne fait aucun doute que l'Annexe ne peut être considérée qu'en tant que solution temporaire parce que physiquement, l'Annexe est située de l'autre côté de la 720 qui est vraiment une barrière physique importante pour le transport et pour le déplacement des élèves de l'école.

2675 Donc nous sommes vraiment dans une situation où il devient urgent d'agir. La capacité d'accueil de l'école est de 620 élèves, elle est à pleine capacité, elle a déjà atteint 670 élèves au bâtiment principal et comme je vous mentionnais plus tôt, il y a déjà 120 élèves qui sont scolarisés à l'Annexe Charlevoix.

2680 En termes de croissance, ça a été mentionné un petit peu plus tôt ici, on a dû accueillir 200 élèves de plus dans les quatre dernières années et ça correspond aux prévisions de la CSDM qui sont d'environ 50 nouveaux élèves par année à accueillir sur le territoire de l'école. On prévoit donc d'être rendu à 935 élèves d'ici 2019, donc c'est plus de 300 élèves de plus que la capacité d'accueil de l'école. Et ça, ça se rajoute... Les prévisions de la CSDM vont être bonifiées par les objectifs aussi de la Stratégie centre-ville qui est d'accueillir 50 000 nouvelles familles comme vous savez dans les quinze prochaines années.

2685 Également, l'école fait face à un territoire immense. Donc pour ceux qui ne sont pas au  
courant, le territoire de l'école passe au nord par Camillien-Houde, au sud, bien sûr, c'est  
l'autoroute Ville-Marie, à l'est, c'est la rue Robert-Bourassa et à l'ouest, c'est la rue Victoria dans  
Westmount. Il y a environ 50 % des élèves de l'école qui viennent de la Ville de Montréal et  
majoritairement du centre-ville. Donc c'est vraiment une école qui finit par desservir entièrement  
2690 la population du centre-ville puisqu'il n'y a pas, sur le territoire, d'autre école publique primaire.

En termes de démographie, ça correspond tout à fait au profil démographique qui avait  
été mentionné par rapport à la langue qui est parlée dans le centre-ville. Donc 75 % des élèves  
de l'école qui n'ont pas le français comme langue maternelle et ça apporte des défis de  
2695 francisation importants et d'intégration également dans la communauté.

Donc on se retrouve aussi dans une situation où, en fait, la population du centre-ville est  
orpheline d'une école de quartier et donc est desservie par l'École Saint-Léon mais on ne la  
considère pas nécessairement de par le manque de proximité comme une école de quartier.  
2700 Pour vous donner un exemple, les enfants du centre-ville doivent parcourir entre 20 et  
40 minutes pour se rendre à l'école, selon s'ils vont... Et ça, c'est le temps moyen qui peut être  
augmenté selon où on se situe physiquement dans le centre-ville et en termes d'autobus  
scolaire, on parle d'un trajet de 30 à 50 minutes et ça, sachant que le transport scolaire n'est pas  
offert après la 3e année. Donc on a vraiment des enfants qui doivent faire ce trajet-là matin et  
2705 soir avec les parents, sans avoir accès au transport scolaire.

Donc pourquoi le Children's et pourquoi sommes-nous ici ce soir pour vous présenter les  
grands points de notre mémoire? En fait, pour nous, il est essentiel donc qu'une première école  
de quartier puisse voir le jour et soit aménagée au centre-ville, et ce, vous comprendrez, le plus  
2710 rapidement possible. Les demandes d'agrandissement qui ont été présentées pour agrandir  
l'École Saint-Léon, même si elles étaient acceptées, ne suffiraient pas à la demande si on se  
base sur les prévisions d'achalandage. Et la CSDM ne possède pas d'autres immeubles  
excédentaires pour combler la demande.

2715 On parlait un peu plus tôt de l'édifice du 1230, de la Montagne. Cet édifice-là a une trop petite capacité d'accueil. On parle d'un édifice patrimonial qui coûterait entre 16 et 19 millions \$ à être reconstruit pour accueillir seulement huit classes alors que nous avons déjà sept classes qui sont à l'Annexe. Donc on a besoin vraiment d'avoir une école qui va pouvoir avoir une plus grande capacité.

2720 Par ailleurs, je vous parle de faits par rapport à la fréquentation et par rapport aux besoins et aux prévisions d'école. L'implantation d'une école primaire dans le secteur serait complètement alignée avec la vision du PPU des grands jardins qui a été adopté en 2012 pour adapter les lieux au milieu de vie, s'adapter au milieu de vie de la clientèle et offrir aux familles et  
2725 aux personnes âgées des services et des équipements adaptés. Donc c'est complètement aligné avec ce qui avait déjà été proposé.

D'autres considérations que je vous mentionnerai en rafale par rapport à la présence d'une école au centre-ville. On parle de respecter la vocation de l'endroit qui est un endroit qui  
2730 était dédié aux enfants, pouvoir en redonner une partie aux enfants. Favoriser évidemment le transport actif, les déplacements piétonniers en réduisant l'utilisation de voiture de par la présence d'une école qui serait vraiment une école de quartier. Et aussi on veut briser le cycle de l'exode vers les banlieues et l'étalement urbain tel que supporté par la Stratégie centre-ville.

2735 Donc au niveau des recommandations, dans notre mémoire, nous avons trois grandes recommandations. La première, c'était vraiment d'établir une école sur le site du Children's. Donc c'est une école au bon endroit pour répondre aux besoins de Peter-McGill ainsi qu'aux aspirations des résidents qui ont choisi de vivre au centre-ville.

2740 Deuxièmement aussi, c'est une école de quartier pour une meilleure qualité de vie tout en répondant aux objectifs de développement durable et de santé publique.

Et troisièmement, c'est une vision centre-ville pour les dix à quinze prochaines années. La Stratégie centre-ville a des ambitions pour les trente prochaines années. On pense que si on

2745 est capable du moins d'attaquer les besoins pour les dix à quinze prochaines années, on aura déjà fait un très grand pas.

2750 Donc nous souhaitons que l'évaluation des besoins pour une école soit évaluée en fonction des prévisions qu'on considère pour les dix à quinze prochaines années. Et pour faire suite au dépôt du mémoire, on voulait vraiment s'assurer qu'on avait le support de la communauté. Évidemment, on est six personnes du conseil d'établissement qui sommes ici ce soir mais on représente l'ensemble des parents et nous avons fait circuler une pétition à cet effet. En environ deux semaines, incluant la relâche, nous avons réussi à avoir plus de 400 signatures, 420 signatures dont des signatures de 300 parents de l'école. Donc c'est de démontrer le support et l'appui que nous avons au sein de la communauté.

2760 Pour terminer, le CÉ appelle donc à la mobilisation et à la collaboration de tous les intervenants clés dans le dossier. Nous sommes vraiment convaincus qu'avec une volonté politique réelle, les différents intervenants qui sont appelés à interagir justement sur le dossier, quand on parle du promoteur immobilier Devimco, de la Commission scolaire, bien sûr, de Montréal, la Ville de Montréal et le gouvernement, on pense que si on a vraiment une volonté de faire avancer ce dossier-là qui est un besoin réel pour la communauté, on va être en mesure de trouver et de prouver que l'intégration d'une école primaire de quartier dans le projet du Children's est non seulement possible mais qu'elle permettra aussi un rayonnement partout au Québec et plus largement au Canada par la démonstration d'une innovation dans la façon de bâtir nos écoles et nos communautés dans un contexte urbain dense. Je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

2770 Merci, Madame Richard. Quelques questions. Avez-vous idée à ce moment-ci du nombre de classes que cette école pourrait avoir?

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2775 Mais comme mentionné un peu plus tôt, on veut vraiment une école qui va répondre aux  
besoins des dix à quinze prochaines années. Le nombre de 21 avait été mentionné par la  
CSDM. Je pense que l'évaluation doit être faite avec les professionnels qui vont pouvoir évaluer  
les besoins futurs, donc la fréquentation qui serait de par la démographie naturelle et aussi par le  
fait qu'il y a la Stratégie centre-ville. Donc je pense que les différents intervenants doivent  
2780 vraiment se parler pour qu'on n'ait pas... Actuellement, en tant que parents, on a seulement la  
vision de ce qui est prévu par la CSDM mais non n'a pas le portrait global.

**LA PRÉSIDENTE :**

2785 Oui, je comprends, mais c'est simplement pour avoir un ordre de grandeur parce qu'une  
fois cela dit, on sait qu'après ça, les classes, c'est tant d'élèves dedans, puis tant de superficie,  
puis avec la classe viennent des services accessoires, puis bon... Parce qu'on a vu, je pense  
dans un autre mémoire, huit classes, donc classes de primaire plus maternelle. Là, vous  
intégrez, vous, tout de suite, sur un horizon de dix, quinze ans.

2790

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

Oui.

2795

**LA PRÉSIDENTE :**

Prévoyons donc l'accueil plutôt que de dire dans quelques années...

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2800

Oui, absolument.

**LA PRÉSIDENTE :**

2805 L'école est à capacité, ça va en prendre une.

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2810 Exactement. Si on regarde actuellement l'Annexe que nous utilisons comme deuxième emplacement, comme je vous mentionnais, on a déjà 120 élèves qui sont déplacés et donc ça représente environ sept classes. Et l'édifice du 1230 de la Montagne qui avait été considéré, qui est d'ailleurs un édifice patrimonial, avait comme capacité huit classes et on est d'avis que c'est beaucoup trop peu étant donné...

2815 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce n'est pas suffisant.

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2820 Tout à fait. C'est totalement insuffisant et donc tant qu'à construire une école, aussi bien adresser les besoins globalement.

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

2825 Vous avez un commentaire fort intéressant quand vous parlez ici d'innovation dans la façon de bâtir les écoles et les communautés dans un contexte urbain dense. Mais de quelle innovation parlerait-on exactement dans ce cas-ci?

2830 **Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2835 Bien ça peut être dans la façon dont il va être conçu et comment il va s'intégrer dans son milieu. Je pense que c'est dans cet espace-là. Encore une fois, on est dans un contexte urbain dense. Donc est-ce qu'il y a d'autres façons de considérer l'école comme une petite école avec forcément sa cour d'école en arrière qui lui est privée. Un peu plus tout, monsieur Hajaly mentionnait d'avoir un droit pour pouvoir faire pratiquer des sports avec des poteaux pour jouer au basketball. Mais on pourrait très, très bien concevoir avoir une cour d'école qui est utilisée en soirée et en fin de semaine par l'ensemble de la communauté.

2840 Donc c'est ce type d'innovation qui peut dépasser l'innovation architecturale que d'avoir une cour d'école sur le toit d'un bâtiment. On est vraiment loin d'être des experts en architecture mais l'innovation peut passer dans la façon dont le projet va être conçu globalement.

2845 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

2850 Si je peux enchaîner sur cet aspect-là, en tant que parent, qu'est-ce que vous pensez de cette hypothèse – parce que c'est une hypothèse qui a été mentionnée – de faire sur le toit un ou deux basilières, de faire la cour là. Est-ce qu'en tant que parent et tant qu'à y aller pour les questions de sécurité de l'ensemble de l'endroit, etc., question de transport, etc., comment est-ce que vous voyez cette question?

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2855 Dans l'ensemble, on s'est questionné en tant que parent, à savoir, on savait peut-être que vous nous demanderiez quelle était notre école idéale, si on pouvait rêver un peu. La première chose est vraiment je vous dirais au niveau de la sécurité des enfants et la sécurité des déplacements. Donc encore une fois, on n'est pas les mieux placés pour être capable de dire qu'est-ce que ça sous-tend d'avoir une cour d'école sur un toit, sachant qu'il y a peut-être jusqu'à treize étages, si je ne me trompe pas à un édifice. Donc pour les déplacements des élèves, 2860 qu'est-ce que ça signifie au niveau de leur sécurité...

**LA PRÉSIDENTE :**

Dans ce cas-ci, on parlait de basilare plutôt, donc c'est moindre.

2865 **Mme STÉPHANIE RICHARD :**

C'est un peu plus bas.

**LA PRÉSIDENTE :**

2870

Mais on s'entend que ça prend tout de même de très bons garde-corps.

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2875 Oui, exactement. Donc encore là, la sécurité va être au cœur mais on n'est pas les experts pour pouvoir se pencher.

**LA PRÉSIDENTE :**

2880

Mais vous êtes ouverts – en fait, le sens de ta question, si je peux me permettre – c'est que vous êtes ouverts à toute innovation tant que celle-ci respecterait les préceptes de base de sécurité.

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2885

Oui. Puis dans nos souhaits également, c'est que cette école-là puisse voir le jour rapidement. Je pense que les chiffres sont extrêmement probants. Comme je vous dis, on a eu le support de l'ensemble des intervenants à qui on a parlé mais on désire voir le projet naître et rapidement.

2890

2895 Et de ce qu'on avait vu, souvent l'école est le dernier élément d'un projet mixte de cette sorte à être construit et donc évidemment, étant donné que les besoins sont grands dès maintenant, et sont critiques, et nous sommes déjà en manque d'espace, évidemment la sécurité des enfants est importante mais le délai aussi dans lequel un tel projet pourrait être livré est un paramètre important pour nous.

**LA PRÉSIDENTE :**

2900 Sur l'aspect... Bon, avec une classe viennent toutes sortes de services. Seriez-vous ouverts... Bon, on sait qu'il y a un centre communautaire, sauf indication contraire, le centre communautaire se ferait. Est-ce que dans votre vision de parent toujours, il y a des services à partager possibles avec le centre communautaire? Seriez-vous ouverts à une telle chose?

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2905 D'emblée, je pense que oui. Encore une fois, c'est une population dense, urbaine, qui est très dense. Donc il faut qu'il y ait un partage des services. Donc au niveau des équipements, évidemment d'avoir accès à la bibliothèque, puisqu'il va y avoir une bibliothèque à proximité...

2910 **LA PRÉSIDENTE :**

Bibliothèque, cafétéria.

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2915 Exactement. Puis par rapport au centre communautaire dont vous parlez, bien si le centre communautaire est muni de gymnase, bien ça pourrait être très bien l'endroit pour pouvoir donner les cours aux enfants, en sachant qu'il y a des mesures de sécurité qui doivent être mises en place pour que les lieux soient sécurisés. Mais oui, nous sommes tout à fait ouverts à  
2920 ce genre de proposition.

**LA PRÉSIDENTE :**

2925 Est-ce qu'il y a des nuisances potentielles que vous voyez d'installer une école dans un complexe mixte où, par exemple, il est prévu de la circulation de livraison à l'intérieur du site, de façon contrôlée, ça va de soi, mais est-ce que vous anticipez... Au fond, versus une école sur son lot et son terrain propre avec sa cour clôturée et l'accueil des autobus scolaires. Est-ce que ça prend des autobus scolaires dans ce projet d'école d'ailleurs?

2930 **Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2935 Ça, il faudrait... Mon Dieu, je pense que la politique, c'est d'être... Il faudrait demander à la CSDM la question de la politique pour le transport scolaire. Je crois qu'il faut être à plus d'un kilomètre de l'école pour avoir le droit à ce service. Donc il faudrait voir le territoire étant donné qu'il est quand même assez large, si certains élèves auraient droit au transport scolaire.

**LA PRÉSIDENTE :**

2940 Ça me ramène à la question de nuisances. Est-ce que, comme comité de parents, vous voyez d'éventuelles nuisances, par exemple, des camions de livraison qu'il ne faudrait pas avoir à l'heure des récréations ou...

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2945 Ou l'heure d'arrivée le matin ou l'heure le soir.

**LA PRÉSIDENTE :**

2950 Par exemple.

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2955 Il y a déjà ce genre de restriction-là qui existe dans l'école. Les livraisons sont normalement faites après la rentrée des classes et après la sortie des élèves, justement pour la sécurité du...

**LA PRÉSIDENTE :**

2960 Oui, mais là on parle d'un projet qui a un hôtel, des commerces, des logements, du logement social, etc. Donc ce n'est pas seulement la livraison pour l'école, la livraison pour un complexe mixte.

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2965 Au complet. Écoutez, encore là une fois...

**LA PRÉSIDENTE :**

2970 Vous n'êtes pas à ce niveau de détail.

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

2975 Non, on n'est vraiment pas du tout à ce niveau de détail là parce qu'on pense qu'une fois qu'on peut statuer sur le besoin d'une école, il y aura une façon d'élaborer le projet pour répondre à l'ensemble de...S'assurer que le projet s'intègre dans un contexte commercial et communautaire également.

**Mme ÈVE RIOPEL :**

2980 Je me permets d'ajouter en fait, je veux juste... Je me permets de rajouter, moi, c'est Ève Riopel, enchantée, qu'en fait comme parents qui avons décidé de s'établir au centre-ville, les

camions de livraison, la circulation, ça fait partie de l'environnement dans lequel on accepte de vivre. Ça fait que je pense que si on revient avec le prémisses de sécurité, je pense que dans un contexte de bon voisinage, il y a moyen de trouver des façons de s'arranger.

2985

Puis juste pour revenir sur la partie de l'école, les 120 élèves qui sont à l'Annexe Charlevoix, eux traversent la 720 soir et matin et ils sont à côté de chemin de fer. Ça fait que déjà là, il y a des nuisances. Donc on aime mieux les avoir tout le monde ensemble en haut...

2990

**LA PRÉSIDENTE :**

Du même côté de l'autoroute.

**Mme ÈVE RIOPEL :**

2995

... avec la réalité de vivre en ville que... Voilà.

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

3000

Alors on a bien compris que la commission scolaire ne serait pas propriétaire d'aucun terrain ou d'aucun bâtiment plutôt dans le centre-ville. Compte tenu de l'ampleur des démarches que vous avez faites et certainement du bon accueil de cette demande-là que vous faites, est-ce qu'il y a d'autres propositions sur la table ou d'autres propositions que vous imaginez en termes d'accès à des bâtiments ou des terrains pour le projet d'école?

3005

**LA PRÉSIDENTE :**

Dans le voisinage.

3010 **Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

Bien sûr, oui.

3015 **Mme STÉPHANIE RICHARD :**

C'est-à-dire sur le terrain du Children's?

**LA PRÉSIDENTE :**

3020 Non. Est-ce qu'il y a d'autres endroits que vous êtes à réfléchir...

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

Non, absolument pas.

3025

**LA PRÉSIDENTE :**

Non.

3030 **Mme STÉPHANIE RICHARD :**

3035 D'où l'importance actuellement dans tous les éléments... Toutes les solutions possibles qui ont été envisagées pour pouvoir travailler sur la surpopulation à l'école actuellement, dans le moyen ou long terme, ont été rayées de la carte. Donc actuellement, nous n'avons aucune solution à moyen terme pour une école. Donc il n'y a pas d'autres emplacements qui ont été ciblés pour une école. À ma connaissance, bien sûr.

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

3040 Môme dans des scénarios de cohabitation avec la commission anglophone, *English Montreal School Board*?

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

3045 D'un point de vue parents, nous sommes absolument ouverts à cette cohabitation-là. Je pense que nous sommes d'avis que l'éducation est un bien public et qu'il revient à l'ensemble de la communauté que ce soit donné en français ou en anglais. Donc on serait absolument ouvert à ce genre de collaboration-là, s'il y avait des pourparlers à cet effet, pour soit le site du Children's ou pour n'importe quel autre site, puisque *l'English Montreal* a le problème inverse. Donc c'est un  
3050 manque de fréquentation de leurs écoles.

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

3055 Si je peux enchaîner parce que j'avais cette question, ma collègue me l'a volée. Justement, je comprends cette cohabitation dans votre esprit, est-ce que ça ne vient pas complexifier un peu toute la question et que ça risque justement... parce que ça va demander beaucoup plus d'arbitrage, de négociation, etc., risque de mettre en péril l'existence d'une école francophone, par exemple?

3060 **Mme STÉPHANIE RICHARD :**

Une cohabitation avec...

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

3065 D'avoir une cohabitation anglophone/francophone, par exemple, qui supposerait une négociation avec *l'English School Board* et la Commission de Montréal.

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

3070

Ça demande probablement plus de pourparlers des commissions scolaires. D'un point de vue parents, pour moi avoir mon enfant qui cohabite avec une autre commission scolaire...

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

3075

Non, mais je comprends, mais vous n'avez pas peur que ça devienne trop complexe et que ça finisse par retarder tout le projet?

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

3080

Si vous me demandez mon avis à moi, Monsieur, il ne devrait pas y avoir deux commissions scolaires, puis on devrait regarder les bâtiments qui appartiennent à l'ensemble des deux commissions scolaires de Montréal et ça devrait être partagé. On ne serait pas en train d'avoir cette conversation-là.

3085

**LA PRÉSIDENTE :**

3090

You asked for it. C'est une excellente réponse. Ça fait le tour. Votre propos est très clair et la représentation que vous avez ce soir avec les parents qui vous accompagnent en dit long sur à la fois l'urgence mais l'intérêt de votre conseil est ouvert à une nouvelle façon de faire des écoles, sans doute. Et dans la mesure où ce projet est aussi un projet phare au sens de l'intégration de logements sociaux et abordables sur le site, il n'est pas interdit du tout de rêver à ce qu'il soit précurseur en termes d'intégration d'une école. Alors je vous invite à continuer à pousser sur cette idée. Je vous remercie beaucoup, Madame Richard et Mesdames à côté.

3095

**Mme STÉPHANIE RICHARD :**

Merci beaucoup.

3100 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant - on est toujours dans les temps, je vous félicite, vous êtes formidables, monsieur Bruno Chartrand comme dernier intervenant ce soir. Monsieur Chartrand, bonsoir, bienvenue!

3105

**M. BRUNO CHARTRAND :**

Moi, c'est simplement une opinion.

3110 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous vous écoutons.

**M. BRUNO CHARTRAND :**

3115

Je souhaite transmettre mon point de vue à l'Office de consultation publique à propos du projet de développement immobilier présenté par l'entremise Devimco. Trop souvent les développeurs mettent sur pied des projets dont l'unique objectif est de maximiser leurs profits sans tenir compte des besoins de la communauté, des impacts négatifs que cela peut engendrer sur les gens.

3120

C'est pour cela que le processus de consultation de la Ville de Montréal est important et que les citoyens devraient s'y intéresser davantage. Il faut éviter de prendre des décisions à courte vue dont les retombées à long terme pourraient s'avérer lourdes de conséquences sur le développement social. Sans un relatif consensus social, il y a un risque que les choix qui sont

3125

faits briment les droits des plus faibles comme les familles démunies et les aînés qui n'ont pas un grand pouvoir économique.

3130 L'immense projet proposé pour redévelopper le site du Children's près de la station de métro Atwater est d'une envergure difficile à imaginer. De ce que je peux en comprendre, il me semble présenter une nette amélioration par rapport à d'autres projets immobiliers réalisés à Montréal, et ce, pour deux raisons principales que j'aimerais vous exposer.

3135 Premièrement, il s'adresse à des clientèles diversifiées. Il y aura peu de condos de luxe dont les prix élevés les rendent inaccessibles pour les gens du quartier. Certes, il y en aura mais on a aussi prévu du logement social et des unités pour les personnes âgées qui seront intégrées directement dans le projet. C'est comme cela que nous devrions penser le développement urbain de Montréal plutôt que de créer des murs entre les gens âgés et les jeunes, entre les riches et les pauvres, entre les espaces commerciaux et les espaces résidentiels. Il faut viser plus de  
3140 mixité pour une meilleure cohésion sociale.

3145 Le document d'information à propos du projet mentionne d'ailleurs que le schéma d'aménagement de la Ville vise à soutenir le dynamisme du centre-ville par la création de milieux de vie diversifiés, de qualité et distinctifs. Sauf erreur, il n'y a jamais eu de projet qui prévoyait du logement social et abordable sur le site même.

3150 On a maintenant la preuve que ce genre de développement mixte, ce n'est pas seulement souhaitable mais qu'il est également faisable et rentable puisque c'est une compagnie privée qui veut le réaliser. Il faut féliciter la Ville d'exiger cela des promoteurs et souligner que Devimco a réussi à concevoir un projet qui répond à cette exigence.

3155 Deuxièmement, je veux souligner à l'OCPM l'importance d'augmenter l'offre de logement pour les aînés du quartier. C'est un fait connu, la population du Québec vieillit et les ressources pour répondre aux besoins de cette tranche de la population, souvent vulnérable, sont actuellement insuffisantes. L'arrondissement de Ville-Marie ne fait pas exception et devrait

accueillir comme une très bonne nouvelle la proposition du promoteur qui répond à plusieurs de leurs besoins.

3160 Logements : création de petites unités abordables répond à une demande grandissante. Les personnes plus âgées vivent souvent seules avec un revenu gagné durement mais malheureusement, souvent modeste, qui ne leur permet pas d'habiter de très grands appartements.

3165 Loisirs : l'établissement d'un centre communautaire où des activités pourraient être offertes à la clientèle aînée encourage la socialisation et un mode de vie actif. Il est important de penser à briser l'isolement des personnes âgées et à leur offrir un environnement stimulant et propice aux échanges sociaux.

3170 Transport : la proximité de la station de métro Atwater et de plusieurs trajets d'autobus facilite les déplacements pour les gens âgés qui ne possèdent pas de voiture ou qui ne peuvent plus conduire. De plus, l'accès au centre-ville et à tous ses services se fait en quelques minutes seulement.

3175 Commerces à proximité : l'usage mixte du terrain fait en sorte que les biens de première nécessité seront disponibles pratiquement sur place, en plus de l'offre commerciale de la Place Alexis-Nihon et de celle de la rue Sainte-Catherine qui sera probablement redynamisée par la densification urbaine prévue.

3180 Espaces verts : il est à prévoir que des arbres devront inévitablement être coupés pour faire place à l'immense chantier et aux six tours. Toutefois, une fois complété, le site prévoit qu'il y aura environ 30 % de la superficie du terrain qui sera en verdure et propice aux activités extérieures. Cela change des projets heureusement révolus comme celui de Radio-Canada dont l'environnement immédiat est un magnifique stationnement bétonné.

3185 Il n'est évidemment pas parfait ce projet mais nous devons reconnaître que le promoteur  
a fait un effort louable pour être à l'écoute des besoins des citoyens et que sa proposition est  
particulièrement pertinente pour les aînés actuels et futurs. Non seulement le projet répond-il aux  
besoins essentiels des aînés en matière de logement, il répond également aux besoins sociaux  
et environnementaux, loisirs, transport, commerces à proximité, espaces verts qui favorisent leur  
3190 plein épanouissement.

En terminant, j'aimerais féliciter la Ville de Montréal pour son travail acharné des  
dernières années afin de créer un environnement d'affaires et réglementaire qui favorise  
l'émergence de projets et de développements immobiliers porteurs pour la métropole. L'énergie  
3195 et l'enthousiasme du maire est aussi un ingrédient qui a permis un redémarrage de l'économie  
montréalaise. Ça n'est pas par hasard que des projets de la qualité de celui proposé pour le site  
de l'ancien hôpital général pour enfants émergent, c'est parce que les conditions économiques et  
les paramètres de développement sont au départ au rendez-vous. J'espère que le projet  
souhaité par Devimco puisse aller de l'avant et que la collaboration avec la Ville pour  
3200 l'établissement d'un centre communautaire se concrétise. Merci de l'attention que vous porterez  
à tout ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

3205 Merci à vous, Monsieur Chartrand. Est-ce que vous allez laisser une copie de votre...

**M. BRUNO CHARTRAND :**

Oui.

3210

**LA PRÉSIDENTE :**

Ce serait apprécié, à déposer au dossier de documentation. Je comprends que, bon,  
vous accueillez favorablement qu'il y ait des clientèles diversifiées mais en même temps, vous

3215 dites que vous êtes d'accord avec la typologie résidentielle proposée, à savoir une majorité de logements pour des personnes âgées.

**M. BRUNO CHARTRAND :**

3220 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

3225 C'est bien ça? Donc vous ne changez pas au fond ce qui est proposé là.

**M. BRUNO CHARTRAND :**

Non, non. Pas du tout.

3230 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais vous avez dit le projet n'est peut-être pas parfait.

**M. BRUNO CHARTRAND :**

3235 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

3240 C'est quoi que vous voyez comme amélioration?

**M. BRUNO CHARTRAND :**

3245 Ça, c'est un début. C'est parce qu'aujourd'hui, souvent les promoteurs bâtissent toutes sortes d'édifices puis on ne pense jamais aux plus démunis. On ne pense jamais aux personnes âgées.

**LA PRÉSIDENTE :**

3250 Aux plus démunis?

**M. BRUNO CHARTRAND :**

3255 Aux plus démunis, oui. Du logement social. Il faut partager les deux à un moment donné.

**LA PRÉSIDENTE :**

3260 Oui. Mais en termes d'amélioration, à partir du moment où vous dites c'est un beau projet, on a compris que vous étiez enthousiaste à l'idée qu'il se réalise, mais vous avez dit : « Il n'est peut-être pas parfait. » Donc ça serait quoi les améliorations que vous verriez?

**M. BRUNO CHARTRAND :**

3265 Bien, les améliorations, je ne pourrais pas vous citer ça là, tout de suite. C'était juste mon opinion. Sauf que c'est déjà un départ.

**LA PRÉSIDENTE :**

3270 C'est un bon départ.

**M. BRUNO CHARTRAND :**

C'est un bon départ.

3275 **Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

On sait que ces unités pour les personnes âgées sont accompagnées de services.

**M. BRUNO CHARTRAND :**

3280

Oui.

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

3285

En principe. Et vous pensez que ce sont des unités qui devraient servir au maintien à domicile jusqu'à quel niveau d'autonomie? Parce que si on maintient des services, c'est pour les services donc de maintien et ça peut donc faire que les gens puissent rester à domicile très longtemps.

3290 **M. BRUNO CHARTRAND :**

Oui.

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

3295

Alors vous imaginez le scénario que les gens vont être accompagnés jusqu'à quel niveau d'autonomie avant de devoir quitter ces logements-là?

**M. BRUNO CHARTRAND :**

3300

Bien disons que... Jusqu'à une heure, deux heures de soins.

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

Et pouvez-vous qualifier ces soins-là?

3305

**M. BRUNO CHARTRAND :**

Écoutez, des soins, peut-être des repas à la maison, les médicaments, la distribution de médicaments, les soins en sortant d'un hôpital pour peu importe. Jusqu'au CHSLD.

3310

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, d'accord.

3315

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

Et on parle d'enveloppe budgétaire qui serait fournie à partir des enveloppes des services sociaux, est-ce que c'est ça? Ou c'est prévu à l'intérieur du loyer qui est payé par les personnes?

3320

**M. BRUNO CHARTRAND :**

Bien il y a toujours une partie qui est prévue à l'intérieur du loyer quand ils ont des soins. Puis après ça, c'est payé à la carte.

3325

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

Parce qu'à deux heures par jour, ça fait beaucoup de services.

3330 **M. BRUNO CHARTRAND :**

Oui.

3335 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais vous vous référez au fond comme c'est du logement social, vous vous référez aux barèmes existants.

3340 **M. BRUNO CHARTRAND :**

C'est ça, oui.

3345 **LA PRÉSIDENTE :**

Et par la suite, bien s'il y a des soins qui s'ajoutent...

**M. BRUNO CHARTRAND :**

C'est ça.

3350

**LA PRÉSIDENTE :**

... c'est à la carte.

3355 **Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

Merci.

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

3360

Plusieurs personnes ou quelques personnes ont exprimé le fait que les hauteurs, la volumétrie de ce qui a été proposé doit être réduite. Qu'est-ce que vous pensez de ça?

**M. BRUNO CHARTRAND :**

3365

Moi, je pense en autant qu'ils ont un logement, peu importe l'étage, je pense que c'est...

**LA PRÉSIDENTE :**

3370

Vous avez le droit de ne pas avoir d'opinion là-dessus.

**M. BRUNO CHARTRAND :**

3375

Bien, quant à moi, c'est...

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

3380

Non, mais je posais la question par exemple pour la clientèle âgée, est-ce que ça pourrait être un problème?

**M. BRUNO CHARTRAND :**

3385

Non, pas du tout. Il y a des résidences pour personnes âgées qui ont quinze, vingt étages.

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça fait le tour? Monsieur Chartrand, vous étiez notre dernier interlocuteur de la soirée. Je vous remercie pour votre présentation. J'aimerais rappeler qu'il y a un droit de rectification, si du

3390 côté du promoteur ou de la Ville ou de l'arrondissement, il y a des... Vous êtes bien aimable.  
Merci, Monsieur Chartrand. S'il y a des points, Ville, promoteur, qui auraient été... Vous ne voulez  
pas vous prévaloir de votre droit de rectification? C'est bon. Pas un avis, pas une opinion,  
simplement s'il y a une inexactitude.

3395 **M. BRIAN FAHEY :**

Vous vous questionniez sur le nombre de stationnements de vélo qu'il y a dans le projet.

3400 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, j'ai mentionné 325.

3405 **M. BRIAN FAHEY:**

333. Voilà.

**LA PRÉSIDENTE :**

3410 Je vous remercie de votre précision. Bon, cette assemblée est maintenant terminée.  
Nous nous retrouvons demain ici à 13 h dans cette même salle pour la suite des auditions et  
présentations. À tous et à toutes, merci de votre implication et bon printemps!

**AJOURNEMENT**

3415 \* \* \* \* \*

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

3420

Et, j'ai signé :

---

**LOUISE PHILIBERT, s.o.**