

60 Un mot à propos de la date limite de dépôt des mémoires. Par souci d'équité envers
tous ceux et celles qui respectent la date convenue de dépôt des mémoires malgré des
horaires parfois chargés, j'aimerais rappeler qu'il est important de la respecter. Ça nous
permet 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.

65 Il y a des retardataires sympathiques, mais tout de même, on essaie de faire en sorte
d'être bien préparé et vous le comprenez, les séances de cette commissions sont
extrêmement rapprochées, hier soir, cet après-midi et ce soir. Donc, on a de notre côté aussi
un travail préparatoire à faire.

70 Je vous rappelle enfin que tout ce qui sera dit 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 4 à 5 jours suivant la séance - peut-être un petit peu plus en cas
d'engorgement du côté de chez madame Philibert.

75 Au terme des séances de cet après-midi et de ce soir, la Commission procédera 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 comprend trois parties, la description du
80 projet en chapitre 1, les préoccupations de citoyens et les enjeux révélés en chapitre 2 et en
chapitre 3, l'analyse de la Commission assortie de ses recommandations.

85 Sans plus tarder, la parole est maintenant à vous. J'inviterais pour commencer à
prendre place à la table devant moi monsieur Stéphane Febbrari de la Table interaction du
quartier Peter-McGill. Monsieur Febbrari, bienvenue.

M. STÉPHANE FEBBRARI :

90 Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

Nous vous écoutons.

95 **M. STÉPHANE FEBBRARI :**

100 Alors, bonjour. D'abord merci de nous recevoir aujourd'hui. Pour nous, c'est une grande journée pour les membres de la Table interaction. Ça fait trois ans qu'on travaille sur ce dossier-là. On a réuni plus de 500 personnes à travers cinq consultations, une vingtaine de comités de suivi, plusieurs rencontres avec les acteurs impliqués dans le dossier.

C'est un défi aujourd'hui de résumer en 10 minutes toutes les informations qui ont été collectées, les opinions, les positionnements, mais on va essayer.

105 **LA PRÉSIDENTE :**

On va vous aider.

110 **M. STÉPHANE FEBBRARI :**

115 Alors, pour vous mettre en contexte, je vous dirais qu'un des éléments qui ressort en trame de fond de cette concertation-là est le profond sentiment d'impuissance et cette impression chez les nombreux résidents qui vivent dans le quartier depuis 20, 30, 40 ans que le quartier est en train de leur glisser entre les doigts.

Notre quartier, Peter-McGill, c'est plus de 34 000 résidents dont des milliers de jeunes et de familles et très peu d'espace vert, aucun terrain de sport au sud de Sherbrooke, pas d'école primaire, ni de centre communautaire et aucun logement social famille.

120 Vous comprendrez donc que dès les premières discussions autour du
redéveloppement du site il y a six ans à peu près, les résidents, les groupes du quartier
voyaient une opportunité en or pour créer un pôle central dans le quartier.

125 Or, la marche vers cet objectif commun a été dans son ensemble difficile. Après
l'abandon du projet Village Santé par le CSSS de la Montagne, le milieu s'est réuni sous le
leadership de la Table de quartier et a mis de l'avant certaines propositions.

130 Très rapidement, on est allé chercher des appuis dont celui du maire de Montréal qui a
supporté publiquement notre demande d'avoir un centre communautaire, un espace vert et du
logement social sur site. Quelques mois plus tard toutefois, on apprenait que le gouvernement
du parti libéral mettait en vente ce site et exposé au marché du plus offrant, nous savions que
le redéveloppement du *Children* allait prendre une toute autre dimension soutenue par une
réglementation qui, selon nous, aurait eu intérêt à être revue.

135 C'est-à-dire que le COS voté en 1990 pour ce site public aurait dû selon nous être
adapté à la nouvelle conjoncture d'un centre-ville en plein boom immobilier et nécessitant
cruellement des espaces publics pour faire contrepoids à ce développement.

140 Dans l'ensemble, l'arrivée de l'équivalent de 1 400 unités d'habitation sur le site de
l'hôpital est loin de faire l'unanimité chez nos membres et entraîne son lot d'inquiétude en ce
qui a trait à la qualité de vie. Les problèmes de circulation, de pollution atmosphérique et
auditive, cohabitation, îlot de chaleur, grand vent, perte d'accès au soleil sont des
préoccupations bien palpables parmi nos membres.

145 Néanmoins, la majorité des membres de la Table se montre aujourd'hui prête à
accepter la densité proposée dans le projet et supporte le projet dans la mesure où celui-ci
répondra aux besoins du milieu dans sa version définitive.

150 Les membres reconnaissent que la création d'un centre communautaire, d'une école, d'un parc public et l'inclusion du logement social seront un apport considérable pour la communauté. Toutefois, quatre grands enjeux retiennent encore notre attention.

155 Le premier, c'est le logement social. La demande est que la majorité des unités de logement social soit destinée aux familles. Or, le projet tel que proposé actuellement comprend 18 unités famille, 156 pour aînés en perte d'autonomie et selon nous, ça ne répond pas aux attentes du milieu et ça ne cadre pas avec l'environnement immédiat qui comprend déjà deux tours de logement social destiné aux aînés.

160 L'OMH dans un document publié sur votre site argumente en faveur de leur projet basé sur 3 aspects : Leur liste de demandeurs, les hauteurs et les difficultés de cohabitation et le financement du programme.

165 D'abord en ce qui concerne la liste des demandeurs, elle contient 423 demandeurs pour du volet aînés en perte d'autonomie et l'offre dans le quartier est de 286, ce qui n'est pas si mal. Pour les 955 demandeurs de logement famille dans leur liste par contre, l'offre dans Peter-McGill est de zéro. C'est là selon nous que devraient être mises les énergies dans le projet.

170 Pour ce qui est de la réticence de l'OMH d'installer des familles en hauteur, il est impératif selon nous de s'ajuster à la réalité du centre-ville si on souhaite atteindre les objectifs de la stratégie qui va sortir vendredi d'avoir plus de familles présentement, il se construit presque exclusivement des studios et des 3½ sur le marché privé et les projets sont des tours au centre-ville. C'est ça la réalité.

175 Reste donc seulement le logement social famille présentement pour favoriser la mixité et aller contre l'idée d'installer des familles en hauteur dans un projet aussi symbolique que le Children selon nous revient à aller à contre-courant de la stratégie avant même qu'elle soit finalisée.

180 Reste la question de l'argent. Nous sommes conscients que le Programme accès-logis n'est pas adapté pour financer du logement famille au centre-ville et que le projet sur 20 étages entraînerait des coûts additionnels de 4 à 5 millions au projet actuel. Malgré cette contrainte financière importante, le milieu maintient sa demande pour défendre une plus grande mixité dans Peter-McGill.

185 Notre réalité, c'est pratiquement aucune unité de logement social depuis 2002 malgré l'existence de la Stratégie d'inclusion et le fait que plusieurs constructions ont été faites par millier. Il est, selon nous, grand temps d'investir dans le logement social dans Peter-McGill en fonction des besoins exprimés par le milieu.

190 On demande aussi à ce que l'ancien bâtiment des infirmières soit intégré au volet de logement social. Ça permettrait d'accroître le pourcentage de logement social et créer une forme de contrepoids aux 3 200 et plus d'unités qui ont été construites sans inclure de logement social dans le quartier ces dernières années. Fin du logement social.

195 Au niveau de l'espace vert, les demandes de nos membres est que le parc proposé dans le projet de l'hôpital soit aménagé pour favoriser la pratique du sport sous la forme d'une vaste plaine de jeux sans clôture ni pavée. Dans ce sens-là, on supporte ce que l'arrondissement met de l'avant.

200 Par surcroît, les membres de la Table demandent à ce que le parc soit agrandi au sud afin d'offrir un meilleur lien de continuité avec le parc Toe-Blake et ça, dans le même esprit que le parc proposé dans le PPU Grands Jardins qui a été fait en 2012.

205 Selon nous, l'agrandissement au sud de quelques centaines de mètres carrés du parc Henri-Dunant servirait à créer un meilleur équilibre pour notre communauté qui s'apprête à recevoir plus de 130 000 mètres carrés de bâti dans son quartier.

210 La Table demande également à ce que l'entrée de l'espace collectif à l'intérieur de la cour soit élargi de manière à permettre une meilleure appropriation des espaces verts situés dans l'intérieur de la cour et pour se faire, on recommande un élargissement de la trace au sol du centre communautaire sans toutefois en réduire la dimension.

215 Il reste le troisième enjeu - on est à mi-chemin - le troisième enjeu, donc, l'école primaire, assurément on appuie fortement les démarches de la CSDM d'avoir une école primaire de huit classes sur le site du *Children*. La perspective d'espaces partagées entre l'école avec son gymnase et le centre communautaire ainsi que la vitalité et le dynamisme qu'une école entraînerait pour notre quartier sont autant de facteurs qui emballent le milieu.

220 Nous avons vu dans les plus récentes réponses du promoteur aux questions de la Commission qu'advenant l'inclusion d'une école primaire, la cour d'école serait située sur le toit-jardin entre la tour 2 et 3. Nous appuyons cette orientation afin d'éviter à tout prix que la cour empiète sur le futur parc Henri-Dunant.

225 Et pour le centre communautaire, nous demandons l'inclusion d'un volet de sécurité alimentaire. Il y a un comité qui a été créé en 2014, un portrait qui a été fait en 2016 et il en ressort des enjeux importants en matière de sécurité alimentaire dans le quartier.

230 Le Comité estime qu'un centre communautaire muni d'une cuisine équipée d'un café communautaire pourrait devenir le point central des actions en sécurité alimentaire dans le quartier. On a plusieurs organismes qui possèdent l'expertise, l'expérience, la volonté pour assurer la mise en œuvre, la gestion, l'animation, le développement de ces lieux et ces partenaires-là ont déjà aussi démontré un haut niveau d'engagement dans la concertation dans le milieu.

235 Pour éviter toute forme de mésentente avec le promoteur, il est souhaitable selon nous que la commission se positionne en faveur de l'inclusion de ce volet dans le futur centre Peter-McGill.

240 Et puis notre dernière demande, ben c'est qu'il y ait un comité aviseur qui soit mis sur
pied pour que le développement du projet continue à inclure la voix du milieu et que la Table
interaction soit incluse dans ce comité.

245 Donc, en conclusion, l'ensemble de nos propositions mises de l'avant vont assurément
dans le sens d'une plus grande mixité sociale, un plus grand dynamisme du site et les
membres de la table croient sans réserve que le centre-ville est un endroit d'attrait pour les
familles.

250 De notre avis, il ne fait nul doute que vos recommandations auront un impact majeur
sur le type de projet qu'on va obtenir et de manière plus large, sur le type de centre-ville dont
les Montréalais veulent se doter. Selon nos membres, les premiers à subir l'impact du
développement immobilier intensif doivent aussi être les premiers à avoir accès à des espaces
et des services publics pour faire contrepoids aux inconvénients du développement et c'est
dans cet esprit que nous attendons vos recommandations avec intérêt.

255 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

260 Merci à vous, Monsieur Febbrari. Restez avec nous, quelques questions. À la page 3
de votre mémoire, vous indiquez plusieurs participants, 500 au cours de cinq
séances au cours des trois dernières années, une vingtaine de comités, enfin, etc., et vous
mentionnez : *« C'est leur point de vue et celui de tous ces membres, résidents et organisations
que la Table souhaite faire valoir en déposant ce mémoire. »*

265 **M. STÉPHANE FEBBRARI :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

270

C'est donc la majorité de tout ce beau monde qui a été consulté ou je comprends que...

M. STÉPHANE FEBBRARI :

275

Ben, c'est-à-dire, je vous dirais qu'à la Table, on a un noyau d'à peu près 80 personnes dont environ plus de la moitié sont des résidents qui viennent à nos consultations. Ils n'ont pas tous participé au comité de suivi, on gardait plus des groupes qui pouvaient amener des propositions.

280

LA PRÉSIDENTE :

285

O.K. Donc, simplement pour que ce soit clair, c'est une chose de faire des activités consensuelles autour de différents enjeux à travers des colloques, réunions et tout, mais là, on parle d'un mémoire, donc, on peut...

M. STÉPHANE FEBBRARI :

290

Bien, plus récemment en janvier, on a consulté nos membres une dernière fois avant le dépôt du mémoire. Il y avait 70 personnes et tout le monde, l'ensemble allait dans le sens de ces propositions-là.

LA PRÉSIDENTE :

295

D'accord. Merci pour cette précision-là. Vous proposez des unités familiales dans le logement social plutôt qu'une préférence pour les personnes âgées, 18 contre 156 unités dans une tour qui est quand même à 20 étages.

300 Est-ce que vous voyez, selon l'état de vos connaissances ou de vos recherches ou vos contacts, est-ce que vous voyez une tendance qui se dessinerait dans ce sens-là, qu'il puisse y avoir dans un horizon X du logement familial de plus en plus dans des tours plutôt que...

M. STÉPHANE FEBBRARI :

305 On sait entre autres qu'il y a un projet de logement famille qui est en développement dans les alentours du Centre Bell qui fait quand même 14 étages. Pour le *Children*, on pourrait mettre de l'avant l'idée que la moitié des unités soient pour des familles avec enfant, l'autre moitié soit pour des personnes seules, mais dans le volet 1, logement famille, on sait que ce n'est pas juste des familles avec enfant. Ce qu'on demande, c'est que la majorité soit
310 avec enfant.

LA PRÉSIDENTE :

315 Oui, il y a le subtil distinguo entre ménages familiaux, bon, et là, on peut jouer sur la famille sans enfant et ménage... bon, tout ça. Mais disons que pour faire court, quand on parle de famille, on parle de familles avec des enfants.

Donc, vous envisagez, vous, pour vous, c'est réaliste de penser que ça pourrait être une tendance?

320 **M. STÉPHANE FEBBRARI :**

Ben, c'est-à-dire au centre-ville, c'est que des tours qui se construisent et on a une Stratégie centre-ville qui souhaite voir des familles se maintenir et se développer au centre-ville. Donc, à un certain moment, il faut aller dans la logique de la Stratégie.

325 Puis peut-être juste pour finir, on se dit aussi que le site du *Children* avec un parc et potentiellement une école et un centre communautaire, ben, c'est la place pour les installer les familles.

330 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce projet de 14 étages près du Centre Bell, est-ce qu'il porte un nom?

335 **M. STÉPHANE FEBBRARI :**

Je pense que c'est le vieux projet de la Montagne qui dure depuis 14 ans qui a traîné beaucoup. Je ne connais pas tous les détails, mais...

340 **LA PRÉSIDENTE :**

On fouillera ça.

M. STÉPHANE FEBBRARI :

345 En fait, c'est la Coopérative de la Montagne Verte.

LA PRÉSIDENTE :

On a un extraordinaire analyste, alors on va en profiter. Des questions?

350

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

Oui, certainement. Alors, au niveau de la demande par rapport aux écoles, alors, vous demandez huit classes. Sur quoi vous vous basez? D'où viennent les chiffres?

355

M. STÉPHANE FEBBRARI :

En fait, ce n'est pas nous qui le demandons. Ce que je disais, c'est qu'on sait que la CSDM a fait des démarches pour une école de huit classes sur le site du *Children*.

360 J'imagine que c'est suite à des discussions qui ont eu lieu avec le promoteur. Il n'y a pas non plus de la place pour 21 classes dans les basiliaires actuels surtout s'il y a un centre communautaire qui occupe tout un des deux basiliaires à moins d'augmenter les étages, mais bref, on sait que c'est la démarche actuelle.

365 On sait qu'il y aurait d'autres besoins, mais il y a d'autres emplacements aussi qui pourraient être mis de l'avant pour répondre aux besoins. Ce que la CSDM nous dit, c'est que là, il y a 330 de nos jeunes qui vont dans Westmount. Éventuellement, ça va monter à 500 ce nombre d'ici 2019. Donc, pour nous, l'école est importante.

370 Peut-être pour continuer là-dessus, beaucoup de ces familles-là sont issues de l'immigration. On pense que l'enracinement dans une communauté est très important pour ces personnes-là et qu'une école, ben, c'est un des points d'ancrage premier pour les familles.

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

375

D'accord. Je peux poser une deuxième question?

LA PRÉSIDENTE :

380

Oui, bien sûr.

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

385

Alors, vous avez une recommandation qui concerne l'inclusion de la voix des personnes itinérantes dans la programmation des activités du centre communautaire. À quoi vous pensez particulièrement?

M. STÉPHANE FEBBRARI :

390 On sait qu'il y a un Comité Square Cabot, le Comité Square Cabot existant qui est
mené par l'arrondissement serait un bel espace pour qu'on puisse prendre la voix de ces
groupes-là. Il y a déjà beaucoup de groupes qui sont autour de cette concertation-là. Nous
autres mêmes, on a fait deux forums sur l'itinérance en 2014 et en 2015, donc, on peut aussi
apporter assurément des idées qui ont été mises de l'avant dans ces forums-là.

395 Donc, c'était simplement une note comme quoi il y aura un enjeu assurément avec une
présence itinérante importante aux alentours du Square Cabot et qu'il faudra trouver des
façons, surtout pour le centre communautaire et le site dans son ensemble d'inclure la voix de
comment on peut cohabiter. C'est un peu un coup de chapeau parce que c'est quelque chose
400 qu'on a travaillé beaucoup les dernières années.

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

Merci.

405

LA PRÉSIDENTE :

Pour agrandir le parc, ce que vous souhaitez, il y aurait nécessairement diminution de
l'emprise au sol des tours 4 et 5.

410

M. STÉPHANE FEBBRARI :

Oui.

415

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ce serait également le cas pour les trois autres tours, 1, 2, 3 du côté du
Square Cabot?

M. STÉPHANE FEBBRARI :

420

Je sais qu'on vous avait envoyé un dessin qui avait été produit par la firme Rayside Labossière. C'était vraiment un agrandissement vers le sud. Donc, le basilaire du haut n'était pas touché.

425

LA PRÉSIDENTE :

Donc, ça ne touche pas aux tours 1, 2, 3 qui...

M. STÉPHANE FEBBRARI :

430

Oui, 4, 5. Puis après ça peut-être pour retrouver leur densité, il y aurait des aménagements possibles par le promoteur. Est-ce que c'est d'augmenter...

LA PRÉSIDENTE :

435

Un surhaussement par exemple?

M. STÉPHANE FEBBRARI :

440

On sait que les basilaires dans le centre-ville sont très souvent de trois étages, donc, est-ce que ça pourrait être une façon? Ou de monter quelques étages dans une des deux tours? Là, ça, ce serait peut-être plus de leur ressort.

LA PRÉSIDENTE :

445

L'exercice qu'ils auront à faire. Donc, ça pourrait être un rehaussement des basilaires ou un rehaussement de la tour.

M. STÉPHANE FEBBRARI :

450

D'une des deux tours ou les deux tours parce qu'il y en a une de 24, ça pourrait être celle-là, je ne sais pas.

LA PRÉSIDENTE :

455

D'autres questions?

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

460

C'est beau, merci.

LA PRÉSIDENTE :

465

Ça fait le tour des questions. Merci.

M. SÉPHANE FEBBRARI :

Merci beaucoup.

470

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant madame Lynn Verge, s'il vous plaît.

Mme LYNN VERGE :

475

Notre présentation sera faite par John Aylen, membre du conseil d'administration de la bibliothèque Atwater.