

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. JEAN PARÉ, président
 Mme HÉLÈNE LAUZON, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE
RÉAMÉNAGEMENT DE BENNY FARM**

BENNY FARM REDEVELOPMENT PROJECT

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 12 novembre 2003, à 19 h
Université Concordia
Salle de concert Oscar Peterson
7141, Sherbrooke Ouest
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 12 NOVEMBRE 2003..... 1
MOT DU PRÉSIDENT..... 1

PÉRIODE DE QUESTIONS :

ROBERT BUTLER 3
JEANNE MAYO..... 7
SHARON LESLIE..... 14
MUSSETTE RICHARDS 21
NICOLA MARCARIO..... 22
MARTIN BAZINET..... 35
MARK LIPSON..... 43
NIGEL BICKNELL 50
COSTA FOKOEFS..... 58
LUCIA KOWALUK..... 65
PATRICIA ANTOINE..... 69
ARNOLD LUDWIG..... 72
PIERRETTE DUBUC..... 74
MARTIN BAZINET..... 82
SHARON LESLIE..... 88
MARTIN BAZINET..... 95

MOT DU PRÉSIDENT

THE CHAIRMAN :

5 Ladies and gentlemen, please be seated.

Mesdames, messieurs, bienvenue à la deuxième assemblée de la consultation publique relative au Projet de réaménagement de Benny Farm.

10 Good evening, ladies and gentlemen. Welcome to this second meeting on the Benny Farm Redevelopment Project.

15 Je m'appelle Jean Paré. Je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je suis secondé par madame Hélène Lauzon, commissaire elle aussi. Le secrétaire de la Commission et analyste est Pierre Lizotte. Les responsables de l'accueil et du registre sont Luc Doré et Benjamin Olivier.

20 S'il y en a parmi vous qui n'ont pas assisté à l'assemblée de lundi, je vous demanderais de lever la main. If there are some people who did not attend the meeting on Monday, just please raise your hand. Merci. Thank you.

25 Alors, avant de commencer, je rappelle quelques points concernant le déroulement de cette consultation. Tout d'abord, l'assemblée de ce soir est enregistrée et sténotypée. L'enregistrement et la transcription seront accessibles au public.

30 This is a two-part consultation. During the first part, you can get some information about the project under study. The persons who presented on Monday evening the redevelopment proposal for Benny Farm and the by-laws that would regulate it are available again tonight to provide information and answer your questions.

During the second part, you will be able to express your comments and opinions. This second part will take place on Monday, December 1st, at Anne-Hébert School, 6310 Somerled Avenue, at 7:00 P.M.

35 Pour venir poser des questions, il faut s'inscrire à la table d'accueil. Le registre d'inscription est d'ailleurs ouvert. Veuillez noter que les personnes qui se sont inscrites lundi soir, qui n'ont pas encore été entendues et qui sont ici ce soir, n'ont pas besoin de se réinscrire. Je vais les appeler en premier tout à l'heure.

40 Comme lundi, je permettrai deux questions par intervention. Puisque le registre reste ouvert, vous pouvez vous réinscrire pour des questions supplémentaires. Je vous demande de ne pas faire de préambule, d'éviter les sous-questions et de réserver vos opinions pour plus tard.

45 Toutes les questions doivent m'être adressées. Madame Lauzon et moi pouvons intervenir en tout temps pour obtenir de l'information supplémentaire ou des clarifications.

50 Those who want to ask questions must register, unless you already gave your name on Monday, in which case I will call you first. Questions can be asked in English or in French. We will do our best to provide the answer in the language in which the question was posed.

I will allow two questions at a time. However, the register will be kept open and you may give your name again for additional questions. Please avoid preambles to your questions. Also please hold your opinions and comments for the second part of the hearing on December 1st.

55 Questions and answers must be addressed to the Chair and there will be no direct exchange between the public and the representatives of the City or the owner.

60 Mesdames et messieurs, j'ai pour tâche de favoriser la participation de tout le monde. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Je ne permettrai donc ni manifestation, que ce soit d'approbation ou de désapprobation, ni remarques désobligeantes, ni propos diffamatoires, ni attitudes méprisantes. C'est d'ailleurs la meilleure façon d'éviter les poursuites en dommage.

65 Enfin, ceux qui ont des téléphones cellulaires voudront bien les éteindre ou les mettre en mode silencieux.

70 My duty is to encourage participation and make sure everybody has access to relevant information. This can only be achieved when all parties adopt polite, respectful behavior. That is why I will not tolerate any form of demonstration, disagreeable remark or defamatory comment.

And to those who have a cellular phone, please make sure that your ringer is off.

75 Enfin, je rappelle que le rapport, qui sera produit au terme de la consultation, est consultatif et non décisionnel. La décision sur les règlements qui touchent Benny Farm appartient au Conseil de la Ville de Montréal sur recommandation du Comité exécutif.

80 Avant d'appeler les gens donc qui se sont déjà inscrits, en commençant, comme je l'ai dit, par faire l'appel de ceux qui étaient inscrits lundi soir, je vous signale que, enfin, lundi soir, on avait demandé dans certains cas des informations additionnelles ou encore la remise de certains documents. Je vous signale donc que, grâce à la coopération de la Ville et de la Société immobilière du Canada, il y a déjà un certain nombre de documents qui ont été déposés et qui sont déjà accessibles, depuis probablement hier ou aujourd'hui, sur le site Internet.

85 Alors, les présentations donc de la Ville et de la Société immobilière du Canada sont maintenant accessibles. L'étude relative à la relocalisation du CLSC, qui avait été acheminée par les soins de la direction du CLSC à la Ville, a été mise à notre disposition. L'avis de la Régie régionale de la santé sur la relocalisation du CLSC. Copie de la réglementation de

l'arrondissement sur la conversion d'unités locatives en unités de copropriété. Et, par ailleurs, le tableau synthèse qui faisait état des différents types d'unités d'habitation fait partie de la présentation de la Société immobilière du Canada qui est disponible sur le site.

Il restait une information à obtenir relative à la distance entre une construction dans le cadre du projet Benny Farm et un bâtiment résidentiel de l'avenue Monkland. Je ne sais pas si monsieur Barbarese a l'information ce soir qui pourrait être communiquée. Très bien.

Monsieur Barbarese, pouvez-vous en dire un mot s'il vous plaît?

M. DINO BARBARESE :

Alors, voilà. Nous allons déposer le document avec deux dessins. Le premier est un extrait du plan des cadastres projetés tel qu'il va être déposé à l'arrondissement. C'est un extrait du plan de l'arpenteur Arsenault.

Si on mesure la distance entre la maison qui borde ou, enfin, qui est immédiatement à l'est de celle qui concerne madame Blain c'est elle qui avait posé la question c nous obtenons une distance qui sépare les deux façades latérales de 9,9 mètres. Voilà.

Et le deuxième document, nous avons mis à jour l'élévation. L'élévation qui est dans le document actuellement est tout à fait correcte en termes d'échelle verticale, et c'était l'intention du document, mais elle n'était pas correcte en termes d'échelle horizontale. Donc, le nouveau document corrige cette lacune-là et on montre la distance de 9,9 mètres. Voilà.

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie, monsieur Barbarese. Alors, un peu plus tard, soit à la pause ou autrement, vous pourrez remettre les documents peut-être à monsieur Lizotte. Et puis, nous, on fera le suivi à ce moment-là.

M. DINO BARBARESE :

D'accord.

LE PRÉSIDENT :

Alors, si elle est ici ce soir, j'inviterais madame Elianor Alleyne à venir poser ses questions, sinon, monsieur Robert Butler. Bonsoir, Monsieur. Good evening.

MR. ROBERT BUTLER :

Thank you. Good evening. I would like to follow up a little bit on a question that was asked Monday night by Anne Usher.

135 The community task force in consideration of the land associated with the potential developments of CLSC and the recreation centre, the task force recommendation was that these lands be put into consideration for a period of one year and that should these... there would be no commitment to either one or the other projects, the task force recommended that this land revert to housing.

140 And I am asking, is there any mechanism by which this sort of sunset requirement could be incorporated into the zoning? I understand this is done in other situations with the City where, if one aspect of the plans do not come to fruition, it can revert to a second possibility.

THE CHAIRMAN :

145 I think your question is clear, Mr. Butler.

150 First, I would like to ask perhaps the people from Canada Lands if, indeed, it was considered that there be such a sunset clause, especially after such a short delay as one year or, if not, if there was one considered as far as bring the parties to commit themselves within a certain delay. Mr. Lynes?

MR. JIM LYNES :

155 Thank you, Mr. Chairman. In early discussions with the task force, and it is true that there was concern that if the rec centre were not to be built, that the site be used for housing. And we did earlier on have a proposal whereby there would be an alternate zoning on it.

160 As we explored this more, it became obvious that we couldn't do that and also obvious that, in trying to find our balance between the various needs that the community had expressed, we should stay with one single plan. So, in the end, we have the plan that is being presented to the City for approval now, that has both the services as a component that is equally as important as the housing.

165 It is also true that the issue of one year was raised and, as I stated on Monday, the one year was from the date of zoning approval. The City would have one year to determine the needs for recreation on that site and make a decision.

THE CHAIRMAN :

170 Thank you.

Monsieur Galipeau, j'aimerais que vous reveniez peut-être sur l'aspect de ce qui peut être incorporé ou non dans un règlement d'urbanisme à propos de détails éventuels. Et j'ajouterais tout de suite un bout à ma question qui est le suivant.

175 Est-ce qu'il n'y a pas eu à la Ville de Montréal dans le passé des ententes cadres ou des ententes relatives à des projets qui prescrivait une durée durant laquelle le projet devait être entrepris, sinon il y avait des choses qui devenaient caduques?

180 **M. GILLES GALIPEAU :**

Avant la création de la nouvelle ville, dans le cadre de l'ancienne Ville de Montréal, il y avait des pouvoirs qu'on appelait les pouvoirs qui permettaient d'adopter des programmes de développement. Dans ces programmes de développement-là, il était prévu de façon générale que le règlement, en fait, devenait invalide si le projet n'était pas entrepris dans les dix années qui suivaient son adoption.

185 Les pouvoirs dont la Ville dispose maintenant sont différents. Avec la réorganisation municipale, la Ville a maintenant des pouvoirs qui sont différents, qui ne permettraient pas de prévoir ce qui est proposé.

190 **THE CHAIRMAN :**

You got that, Mr. Butler, that the former city had that kind of power, but it does no longer exist.

195 **MR. ROBERT BUTLER :**

Yes.

200 **THE CHAIRMAN :**

Would you have a second question?

205 **MR. ROBERT BUTLER :**

Well, I guess just a brief clarification. Mr. Lynes, I think, made his answer is clear. But at the end he, in effect, said that the proposed development of Benny Farm allows the City one year to define the needs for other services which would be expressed in on CLSC and some sort of a community project like a recreation centre and a community centre.

210 But perhaps we could just tie this down again a little more what is meant by this *one year+. Obviously, you can't build it into the zoning as we indicated, but yet I believe you did make reference to one year. Indeed Mr. Lynes made reference to one year. So, just to clarify that.

215 **THE CHAIRMAN :**

By the way, I will ask people to direct the questions...

MR. ROBERT BUTLER :

220 Yes, I understand that.

THE CHAIRMAN :

225 Not only for my own sake, but also to help the person who is at the *sténotypie+...

MR. ROBERT BUTLER :

Certainly.

230 **THE CHAIRMAN :**

... who does a little bit of lip reading while she's...

MR. ROBERT BUTLER :

235 Okay.

THE CHAIRMAN :

240 Okay? All right. So, I'll turn back to Mr. Lynes about that and perhaps expand a little more on, in practice, what do we expect in terms either of gestures, or commitments, or undertakings that would fall within the time frame that we expect?

MR. JIM LYNES :

245 As I mentioned in my earlier response, we would hope that, within one year, the City would have defined their requirements and would have purchased the land. If they do not within that period of time, we are left with a plot of land zoned for the purposes of putting in place a recreation center or some other use of that nature, and we would have to start all over again quite simply to either find another use which corresponded with the zoning or get a re-zoning. So, we have one year for that process to work itself out.

LE PRÉSIDENT :

255 Monsieur Bédard?

MR. JACQUES BÉNARD :

260 Just in addition to that, I think we have to understand that the intention of the task force was not to set a clock to that project, but to make sure that it is done in a reasonable time frame. That also is the intention behind this one year.

So, I just wanted to clarify that, that it's not one year to make sure that it reverts to housing, but it is one year to make sure that the project of the recreational centre progresses as fast as possible.

265

THE CHAIRMAN :

I also think we could say, Mr. Butler, if I go back to some of the things that were said on Monday evening, that some gestures at least of an administrative or preparatory nature have been undertaken both by the City of Montreal and the people of the CLSC.

270

MR. ROBERT BUTLER :

Thank you.

275

THE CHAIRMAN :

Thank you.

280

J'appelle maintenant madame Pauline Renaud qui s'est inscrite lundi. Est-ce qu'elle est ici ce soir?... Alors, toujours dans cette liste-là, j'invite madame Marcia McKenzie... Monsieur Albert Bergeron... Madame Lotty Longmore... J'aurais madame Jeanne Mayo et je pense qu'elle est ici.

LE PRÉSIDENT :

285

Bonsoir, Madame.

MRS. JEANNE MAYO :

290

Good evening!

THE CHAIRMAN :

295

Good evening!

MRS. JEANNE MAYO :

300

My name is Jeanne Mayo and I'm on the Board of Directors of Chez Soi which is a residence for seniors. In order to ask my question, I would like that the site plan be put up on the screen, if that's possible.

THE CHAIRMAN :

305 Certainly. That's it?

MRS. JEANNE MAYO :

310 Yes, thank you. So, my question is directed to Canada Lands and it concerns the question of site management. You notice that our project is right there, yes. And then beside it are the projects of the Veterans, what's called the Veterans' Housing. And you will notice that there is a road, a private road that goes through and that goes past our building.

315 So, what Mr. Lynes explained in a question on Monday regarding the site management and the relationship of the existing projects which are called Phases I, II and III to the rest of the Benny Farm site, he said that they were not going to be considered part of the site. And, in fact, it is stated in the brief of the Canada Lands brief under the site management.

320 But he said that there would be a legal servitude, Canada Lands said that there would be a legal servitude which would give the residents of Phases I, II and III access to the community gardens and would oblige them to contribute financially to the management of the site.

325 But we are concerned, especially our project, but I think I can speak for certainly the projects that are going ahead right now, that one corner of the site is going to be managed in a different way from the rest of the site because, I think, if you look at the whole thing.

330 So, my question is... and especially if you look at the road, because that is a road that is a private road and it follows our property and the other property, and so my question to Canada Lands is that why cannot Phases I, II and III be integrated into the whole site management, integrated into the condominium agreement that Canada Lands proposes for the site management?

THE CHAIRMAN :

335 Okay. We'll look into that.

340 First, Mr. Lynes, I would like you perhaps to give a short overall view of the tenure and perhaps ownership aspects and especially the one about the road that Mrs. Mayo is referring to. And in direct response to her question, can we consider that the first phases that are already built could be part somewhat of the long-term management acts or agreements that will be concluded?

MR. JIM LYNES :

345 Thank you, Mr. Chairman. There are some pretty precise legal issues around this and rather than stumble through it, I would rather invite c we have two of our lawyers in the crowd c either Anne or Richard.

If one of you would take this question, I would appreciate it.

350 **THE CHAIRMAN :**

No problem. These people are in the...

MR. JIM LYNES :

355

Anne Drost with Fasken Martineau.

LE PRÉSIDENT :

360

Je vous demanderais donc pour le bénéfice de tout le monde de vous nommer avant de...

ME ANNE DROST :

365

Yes. My name is Anne Drost and I am a lawyer at Fasken Martineau Dumoulin. And I'll first address the question as to the land tenure and the ownership of the road.

All of this property belongs to Canada Lands. The Phases I, II and III form two condominiums. There is a condominium on Phase I. It is hard to see on the plan, but it is the plan that is closest to your project Chez Soi.

370

MRS. JEAN MAYO :

O.K.

375

MRS. ANNE DROST :

And that is one vertical condominium.

MRS. JEAN MAYO :

380

O.K.

MRS. ANNE DROST :

385 And Phases II and III form a second vertical condominium. What that means is that there are common areas and the roadway is a common area under Phase I of the vertical condominium. And there are also private units. And I don't have the exact number of units, but for the purposes of this presentation, let us say there are 100 individual units in each of the condominiums.

390 The rest of the site is going to be managed under a horizontal condominium and that is because there are going to be common areas. The walkways, the community garden, maintenance, snow cleaning removal, all of that, we would like to be managed together and the City as well has approved that approach. So, the co-owners of the whole site will manage together and will share the cost of the upkeep.

395 We looked quite closely at whether we could integrate the two vertical condominiums into the horizontal condominium. And it is possible, but it becomes unmanageable, because under a horizontal... and it does get a bit technical, but under a horizontal condominium, we will have private units and each of the lots will be a private unit and there will be common units.

400 Because the vertical condominium is already set up, we would have... right now, if we keep those two phases out, we have 15 private units and 4 common areas. If we include the vertical condominiums, we are going to have 215 private units and 4 or 5 common areas will include the road. And then there are all the voting rights that go along with it and the management of the representation. So, it becomes unmanageable.

405 What we can do is we can come to the same result by using legal servitudes and so we will allow the residents of the vertical condominiums in Phases I, II and III to use the common garden and also to access the pathways through a servitude and to share in the costs. And the roadway, there will be a servitude in favor of the adjacent property.

410 So, Chez Soi in fact, you will see that you have got an entranceway that uses that private roadway. That will be covered under a legal servitude as well.

415 **THE CHAIRMAN :**

Thank you, Mrs. Mayo.

Madam Lauzon, do you have a question at this time?

420

MRS. HÉLÈNE LAUZON, Commissioner :

Yes. Do you still think that it is going to be manageable with so many owners, the horizontal condominiums?

425

MRS. ANNE DROST :

430 Yes, we do, because they... again a horizontal condominium, there are going to be 15 portions and 15 is manageable. This is not the only project that has been set up under the terms of a horizontal condominium. Increasingly projects are developed. And it is also a phase project, so it makes sense.

435 Now, what happens is that certain properties are going to be developed as vertical condominiums after. It would have been possible to have included those properties if the vertical condominiums weren't there to begin with, but the cadaster, the lots were already created. If we do it after, then there will be one representative of the vertical condominium on the horizontal condominium. So, we still are left with 15, even though the properties will subsequently be developed with vertical condominiums. And...

440 **MRS. HÉLÈNE LAUZON, Commissioner :**

Go ahead, that's all right.

445 **MRS. ANNE DROST :**

We feel that that would be manageable and it would be fair that all of the property share in the cost of snow removal, of upkeep. And it will also ensure that the property is managed, the whole site is managed evenly, it is all integrated.

450 **MRS. HÉLÈNE LAUZON, Commissioner :**

You mentioned 15. You would feel comfortable with 15?

455 **MRS. ANNE DROST :**

Yes.

460 **MRS. HÉLÈNE LAUZON, Commissioner :**

But fifteen, this is the number of associations?

MRS. ANNE DROST :

465 No, no, no. There is one association. There is one syndicate for the whole of the site.

MRS. HÉLÈNE LAUZON, Commissioner :

Yes, but how many owners will we find in the syndicate?

470 **MRS. ANNE DROST :**

There are fifteen co-owners.

MRS. HÉLÈNE LAUZON, Commissioner :

475

Okay. And you will feel comfortable at fifteen, but you will not feel comfortable over twenty or over thirty? What will be the numbers where you won't feel comfortable?

MRS. ANNE DROST :

480

Well, I can't really tell you that. I don't think it would be manageable the 215. That is where we don't feel comfortable and that is the number that we are working with. And the number that we are working with is fifteen which, we feel, will work well, that there will be an adequate voting and it will work well.

485

Examples, let us see. There are a number of projects that are being developed as phase projects which... I am just trying to think of the number right now where they have representatives on syndicates, but it is up in the twenty level and that does work. So, I think, at fifteen, we are doing well. And we will see how it goes over time, but I think the experience already... this is not new. It has been done over several years and it works.

490

MRS. JEANNE MAYO :

Thank you.

495

THE CHAIRMAN :

Mrs. Mayo?

500

MRS. JEANNE MAYO :

Could I just have a follow-up question? Because I...

THE CHAIRMAN :

505

One short one, yes.

MRS. JEANNE MAYO :

510

I understand what is being said. But the Phase I, and Phase II, and Phase III, there is no, although I understand there are cadaster numbers for every apartment, right now, it is only tenants. So, no one owns anything right there, except Canada Lands right now for Phases I, II and III.

515 Now, if we take the home ownership houses that are going to be built, they is going to be,
I can't remember how many houses but, you know, X number of houses, but they are going to
be one block of... as she said, one of the fifteen.

520 So, I still don't understand why Phase I which includes the two blocks... Phases I and II
and then the other block, Phase III, cannot be integrated in the same way, because just as the
home ownership will have individual cadaster numbers, but on the site management, they will be
one block. Why cannot phase... the existing building be integrated in the same way?

THE CHAIRMAN :

525 Okay. I will ask Maître Drost to give additional information. However if, further on, you
want to perhaps challenge that choice...

MRS. JEANNE MAYO :

530 Yes.

THE CHAIRMAN :

535 ... you will be free of course to do it in your brief.

MRS. JEANNE MAYO :

Yes, thank you.

540 **THE CHAIRMAN :**

But I think it could be worth going perhaps in depth a little more considering, if that is the
case, that even though there are 200 hundred units, yet at this point in time, they do not belong to
different owners. That is what I understand.

545 **MRS. ANNE DROST :**

550 That is right. I suppose there are two questions. Again, one way that we could
incorporate these units at this point would be to terminate the condominium. It is owned by one
owner. So, you terminate the condominium and you renumber the lots. You have two lots instead
of 201 lots. And then you incorporate the building under the horizontal condominium.

555 Now, a problem with this is there is a moratorium on the conversion to condominium. So,
these are rental apartments and it would be a problem to then reinstate the condominium. It can
be done... it is just a question of doing things backwards. You can't go backwards in this position.
And so that is the difference that we are... we can have a condominium subsequently on the
property, because you still have the one lot that was named under the condominium.

THE CHAIRMAN :

560 Thank you, Maître Drost.

MRS. JEANNE MAYO :

565 Thank you very much.

THE CHAIRMAN :

No further questions right now? Thank you, Mrs. Mayo.

570 J'appelle maintenant madame Sharon Leslie.

Merci, maître Drost.

Bonsoir, madame Leslie.

575

MME SHARON LESLIE :

580 Merci, bonsoir. Mon nom est Sharon Leslie sur le conseil d'administration du Conseil
communautaire NDG. Mes questions, il s'agit de questions autour du règlement, la proposition
de changement vers l'institutionnel et collectif.

585 Many recommend the need for better recreation services in our community and for a better
location for the CLSC. It is somewhat strange, it appears somewhat strange to be asked to
approve a zoning by-law change for two mystery projects, the CLSC and the sports centre that we
don't know anything about.

590 So, one of the questions that many people were expressing after Monday night was, is it
normal in the City to proceed to a zoning by-law change when there are no concrete projects
before us to consider? And if so, are there other examples in our borough where we have been
asked to be consulted on nonexistent projects that are just simply rectangles on a piece of map?

THE CHAIRMAN :

595 Well, I will turn towards the City and perhaps Mr. Galipeau could explain the... actually, as
you know, Mrs. Leslie, there are two *projets de règlement+ in this project. So, Mister ...

MRS. SHARON LESLIE :

600 My question is specifically about the one on Monkland between Benny and Cavendish.

THE CHAIRMAN :

Which is the *modification du plan d'urbanisme+ actually.

605 **MME SHARON LESLIE :**

Oui, c'est ça.

610 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Galipeau?

MR. GILLES GALIPEAU :

615

I think Benny Farm site is a good example of a site where a by-law is proposed and there is not always a project that is being built. It is the third, in fact, by-law that is proposed for the Benny Farm site!

620 **THE CHAIRMAN :**

That is a short and sweet answer, Mr. Galipeau! Monsieur Brunet?

MR. LOUIS BRUNET :

625

For the question about if there are any projects that have not concrete planning...

MRS. SHARON LESLIE :

630

Yes.

MR. LOUIS BRUNET :

635

... in a borough, it is not uncommon for an institutional project to be not completely finished, but for the process to start for the change of zoning. And I will give you the example of the University of Montreal.

640

Most hospitals have zonings that are according to projects that have been planned, but there is no funding yet and there is no concrete plans for the project. It is quite rare to find that type of change of zoning for private construction, for a private contractor. But for institutions, it is not rare.

MRS. SHARON LESLIE :

645 Okay.

THE CHAIRMAN :

650 Thank you. Madam Leslie?

MRS. SHARON LESLIE :

655 Our concern is then and it is to check, if our understanding is correct, is that if the change to the by-law to institutional is adopted post this consultation, our understanding is that the City would then be under no formal obligation to consult the community on the specifics of those two projects, that the process is that it would go to the Conseil d'Arrondissement and to the Comité Consultatif d'Urbanisme that meets behind closed doors, is not public. There is no opportunity for interventions. So, we would like to verify that that is correct.

660 And here, what are the options that could be put in place to ensure that a full public consultation takes place on those projects of which not only they are not really in progress, we don't know anything about them at this point in time. And we are being asked to...

THE CHAIRMAN :

665 I think your question is clear, Mrs. Leslie. When you are talking about the specifics of the project, what do you have in mind just to make it as clear as possible?

MRS. SHARON LESLIE :

670 Well, in this process, we are looking in great detail at the three quarters of the site, the design for the housing, we have very specific questions and concerns, but we have no opportunity to express the same kinds of things about either the CLSC or the sports centre, because there is no project.

675 If the zoning by-law change is adopted, we will have no opportunity. So, my question is, how will the City ensure that there is public consultation, not just simply group by group, but a similar kind of forum so that we will have an opportunity in the same way to examine those projects? How will that be guaranteed so that we don't lose our rights?

680 **THE CHAIRMAN :**

685 Your question is clear, Mrs. Leslie.

MRS. SHARON LESLIE :

Okay.

690

THE CHAIRMAN :

I would turn to Monsieur Galipeau about that first to give us again, taking into consideration the two by-laws, what is their... quelle est leur portée et jusqu'à quel point ça laisse une marge de manoeuvre sur des aspects significatifs quant aux usages, aux modalités architecturales et caractéristiques?

695

M. GILLES GALIPEAU :

Je réponds en français à la question du commissaire ou en anglais à la question de madame Leslie?

700

LE PRÉSIDENT :

A votre choix. Mais je pense que madame Leslie comprend bien le français.

705

MME SHARON LESLIE :

Oui.

710

M. GILLES GALIPEAU :

Mais c'est une question différente. I understand from Mrs. Leslie that if a project is made according to the by-law, there is no requirement for public consultation. It implies that there will be an architectural review of the project that will be made in the borough. The project will be submitted to the Planning Committee and there will be a decision made by the borough's council. But it did not imply public consultations if the project is made according to the adopted by-law.

715

The by-law that is proposed, in fact, determines what will be the use of the different parts of the site and fixes different building parameters. So, as long as the projects are made according to these requirements, there is no need for public consultations.

720

THE CHAIRMAN :

Monsieur Galipeau, is it exact to say that there are requirements only for the three quarters of the site that are residential and that there are no requirements in the by-law for the part that is institutional?

725

MR. GILLES GALIPEAU :

730

No, it is not exact.

THE CHAIRMAN :

735

Could you expand please? What are the requirements in the by-laws? In other words, what are the things that people have to follow or cannot do on the institutional part?

MR. GILLES GALIPEAU :

740

In fact, according to uses that are authorized by the by-laws, I mean all the sites get the precise uses that can be made on different lots. So, it is the same... it is not the same use that are authorized everywhere on the site, but all the site is fixed in the by-law according to the use that can be made of the land.

745

There are also other parameters according to building height, setbacks, implementation, site coverage, parking requirements that apply about in the same way to all the lots of the sites. So, there is not a different approach for the public project on the site comparing to the housing...

MRS. SHARON LESLIE :

750

Except that what we are seeing...

THE CHAIRMAN :

755

One moment please, Mrs. Leslie.

MRS. SHARON LESLIE :

760

Okay, sorry.

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Bénard a un complément de réponse.

765

M. JACQUES BÉNARD :

Oui. Je voudrais un petit peu aller dans le même sens que monsieur Galipeau, à savoir qu'on n'a pas traité les composantes différemment. Il y a des projets où on a seulement à identifier le nombre d'unités et on voit la boîte sur le plan.

770

On a quand même une idée assez précise de ces deux équipements-là, dans le sens où un CLSC... et surtout celui-là existe déjà, il n'est pas très loin. On sait comment il fonctionne, ils

ont une programmation extrêmement détaillée qui fait partie entre autres de la documentation qui est déposée.

775

Et en ce qui a trait au centre récréatif, bien qu'il y a des questions sur son financement et sur d'autres aspects, comme d'autres projets d'ailleurs sur le site qui sont de nature résidentielle, on a tout de même une assez bonne idée de la vocation qui est visée, à savoir un centre récréatif communautaire de quartier. Et il a donc été prévu pour des équipements qu'on retrouve dans ce type d'équipements récréatifs comme on peut le voir à Pointe St-Charles, dans la Petite Bourgogne entre autres ou ailleurs.

780

Donc, de dire que les projets ont été traités différemment, il y a le même niveau de détail, même niveau d'attention. Et même tous les critères architecturaux qui sont indiqués dans les plans s'appliquent à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient résidentiels ou des bâtiments de services.

785

LE PRÉSIDENT :

Madame Leslie?

790

MRS. SHARON LESLIE :

I guess the piece that is difficult is that if we look at what we were presented with now, we have a great deal of detail with respect to the three quarters of the site that is to be devoted to housing. And we have two rectangles for the other two projects. So, we have very little detail.

795

And particularly the sports and recreation centre could take...

800

THE CHAIRMAN :

What is your question please?

MRS. SHARON LESLIE :

805

My question is, what would be problematic in waiting for the zoning change to the institutional sector until we have some actual projects to consider at that location? And then people would know what we are being asked to approve a zoning change for.

810

THE CHAIRMAN :

Okay. (Applauds) Please, please, I think we could respect each other and get all the information.

815

Monsieur Galipeau, are there some occurrences where considered changes to either the master plan or the zoning by-law are postponed until we have more information about the projects

that are considered on a given piece of land, especially for institutional purposes? Or is it not only common, but a preference of the City to go somewhat with a fast track approach?

820 **MR. GILLES GALIPEAU :**

In fact, it depends. I mean different ways are possible. For sure, what we call here a project for the site, it is a term that needs to be clarified. Every aspect of what is indicated on the plan has not the same level of planning, I would say.

825

But different approaches are possible and what we are doing here is more trying to express a planning approach for the whole site considering the use of the whole site and the effects of the different uses combined.

830

So, that is how the by-law has been approached. So, for sure, it can imply that when the project will be fixed, they won't have to be submitted. So, in that way, it is not the same level of control that is proposed.

LE PRÉSIDENT :

835

Un complément de réponse, monsieur Bénard?

M. JACQUES BÉNARD :

840

Je veux tout simplement indiquer à nouveau que, entre autres, le projet du CLSC est extrêmement détaillé dans un classeur, vraiment plus que tous les autres projets. Et dans ce sens-là, j'ai tendance un peu à ne pas être d'accord sur le fait que ces éléments-là sont moins détaillés.

845

On peut en avoir une copie. Il y en a une copie d'ailleurs qui fait partie de la documentation disponible. On a toute la programmation, le nombre de pieds carrés alloué à chacune des activités. Et dans ce sens-là, je trouve que ce projet-là est quand même assez bien détaillé.

850

Et, comme je vous dis, le centre récréatif, bien que le détail du plan intérieur ne soit pas défini, ses fonctions sont quand même quelque chose qui ne sortent pas de la norme non plus.

LE PRÉSIDENT :

855

Ce que vous dites, c'est que le CLSC est à un stade plus avancé de planification et de programmation?

M. JACQUES BÉNARD :

860

Oui, nécessairement.

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Merci, madame Leslie.

865 **MME SHARON LESLIE :**

Merci. Merci beaucoup.

THE CHAIRMAN :

870

Once again, on my list of people who registered Monday. Donc, madame Patricia Lennon... Madame Musette Richards. Bonsoir, Madame.

MRS. MUSETTE RICHARDS :

875

Hello! My voice is no so clear, but I'll try. Mine is pertaining to affordable houses. With the increases of houses going up each year, I would like to know how will you keep the houses affordable and what guarantee can you give to us, the citizens?

880

And another thing I would like to ask Canada Lands, will there be any documents given out to the citizen indicating the type of house and the model comparing of the prices?

THE CHAIRMAN :

885

Mrs. Richards, just to make your question very clear, you refer especially to the houses that will be put on sale?

MRS. MUSETTE RICHARDS :

890

Purchased, yes.

THE CHAIRMAN :

895

Purchased, exactly.

MRS. MUSETTE RICHARDS :

Yes.

900

THE CHAIRMAN :

Thank you. Mr. Lynes?

MR. JIM LYNES :

905

I think there are two questions there as well. There is already information that has been submitted, the work that Avi Friedman did on the kinds of housing that are planned for the site. So, that information is already available. Further information will be obviously circulated when we come to the time that we are actually getting ready to build and sell those houses.

910

In terms of the affordability aspect of it, we are, based on Professor Friedman's study, trying to find ways of keeping the construction as affordable as possible and offering options too on the level of finishing that would be in the house to bring the price down even further for those who want to move in in a less finished house and do the finishing themselves.

915

In terms of keeping it affordable, we are looking at mechanisms so that the difference between what you will pay for the house and the market value of the house will continue to be protected over time. The task force will be meeting again on Friday in fact to look at some proposals that we have already and try to advance that further. And all of that information also will be made available long before we get to the stage of actually selling the houses.

920

THE CHAIRMAN :

Mrs. Richards, do you have a second question?

925

MRS. MUSETTE RICHARDS :

No, that's it.

930

THE CHAIRMAN :

That's it? Thank you very much.

MRS. MUSETTE RICHARDS :

935

Thank you.

LE PRÉSIDENT :

940

J'appelle maintenant monsieur Nicola Marcario.

MR. NICOLA MARCARIO :

Good evening, Mr. Paré.

945

THE CHAIRMAN :

Your first question, Sir?

950 **MR. NICOLA MARCARIO :**

The first question is concerning what are the by-law regulations concerning renovations of the Benny Farm units that have remained empty from 1997 to 2003? Housing that has been sitting empty for all these years must have some specific requirements for renovations.

955

THE CHAIRMAN :

Is that question well-understood? Monsieur Galipeau, peut-être ensuite un complément de Canada Lands.

960

MR. GILLES GALIPEAU :

The by-law indicates the buildings that must be maintained on the site. And the by-law also identifies other buildings that can be demolished.

965

THE CHAIRMAN :

You don't hear very well?

970 **MR. NICOLA MARCARIO :**

No. There is an echo.

THE CHAIRMAN :

975

We do our best...

MR. NICOLA MARCARIO :

980

Okay.

THE CHAIRMAN :

... but you are somewhat in front of the speaker. We will try to adjust that.

985

MR. GILLES GALIPEAU :

Buildings that can be demolished and buildings that must be renovated are indicated in the by-law. Specific heights are fixed for all buildings, including buildings that must be maintained.

990 There is also specific criteria in the by-laws according to the architectural treatment of the building, according to materials, to openings that are included in the by-law.

LE PRÉSIDENT :

995 Complément d'information du côté de Canada Lands?

MR. JIM LYNES :

1000 One other aspect obviously is that any construction would have to correspond with all of the necessary rules around obtaining building permits and the inspection that would follow the completion of the works. So, it would be treated as any other structure to ensure that it is done according to code and is fit for habitation.

THE CHAIRMAN :

1005 Do you have another question, Mr. Marcario?

MR. NICOLA MARCARIO :

1010 It hasn't answered...

THE CHAIRMAN :

1015 Well, could you restate your question? I will try to perhaps go further.

MR. NICOLA MARCARIO :

1020 It is not telling me what are the codes and the by-laws concerning these houses that have not been inhabited from 1997 to 2003. There must be some type of ruling or regulations...

THE CHAIRMAN :

Governing...

1025 **MR. NICOLA MARCARIO :**

... specific...

THE CHAIRMAN :

1030 Governing the renovation?

MR. NICOLA MARCARIO :

1035 Yes.

THE CHAIRMAN :

1040 Okay. The question was not answered perhaps by Mr. Bénéard or Mr. Lynes which would be the building code. Monsieur Brunet, vous avez un élément de réponse, oui?

MR. LOUIS BRUNET :

1045 It is actually the borough that is responsible to make sure that the dwellings are according to certain standards. And actually any building, any building or dwelling at any time can be visited by our inspectors even if it is us client. And that is according to what we call *le règlement sur le logement+. That by-law requires some code application that has to be put in effect at any time.

1050 According to the documents that were prepared by Canada Lands, there are some minor adjustments with these buildings according to *le règlement sur le logement+.

1055 The other thing is, because the buildings are going to be modified, they are going to enlarge the kitchens and bathrooms, they have to comply with the National Building Code. And that is something that is a by-law, provincial by-law the National Building Code. But the application of the National Building Code has been delegated to the boroughs. And again as soon as they start renovating, they have got to bring the building up to a certain degree of conformity with the Code.

1060 Obviously, there are some things that, in the building, they will also do because there is some maintenance to be done in the building. If they take off the brick outside, there is no code that requires that they insulate, because any building that has an existing degree of insulation, there is no code that forces you to bring it up to a certain degree of new insulation.

1065 However, Canada Lands will do so, because they want to make sure that the investment is a good and solid investment.

LE PRÉSIDENT :

1070 Monsieur Bénéard?

Merci, monsieur Brunet.

MR. JACQUES BÉNARD :

1075 Yes. To understand and to see the type of work that will be done on the building, there is a study, an in-depth study that has been done, which indicates all of the standards that will be followed for the renovations and all the options in terms of renovation. This also is a study that is available in the documentation.

1080 So, there are two parts to that study. First, there is a diagnosis of the building and the second part are the recommendations and the norms that will be applied and enforced for the renovation of these buildings, including insulation, some insulation, thermo-insulation and all these things.

1085 **THE CHAIRMAN :**

The document you are referring to is the study made by the group l'O.E.U.F.?

MR. JACQUES BÉNARD :

1090 Yes, yes.

THE CHAIRMAN :

1095 Which is the study...

MR. JACQUES BÉNARD :

1100 Yes.

THE CHAIRMAN :

Okay.

1105 **MR. NICOLA MARCARIO :**

But my question has not been answered. The question is very, very simple. Are there certain rulings for houses that have not been... there is nobody been living in them and have not been maintained from 1997 to 2003? Is there a ruling that, if there is nobody living in those houses, they have to be demolished. There is... I believe there is a ruling there. I want to know.

1110 **THE CHAIRMAN :**

That is what we are looking for. Now, perhaps... if you are asking if there is a by-law governing abandoned houses...

1115

MR. NICOLA MARCARIO :

That is right.

1120

THE CHAIRMAN :

... that we could ask.

1125

And if there are some requirements or obligations regarding the owners of abandoned buildings, perhaps you could give us some information on that, the City. Monsieur Brunet, oui.

MR. LOUIS BRUNET :

There is...

1130

M. NICOLA MARCARIO :

Excusez-moi. Vous pouvez parler français, si vous voulez. Je comprends.

1135

M. LOUIS BRUNET :

Il y a un règlement sur les nuisances dans l'arrondissement qui vient spécifier l'entretien des propriétés extérieures. Il y a également un règlement sur le bâtiment qui vient spécifier quand un bâtiment ou une partie, une composante d'un bâtiment devient dangereuse pour les piétons à l'extérieur ou les gens qui pourraient utiliser la propriété, qui donne le pouvoir au directeur de l'aménagement urbain de l'arrondissement de forcer le propriétaire à enlever ou à réparer cette composante.

1140

Par contre, tant et aussi longtemps qu'un bâtiment est bien entretenu, ne constitue pas un danger ou une nuisance, il n'y a pas de règlement qui force la démolition, même s'il est inoccupé.

1145

M. NICOLA MARCARIO :

Mais vous n'avez pas répondu à la question spécifique. Le règlement, je demande: il y a-tu un règlement pour les bâtisses qui ne sont pas habitées depuis 1997...

1150

LE PRÉSIDENT :

Un règlement qui dirait quoi, monsieur?

1155

M. NICOLA MARCARIO :

Pardon? Excusez, excusez.

1160

LE PRÉSIDENT :

Un règlement qui dirait quoi?

1165

M. NICOLA MARCARIO :

Pardon?

1170

LE PRÉSIDENT :

Un règlement qui serait quoi?

M. NICOLA MARCARIO :

1175

Il doit y avoir un règlement dans les fichiers de règlement où il indique si une bâtisse doit... soit qu'elle doit être démolie à cause qu'elle n'était pas maintenue, il n'y avait pas de chaleur...

LE PRÉSIDENT :

1180

Monsieur Brunet vient de vous dire ce qu'il en est de ce règlement-là.

M. NICOLA MARCARIO :

1185

Mais je ne vois pas là...

LE PRÉSIDENT :

1190

Peut-être un complément, monsieur Galipeau?

M. GILLES GALIPEAU :

1195

En fait, il n'y a pas de règlement, comme vous dites, qui viendrait préciser quel serait le sort d'un bâtiment qui n'a pas été occupé depuis tant d'années.

1200

En fait, il y a des exigences de construction qui doivent être respectées si on veut utiliser un bâtiment à des fins d'habitation, par exemple, et ces exigences-là s'appliquent qu'on construise un nouveau bâtiment ou qu'on rénove un bâtiment existant. Donc, en autant que le bâtiment rénové ou que la nouvelle construction répond à ces exigences-là, elle peut être occupée à des fins d'habitation.

Par contre, il y a d'autres aspects dont a parlé monsieur Brunet tantôt. S'il y a des dangers qui sont causés par un bâtiment abandonné, là, il y a d'autres mesures à prendre. Mais

1205 des mesures qui viendraient dire dans un règlement qu'on ne peut pas réutiliser un bâtiment à des fins d'habitation parce qu'il a été inoccupé pendant X années, il n'y a pas de disposition comme celle-là.

LE PRÉSIDENT :

1210 Ça va?

M. NICOLA MARCARIO :

1215 Non, ça va pas, parce que la question n'est pas claire, O.K.?

LE PRÉSIDENT :

1220 La question...

M. NICOLA MARCARIO :

La question est vraiment claire. La réponse n'est pas claire, O.K.?

LE PRÉSIDENT :

1225 Je regrette, monsieur Marcario. Je pense qu'on est allés chercher l'information qu'on pouvait là-dessus.

M. NICOLA MARCARIO :

O.K.

LE PRÉSIDENT :

1235 Est-ce que vous avez une deuxième question?

M. NICOLA MARCARIO :

1240 Oui. La deuxième question... je n'ai pas donné mon nom, je m'excuse, quand je suis venu m'asseoir ici. Mon nom, c'est Nicola Marcario. Je demeure, ça fait 23 ans, devant ces bâtisses-là, O.K.? Puis je comprends très bien qu'est-ce qui se passe là.

1245 Now, I'd like to... my second question. How much sense does it make to renovate buildings that were constructed in 1947 and don't need modern building codes for electrical systems, plumbing, heating, ventilation, stairway construction? The stairways are too narrow for ambulatory services and not wheelchair accessible.

1250 Why not demolish all buildings, build new quality housing with underground parking facilities for all future residents on the site? This approach would create more needed housing.

THE CHAIRMAN :

1255 So, we will take the question part...

MR. NICOLA MARCARIO :

Okay.

1260 **THE CHAIRMAN :**

... that you just said, why did they make the choice of preserving and renovating part of the buildings instead of demolishing them?

1265 Mr. Barbarese?

M. DINO BARBARESE :

1270 Parmi les objectifs du *task force+, il y en avait un d'accessibilité financière des logements et il y avait également de notre part, dans la construction du plan d'ensemble, un objectif d'essayer de conserver le caractère, conserver suffisamment de bâtiments pour préserver le caractère d'origine de Benny Farm.

1275 Alors, il y a une étude qui a été commandée à l'O.E.U.F. à laquelle on faisait référence tantôt, qui documente toute cette question-là. Grosso modo, les bâtiments vont être soumis à des rénovations majeures. Une fois ces rénovations-là accomplies, elles vont être conformes à toute la réglementation existante.

1280 Et pour la très grande majorité des bâtiments rénovés, comme ils font appel à des programmes de subvention, ils vont être également conformes aux exigences qui accompagnent le financement sur la grandeur des pièces, sur le nombre de pieds linéaires de comptoir de cuisine, ainsi de suite.

1285 Alors, l'étude a démontré également... c'est basé sur des précédents, les bâtiments rénovés à Montréal, il s'en fait depuis des dizaines d'années et on rénove des bâtiments passablement plus vieux et plus amochés. L'étude démontre que moyennant un coût moyen, si ma mémoire est bonne, de quelque 67 000 \$ par logement, on va obtenir des logements non seulement conformes, mais de très grande qualité. Et, surtout, on va respecter les critères d'accessibilité financière qui faisaient partie des objections du *task force+, comme je l'ai dit.
1290 Alors, c'est ce qui a motivé la conservation.

1295 Maintenant, le seul bémol, c'est qu'il est exact que ces bâtiments-là ne comporteront pas d'unités accessibles. Et en grande partie, ce besoin-là va être comblé par les nouvelles unités qui s'ajoutent. Sur 535, il y en a 132, je crois, de rénovés. Les nouvelles unités vont, elles, être en grande partie accessibles. Et certains des bâtiments multiples, les blocs qui font de quatre à six étages, eux, toutes les unités sont accessibles, non seulement les logements du rez-de-chaussée.

1300 On considère donc que, dans l'ensemble, le projet va satisfaire les objectifs d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite qui ont été établis par le programme du *task force+.

LE PRÉSIDENT :

1305 Je voudrais vous demander si vous avez fait une comparaison entre les coûts d'une option qui aurait consisté à démolir et à remplacer par rapport à une partie de la rénovation pour un nombre comparable...

M. DINO BARBARESE :

1310 Oui. Peut-être que Jacques possède les chiffres plus que moi.

LE PRÉSIDENT :

1315 Monsieur Bénard?

M. JACQUES BÉNARD :

1320 Oui. Justement pour aider le groupe de travail à prendre ses décisions, avant même d'aller de l'avant, on a commandé une étude comparative par monsieur Vianney Bélanger c je ne pense pas qu'il est ici ce soir c qui également une personne qui a beaucoup d'expérience dans le domaine et qui a établi qu'il y avait une différence approximative de 20 000 \$ entre la construction d'une nouvelle unité semblable et la rénovation de cette unité-là. Donc, on parle d'un montant d'à peu près, d'une différence d'à peu près 20 000 \$.

1325 **LE PRÉSIDENT :**

Vous dites 20 000 \$ de plus pour une unité neuve?

1330 **M. JACQUES BÉNARD :**

Oui.

1335 **LE PRÉSIDENT :**

Par rapport à une rénovation?

1340 **M. JACQUES BÉNARD :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1345 D'accord. Est-ce que cette documentation-là fait partie des documents déposés à l'heure actuelle?

M. JACQUES BÉNARD :

1350 On pourrait effectivement la fournir. C'est une documentation qui était vraiment interne au groupe de travail. L'étude qui a été présentée est beaucoup plus complète, va plus loin à ce niveau-là. Et je pense même... je ne sais pas, est-ce qu'il y a des comparatifs avec des constructions neuves?

1355 **LE PRÉSIDENT :**

Excusez-moi. Si vous avez un élément d'information, il faudrait venir vous asseoir à l'avant s'il vous plaît.

1360 **M. JACQUES BÉNARD :**

Je m'excuse de cet impair. Je vais vous transmettre donc la documentation qui a servi au groupe de travail et qui indique justement la différence, l'échelle en tout cas de cette différence.

1365 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Madame Lauzon?

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

1370 Je veux simplement revenir. Quand vous avez mentionné que les anciennes unités, qui vont faire l'objet de travaux de rénovation, ne contiennent pas d'unités d'accessibles, ne sont pas des unités accessibles, qu'est-ce que vous voulez dire? C'est en termes de services ambulanciers, donc autres services ou... est-ce qu'on peut être un peu plus précis?

1375 **M. DINO BARBARESE :**

C'est en termes de ce que le Code demande... ce que le Code peut demander en termes d'accessibilité universelle pour une personne à mobilité réduite, et plus particulièrement une personne en fauteuil roulant.

1380

Ces logements-là sont ainsi faits que le rez-de-chaussée est environ à quatre pieds du niveau du sol et c'est pas très pratique d'aller mettre des rampes qui n'en finissent plus de monter pour rendre ce rez-de-chaussée-là accessible. C'est plus pratique de créer des unités neuves qui, elles, vont avoir le rez-de-chaussée au niveau du sol.

1385

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

Alors, c'est simplement en termes d'accès pour les personnes handicapées...

1390 **M. DINO BARBARESE :**

Absolument.

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

1395

... en fauteuil roulant?

THE CHAIRMAN :

1400

Monsieur Marcario, I will allow only a small follow-up question.

MR. NICOLA MARCARIO :

Yes, Sir.

1405

THE CHAIRMAN :

If you have comments...

1410 **MR. NICOLA MARCARIO :**

A very small follow-up question. I had this debate with the gentleman that is trying to answer you. I posed him the question as to what he is going to do with the entrance and the... you know, there have been two people that died in the process that the ambulance could not go up the stairs and down the stairs. I am not talking about people with wheelchairs. They will never be able to go up there.

1415

1420 In order to have people that are going to be... you know, people that are normal like us, but say you have a heart attack or something and you live on the third floor, the ambulance won't be able to go and get you, okay? But...

THE CHAIRMAN :

1425 Okay. I'm sorry, Mr. Marcario. I will just turn towards the people and ask them, with those renovations, how does it compare to contemporary apartments in terms of accessibility, let us say, for somebody going up the stairway or something.

1430 En d'autres termes, monsieur Barbarese, est-ce qu'on va être bien en-deçà des normes actuelles de construction...

M. DINO BARBARESE :

Non.

1435 **LE PRÉSIDENT :**

... d'appartements ordinaires?

M. DINO BARBARESE :

1440 Non. Si on compare avec des comparables, c'est-à-dire on reste dans la maison et le petit bâtiment, donc de la construction combustible de trois étages de l'ordre du triplex ou du sixplex, il va y avoir des unités neuves qui vont être avec la même typologie que les unités existantes. Les unités conservées ne seront pas défavorisées.

1445 Il est exact que la cage d'escalier avant est étroite, mais elle répond aux exigences du Code. L'accessibilité en cas d'urgence va davantage être assurée par les nouveaux escaliers arrières. On doit confectionner des nouvelles issues qui, elles, vont avoir toute l'amplitude nécessaire pour des gens qui devraient justement être évacués par voie de civière.

1450 **LE PRÉSIDENT :**

Merci.

1455 Thank you, Mr. Marcario. If you have any questions, you could register again or you can make your comments at the second part of the...

MR. NICOLA MARCARIO :

1460 Okay, thank you.

LE PRÉSIDENT :

1465 J'appelle maintenant monsieur Martin Bazinet. Bonsoir, Monsieur.

M. MARTIN BAZINET :

1470 Bonsoir. Je voudrais dans un premier temps remercier et féliciter Canada Lands pour le travail qu'ils ont fait jusqu'à maintenant.

J'ai énuméré plusieurs questions, donc je vais en prendre deux pour maintenant.

LE PRÉSIDENT :

1475 Oui.

M. MARTIN BAZINET :

1480 Concernant les propriétés abordables, j'aimerais savoir si Canada Lands va tenir des discussions avec le *task force+. Ils ont dit, oui, ils vont en avoir, mais spécifiquement concernant les différents modèles de propriétés abordables. Et est-ce qu'on va présenter aux membres du groupe de travail des modèles, parce qu'il en existe plusieurs, ça s'est fait ailleurs, est-ce qu'on va leur présenter des modèles viables qui existent toujours? Est-ce qu'on va leur présenter des modèles de propriétés abordables qui garantissent une abordabilité permanente, 1485 c'est-à-dire que l'abordabilité est recyclée via des mécanismes de revente?

LE PRÉSIDENT :

1490 La question dans le fond de la durabilité du côté permanent?

M. MARTIN BAZINET :

1495 Oui, permanente. Donc, le recyclage de l'abordabilité via un mécanisme de revente. Est-ce qu'on va présenter... ces modèles-là qui existent, qui sont viables, qui existent ailleurs, est-ce qu'on va les présenter aux membres du *task force+?

LE PRÉSIDENT :

1500 D'accord. Vous avez déjà donné des éléments de réponse, lundi entre autres, à cet aspect-là. J'aimerais que vous reveniez là-dessus et peut-être en tenant compte de l'élément dont parle monsieur Bazinet, donc selon les types d'habitations qui seraient mises sur le marché.

M. JACQUES BÉNARD :

1505 Effectivement, il y a une étude qui est commandée là-dessus. Et, effectivement, le groupe de travail se fait présenter, depuis quelques mois, différents modèles qu'il regarde. Et, oui, ça fait partie des choses que le groupe de travail regarde. Et c'est l'objet de l'étude qui a été commandée, à savoir comment préserver dans le temps l'abordabilité des propriétés.

1510 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Si je me souviens bien, lundi, je pense que c'est madame Luba Serge qui a signalé l'une des approches possibles là-dessus. Est-ce que vous pouvez peut-être en rappeler brièvement les principaux aspects d'une de ces pistes-là qui assurent le maintien, si on veut, du côté abordable?

1515

M. JACQUES BÉNARD :

1520 Une des approches consiste à établir la différence entre le coût d'acquisition des propriétés et la valeur marchande lorsque les propriétés vont être vendues et d'établir une seconde hypothèque pour l'acheteur qui sera à rembourser lorsque la personne va revendre. Et ce remboursement de deuxième hypothèque va servir au prochain acheteur, donc pour aider le prochain acheteur à donc acquérir la même propriété.

1525 C'est une des options qui est regardée maintenant. Il y a une série aussi. L'étude n'est pas complétée, c'est pour ça que ça m'embête un petit peu de tout donner les détails que je ne connais pas encore, mais ça fait partie des options qui sont regardées. Une option justement qui se fait ailleurs un peu partout, dont à Toronto par une organisation qui fait ce genre de chose-là, et ça semble bien fonctionner. Donc, c'est une des options qui va être considérée pour justement regarder ça sur une longue période de temps.

1530

M. JIM LYNES :

Si je peux juste ajouter une chose.

1535

LE PRÉSIDENT :

Oui, monsieur Lynes.

1540 **M. JIM LYNES :**

1545 Une chose que le groupe de travail voulait absolument, c'est que s'il y a un bénéfice, le bénéfice n'était pas seulement pour le premier acheteur, qu'il y avait une façon de s'assurer que ce bénéfice pourrait continuer dans le futur. Et c'est cet aspect précisément qu'on est en train d'étudier pour trouver la meilleure solution.

LE PRÉSIDENT :

Merci. Monsieur Bazinet?

1550

M. MARTIN BAZINET :

Deux remarques concernant la réponse...

1555

LE PRÉSIDENT :

Pas des remarques, non, je m'excuse. Des questions. Si vous avez des remarques et des commentaires...

1560

M. MARTIN BAZINET :

Bien, on a le droit d'en poser autant qu'on veut des questions? On peut revenir plus tard?

LE PRÉSIDENT :

1565

Vous pourrez vous inscrire...

M. MARTIN BAZINET :

1570

Alors, je vais en poser une très simple, une sous-question concernant ça avant la vraie deuxième question.

C'est quoi la différence de terminologie entre permanent et maintien? Parce que nous, les... quand je dis *nous+, Monsieur le commissaire, dans le passé ici à NDG, il y a plus de 2 000 personnes qui ont signé des pétitions pour avoir un modèle de maisons qui vont être abordables en permanence. On parle de plus de 2 000 personnes. Alors, nous, c'est ce qu'on répète aux gens de Canada Lands: est-ce que vous allez offrir ça? Parce qu'ils disent qu'ils veulent faire un projet pour la communauté. Ils font beaucoup d'efforts pour, je les félicite.

1575

1580

Et là, maintenant, on a remarqué que le discours a changé. On ne parle plus d'abordabilité permanente, mais de maintien de l'abordabilité. Mais dans le modèle que madame Serge a présenté... qu'elle n'a pas présenté, qu'elle a dit qu'ils vont présenter, c'est un maximum de 25 ans l'abordabilité. Alors, je me demande c'est quoi le sens du mot *maintien+.

1585 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Est-ce que c'est une abordabilité, si vous me passez l'expression, qui est perpétuelle ou pas qui est envisagée, monsieur Bénard?

1590 **M. JACQUES BÉNARD :**

Bien je pense que ce qu'on étudie et ce que madame Serge en particulier étudie, ce que le groupe de travail aussi considère, c'est tous les aspects techniques et légaux qui entrent en ligne de compte pour l'application de ce modèle-là.

1595

Alors, ce qui est très important pour le groupe de travail, c'est que cette mécanique-là soit simple, soit transparente aussi. Et je pense que c'est moins une question de durée dans le temps qu'on peut se poser comme question, mais c'est la viabilité de ce mécanisme-là à long terme s'il faut...

1600

M. MARTIN BAZINET :

Des modèles existent...

1605 **M. JACQUES BÉNARD :**

Je m'excuse, j'aimerais finir ma réponse.

LE PRÉSIDENT :

1610

Monsieur, s'il vous plaît.

M. JACQUES BÉNARD :

1615

Merci.

LE PRÉSIDENT :

Oui, monsieur Bénard.

1620

M. JACQUES BÉNARD :

1625

Ce qu'on veut aussi s'assurer, c'est que la mécanique, qui va être mise en place pour maintenir cette abordabilité-là, ne sera pas plus coûteuse que l'avantage, l'économie qui sera fournie à l'acheteur.

Alors, il y a différents modèles qui sont étudiés. Il n'y a pas une limite de temps qui a été établie de façon idéologique, mais il y a simplement une volonté de mettre un mécanisme en

1630 place qui va fonctionner et qui va permettre également à l'acquéreur de bénéficier aussi d'une certaine forme d'équité qui est notamment un des objectifs qui est visé par des gens qui achètent des propriétés.

1635 Donc, ça sera un équilibre de tous ces facteurs-là qui va nous amener à décider d'une durée de temps qui va être optimale pour ce programme-là. Malheureusement, on n'a pas encore tous les détails et ça fait encore l'objet de discussions. Donc, c'est un peu difficile de se commettre à ce moment-ci sur une durée exacte.

LE PRÉSIDENT :

1640 Est-ce que les formules de type coopérative d'habitations font partie de ce que vous examinez pour ce secteur-là?

M. JACQUES BÉNARD :

1645 Les coopératives ne sont pas regardées comme des... c'est du locatif comme tel en termes de modèle. Ce qu'on regarde plus, c'est la façon de maintenir dans le temps l'économie ou le bénéfice qui va être offert au premier acheteur. C'est vraiment la façon dont on envisage ça.

1650 En ce qui a trait aux coopératives justement qui fournissent du logement qu'on définit comme étant abordable, simplement, il faudrait rappeler que les mesures, qui sont pour ces coopératives-là, sont également d'une période de 25 ans. Donc, ça semble être quelque chose qui est dans la norme aussi.

1655 Je voudrais simplement dire qu'on n'a pas encore établi cette durée.

LE PRÉSIDENT :

D'accord, merci.

1660 Merci, monsieur Bazinet... Oui?

M. MARTIN BAZINET :

C'est concernant le...

1665

LE PRÉSIDENT :

Vous avez quand même posé deux questions.

1670 **M. MARTIN BAZINET :**

Oui, la deuxième, O.K. Bien, je peux revenir plus tard.

1675 **LE PRÉSIDENT :**

Écoutez, je peux prendre...

1680 **M. MARTIN BAZINET :**

Mais la question du maintien, c'était une sous-question la définition.

1685 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, une question rapide, d'accord.

1690 **M. MARTIN BAZINET :**

Concernant le modèle que Canada Lands nous proposerait, je l'espère grandement qu'il sera public sur le site Web avant le 1er décembre, je l'espère. Est-ce qu'ils vont nous présenter dans le modèle qu'ils vont favoriser... en tout cas celui qui semble émerger, que madame Serge prépare, est-ce qu'ils vont également inclure dans la présentation du modèle une évaluation du risque de la perte de l'abordabilité après trois, cinq, dix ans? C'est quoi le risque que l'abordabilité disparaisse au fil des ans? Parce qu'il y a plusieurs personnes à la...

1695 **LE PRÉSIDENT :**

Votre question est claire.

1700 **M. MARTIN BAZINET :**

Oui, plusieurs personnes...

1705 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez prévu dans le temps, par exemple, une sorte de courbe relative à l'abordabilité?

1710 **M. JACQUES BÉNARD :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1715 Oui. Vous vous tournez vers madame Luba Serge. Alors, peut-être qu'elle pourrait venir donner des explications là-dessus.

M. JACQUES BÉNARD :

1720 Effectivement, ça fait partie des calculs qui sont faits et qui sont montrés, à savoir combien d'acheteurs potentiels pourront bénéficier dans le temps de ces mesures-là. Et il y a des modèles comparatifs qui sont étudiés.

LE PRÉSIDENT :

1725 D'accord. Un complément d'information, madame Serge?

MME LUBA SERGE :

1730 Je veux simplement dire que, oui, j'ai beaucoup de courbes. Et plutôt que de projeter dans l'avenir, on regardait un peu le passé, comment le marché s'est déroulé, pour être capable de voir quel est l'impact sur le propriétaire et sur le nombre d'autres propriétaires qui pourraient être financés. Alors, c'est certainement un des critères qui est utilisé pour juger des différentes options qu'on regarde, et même très importants.

1735 Je voulais simplement ajouter pour votre question sur les coopératives. J'ai pris contact avec la Confédération québécoise des coopératives d'habitations qui sont en...

LE PRÉSIDENT :

1740 Un instant, s'il vous plaît.

MME LUBA SERGE :

1745 J'ai pris contact avec la Confédération québécoise des coopératives d'habitations qui est en train de développer un modèle d'accession à la propriété. Alors, ça, ça faisait partie des recherches qu'on a pris en considération pour développer nos modèles aussi.

LE PRÉSIDENT :

1750 Et, le cas échéant, le résultat de ces démarches que vous poursuivez pourrait enrichir le document ou les propositions éventuelles que vous pourriez mettre de l'avant?

MME LUBA SERGE :

1755 C'est sûr que l'information qui est... oui, fait partie des recherches et fait partie de la façon qu'on pense comment faire le modèle.

LE PRÉSIDENT :

1760 Et pour reprendre un peu ce que disait monsieur Bazinet, avez-vous une idée à quel moment vous serez en mesure de faire connaître aux ménages intéressés les différentes options?

MME LUBA SERGE :

1765 Je pense que le processus qu'on est en train de discuter, c'est que le groupe de travail va discuter des options vendredi. Et je m'attends à ce que dans les jours qui suivent, dans les semaines qui suivent, les décisions du groupe de travail seront mises sur papier.

1770 À quel moment ça devient public pour les acheteurs? Je ne sais pas, parce que ce que l'acheteur cherche n'est pas nécessairement le modèle comme tel mais, lui, il veut savoir combien qu'il va payer et quelles sont ses conditions.

LE PRÉSIDENT :

1775 D'accord. Alors, une dernière question que, moi, je vais vous poser, messieurs de la Société immobilière du Canada. Quel est le mécanisme par lequel vous informez généralement, par exemple, le public, la clientèle possible en matière d'habitation une fois que vous êtes prêts à faire une annonce ou à faire une proposition? Quel est le mécanisme? Est-ce que c'est par le groupe de travail? Est-ce que c'est par des communiqués que vous diffusez?

1780

M. JACQUES BÉNARD :

1785 Dans un premier temps, on a mis un site Internet en ligne qui est relativement bien fréquenté. Également, il y a tout un réseau d'organisations locales qui vont sûrement... comme monsieur Bazinet a dit, il y a 2 000 signatures. Alors, il doit sûrement y avoir parmi ces gens-là des futurs clients. Alors, on compte aussi également sur les organisations locales pour diffuser cette information-là.

1790 On a aussi distribué beaucoup d'information dans le passé et je pense que ça va continuer aussi à ce niveau-là en termes d'information de la population locale. Donc, il y a différents moyens de distribution, le site Internet et également le réseautage avec les organisations locales qui s'intéressent à la question.

LE PRÉSIDENT :

1795

Bien. Je vous invite, monsieur Bazinet, à suivre ces sources d'information-là. Et si vous avez d'autres questions, vous pouvez vous réinscrire.

M. MARTIN BAZINET :

1800

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1805

Et vos commentaires, bien sûr, vous pourrez également nous en faire part à la deuxième partie de l'audience. Merci.

J'appelle maintenant monsieur Mark Lipson.

1810

MR. MARK LIPSON :

Good evening!

LE PRÉSIDENT :

1815

Bonjour, monsieur.

MR. MARK LIPSON :

1820

My name is Mark Lipson, I'm a resident of NDG. I'd like to pose two questions, the first concerning the project parking. I'd like to know how the number of parking spots were calculated, if they incorporated visitor parking separate from that, and if there is a means by which the parking designated for the CLSC and the recreational centre would be guaranteed for their usage and not be taken over by residents for their own use or their guests' long-term use.

1825

THE CHAIRMAN :

Okay. So, the parking question, we will address this first.

1830

Alors, peut-être que l'information sur à la fois les calculs et... dans le fond, la question de monsieur Lipson rejoint la gestion ni plus ni moins de ces places-là selon les clientèles qui les utilisent, les heures et ainsi de suite. Monsieur Barbarese?

MR. DINO BARBARESE :

1835

As regards the number of parking places, there will be one parking place per housing unit that are privately owned, whether in the form of condo or just plain row house home ownership, okay? And these places are provided, excluding the parking on the street itself.

1840

And if you want to see the details, it is in this document at page 24. And I think it can be viewed on the Website.

THE CHAIRMAN :

1845

For the benefit of the recording, what document are you referring to? Just state the title and we will...

MR. DINO BARBARESE :

1850

**Proposed master plan for Benny Farm, September 26, 2003+.*

LE PRÉSIDENT :

Continuez.

1855

MR. DINO BARBARESE :

There will also be underground parking for some of the subsidized units that will be made available to the people that are in rented housing, even if they are not part of that given building.

1860

And as regards the CLSC and sports centre, our consultant, Trafix Consultants, has asked the CLSC to provide data on the needs for its parking and has also asked the YMCA, the NDG YMCA, because we needed a comparison, to also provide figures. And we ended up that for the services buildings, we would need 94 places.

1865

Because of the location of the project, it would not be possible to have underground parking and still have these buildings economically built. So, they are exterior, but they are all in the rear courtyard of these buildings. They are also shown on the master plan and on the plan I referred to on page 24.

1870

THE CHAIRMAN :

1875

Okay. There are several aspects that could raise questions in what you have just said. Regarding the units that are dedicated to residents, how will they be managed to ensure for instance that they are used only by these residents? I would gather that if it is underground parking, it's fairly easy to control of course entries and exits. But if we are talking about outdoor

parking, are they considering that even on the streets, they are reserved for the residents? What is the position of Canada Lands on that?

1880 **MR. DINO BARBARESE :**

Yes. You see, when you add up the number of parking places that are available on Cavendish, on the west side of Benny and on the east side of the continuation of Prince of Wales, we end up with let me see 134 parking places that are not presently being used. But they are allowed to be used according to the parking signals on the street.

1885

THE CHAIRMAN :

How about the parking requirements for the CLSC and the community centre? Will they be managed in a way that when they are not occupied by either the personnel or the clients of these buildings, then they are not available or will they be available like for overnight parking? How will it work?

1890

MR. DINO BARBARESE :

1895

Yes, they will. And I will let Jacques answer that.

THE CHAIRMAN :

1900

Okay, Jacques Bénard.

MR. JACQUES BÉNARD :

Yes. There was some discussion with the CLSC to have a servitude outside rush hours for the parking to be available for residents of certain buildings on the site. And that could be managed through some vignettes or whatsoever to be able to control who parks there. But that would only be outside specific hours that the CLSC will establish to make sure that there is no conflict into the needs of the CLSC and the parking of the residents.

1905

1910

This parking will not be a public parking. It is going to be managed by the facilities that will own that parking. So, it will also be for them to make the control of that aspect.

THE CHAIRMAN :

1915

I would like to come back to part of Mr. Barbarese's answer. Did I hear you say that for the institutional buildings, such as the CLSC and the sports centre, interior parking had been considered too expensive and that is why there would be exterior parking?

MR. DINO BARBARESE :

1920

Absolutely.

THE CHAIRMAN :

1925

Was it indeed studied the possibility putting it inside, at least part of it?

MR. DINO BARBARESE :

1930

I'm sorry?

THE CHAIRMAN :

1935

Did you consider, did you study specific options concerning interior parking instead of exterior parking for these buildings?

MR. JIM LYNES :

1940

Yes. We did in both cases for the CLSC and the rec centre and determined with the CLSC that interior parking was not affordable for them and for the financing that they were likely to get. And the same thing... interior parking space can cost somewhere between \$12,000 and \$20,000 per space. That would also be prohibitive for the rec centre.

THE CHAIRMAN :

1945

Okay. MR. Lipson?

MR. MARK LIPSON :

1950

He answered part of my question, but I'd just like to... my first question, was there any parking allocated on the actual site for visitors? Because he gave one parking spot per private resident. Is there any on-site parking for guests? And how will or has anything been studied to ensure that the residents of this project do not overtake the parking destined for the CLSC and the recreation centre, to ensure that it is available for visitors to those two facilities at all times during their operation? If he could elaborate or if someone could elaborate on that. Thank you.

1955

THE CHAIRMAN :

1960

I think part of the second part of what you just said was answered when they referred to the management of the parking of the CLSC and the sports centre, but perhaps we could come back on that.

Could you make sure or could the CLSC and the sports centre have ways to make sure that those using the parking lot will not be either residents or visitors overtaking these places?

1965 **MR. JACQUES BÉNARD :**

Well, I think it gets into the details of the management, but I guess with some coupon or like we just did right now... when we came here, we had to pay some kind of... it doesn't mean that it will be a pay parking, but there are ways to make sure that people who get into a parking are the people who go to some kind of facility.

1970

Now, if the CLSC or the rec centre, there is way for the management to give some coupons to make sure that only those people, those visitors are the ones that use the parking, I guess that is a possibility.

1975

And as I mentioned a bit earlier, outside rush hour, it is the intention to have some spaces reserved for some specific buildings. And again that could take the form of a vignette that would be available for those people.

1980 **THE CHAIRMAN :**

Now, where do the visitors... those who visit residents of the units there, where can they park? Could they park within the site?

1985 **MR. JACQUES BÉNARD :**

Well, just also to explain how we made the calculation, we used the norms that normally are used by the City in any development project which is the requirement of one parking space per private household and one... a variation of this calculation also for rental units. So, that is how it was calculated.

1990

Again, like the rest of the neighbourhoods in Montreal, there are some spaces on the street also. There is quite a number... there is a new street that is being traced, that is being prolonged with a certain amount of parking spots. There are some places on Cavendish and all the streets around. And that's normally how it is used. Maybe Mr. Galipeau can...

1995

THE CHAIRMAN :

Okay. What you are saying is that there is no dedicated visitor parking?

2000

MR. JACQUES BÉNARD :

No. There is a parking per unit. But again I think when you have an exterior parking or an interior parking, there are always, you know, ways for... well, normally, not all the parking spots

2005 are used. Also, there is a, you know, rotation and all that. So, actually we use what is used normally or required by the City in terms of parking spots.

THE CHAIRMAN :

2010 Mr. Lipson?

MR. MARK LIPSON :

2015 Just to clarify, to make sure for a point of fact. He said, one car per private house, so that does not include any of the affordable or rental housing that would be managed and that... just for a point of fact, is that what one car per house means?

THE CHAIRMAN :

2020 Okay. There may be some figures for either rental units or ... Mr. Barbarese?

MR. DINO BARBARESE :

2025 Well, you see, if we figure one parking place per privately owned unit, and close to one parking place per two rented units, and considering also the specific groups that will be on the site in the coops and non-profit housing along Cavendish, we know the specific needs of these people, we end up with an number of required places of 360.

2030 Now, if we add up the places which are either on the ground or in a courtyard and on the street, we end up with 592 places. So, that gives us about 240 places available for either visitors, or people that have two cars, or the mistakes we could have done by, you know, using the statistics.

THE CHAIRMAN :

2035 Okay. Mr. Lipson?

MR. MARK LIPSON :

2040 May I ask a second question on another topic?

THE CHAIRMAN :

2045 Yes.

MR. MARK LIPSON :

Just to make sure I'm talking about the right thing. Would the work already done on Benny Street be referred to in totality as Phase I? Could I refer to that already done as Phase I?

2050

THE CHAIRMAN :

We could ask. In other words, the new buildings...

2055

MR. MARK LIPSON :

Yes, would that be appropriate to refer to them as Phase I?

THE CHAIRMAN :

2060

That is... I would think...

MR. MARK LIPSON :

2065

Okay. I would like to know, the Phase I architectural vocabulary, the mono-thematic use of the building, will, and I could say, discredit it as anonymous public housing, will that be maintained in the new construction or will the diversity, the true diversity of NDG housing be reflected in the design parameters for the rest of the project?

2070

THE CHAIRMAN :

Mr. Barbarese?

MR. DINO BARBARESE :

2075

We had two objectives. One with respect to architectural design, one was to put up a set of architectural criteria to make sure that one would sense a unity when you pass by Benny Farm. At the same time, we want to give enough what is the word? *latitude+? Latitude? for the specific architects or designers that will work on the various projects to be creative. So, if you want to know the criteria, again they are available in this, okay?

2080

Roughly speaking, with respect to the conservation of units, the existing architecture will be preserved. Even though the brick is dismantled and the walls insulated, the builder will have to put up the brick and respect the motif in the... anyway, you understand what I say. Even the windows, the openings will be kept. It is only on the rear facade that we accept that, say, the small windows of the bathrooms or the kitchens be widened.

2085

With respect to the new houses, we would like that there would be a unity in colour. The exterior cladding would still be brick, except that when you have an interior courtyard, just like in

2090 Phase II or III, then we can accept other materials like there is on Phases II and III. Otherwise, I think I would go too much into detail, but our philosophy was what I just said.

THE CHAIRMAN :

2095 Does that answer your question, Mr. Lipson?

MR. MARK LIPSON :

2100 I think it does. To comment further would be to making my presentation which I think you want to be held on December 1st. Again, I am wondering if the Phase I, the uniformity will take precedence over the individuality. What might have the more important nature in that?

THE CHAIRMAN :

2105 Mr. Bénard?

MR. JACQUES BÉNARD :

2110 Just a quick response on that. I think what Mr. Barbarese said is that there are criteria regarding material, colour, which will be brick and certain other types of materials. But there is nothing specific in the criteria that force a new architect to do the same as was done on Phases II and III or Phase I like you call it. There are no strict guidelines to make sure that it is exactly a reproduction of what it is.

2115 In the drawings that were made and that are proposed in the documentation is really to give an idea of the volumes and the type of buildings. It doesn't mean that the architects of the new buildings will have to follow exactly what is there.

MR. MARK LIPSON :

2120 Thank you very much.

THE CHAIRMAN :

2125 Thank you. I will call now Mr. Nigel Bicknell.

M. NIGEL BICKNELL :

2130 Bonjour!

THE CHAIRMAN :

Good evening. Bonjour!

2135 **M. NIGEL BICKNELL :**

Je suis représentant d'un organisme pour des adultes avec des déficiences. Quelques-uns ont demandé des questions en anglais. Ici, je vais continuer en anglais, si c'est O.K.

2140 **LE PRÉSIDENT :**

Pas de problème.

2145 **MR. NIGEL BICKNELL :**

Okay. I tried to take their questions and like get them down as short as possible. The first thing, they have got a number of families. They want to know what the unit size was on the Tango project? It is 18 units, but are they 52, 42, 62? They have a number of kids. They want to know if they are big enough.

2150

LE PRÉSIDENT :

Messieurs de la Société immobilière, donc la grandeur des unités.

2155 **M. JACQUES BÉNARD :**

Je vais juste aller sur le plan d'ensemble assez rapidement. Because of the specific nature of that project, what was favoured is to have... and to make it economically viable, what was favoured is to have all the units on one floor of the building where you see the...

2160

THE CHAIRMAN :

I'm sorry, to make sure I hear you, the units will be on the ground floor?

2165 **MR. JACQUES BÉNARD :**

Yes, on the ground floor of the building that is pointed out right there.

THE CHAIRMAN :

2170

Right.

MR. JACQUES BÉNARD :

2175

As we didn't have any requirements from the specific group at this stage, it is a bit early to be able to tell what will be the size of the units. But I guess it will be done according to the needs and within the size of that floor.

MR. NIGEL BICKNELL :

2180

Okay.

THE CHAIRMAN :

2185

Do you have a range already in mind of the sizes, minimum and maximum?

MR. JACQUES BÉNARD :

2190

We were not informed about the specific needs of that group. So, we are not capable of...

MR. NIGEL BICKNELL :

2195

Because I have four families that already are expressing interest and, out of the four, they have at least two kids all of them. So, they are all needing 42 at least.

THE CHAIRMAN :

2200

So, at least, what I hear the Canada Lands people saying is that they are still open to being informed about the needs in order that the size of the units could be adjusted. Is that correct?

MR. JACQUES BÉNARD :

2205

But the design has not been done for that specific building. So, at this point, there is no...

THE CHAIRMAN :

2210

So, it is still time for these people to express their needs?

MR. JACQUES BÉNARD :

Yes.

MR. NIGEL BICKNELL :

2215

And I guess that has indoor parking?

THE CHAIRMAN :

2220 I am sorry? Your...

MR. NIGEL BICKNELL :

2225 That will have indoor parking?

THE CHAIRMAN :

Will there be some indoor parking facilities?

2230 **MR. DINO BARBARESE :**

Yes.

THE CHAIRMAN :

2235 Okay. Though just now, Mr. Barbarese, we have to record it.

Other questions?

2240 **MR. NIGEL BICKNELL :**

2245 Okay. That is it for the first one. The second question is, according to page 16 on the document on the Internet, there was going to be 284 accessible, adaptable houses where they have made some wide enough, but they haven't yet been totally accessible. They are just planned to be. Who pays for making them accessible?

THE CHAIRMAN :

2250 So, building work or renovations for those aspects that include... oui, un commencement de réponse, monsieur Brunet, peut-être, oui?

M. LOUIS BRUNET :

2255 Monsieur le président, on pourrait demander à... on a des représentants d'habitation qui pourraient expliquer les programmes qui s'appliquent lorsqu'on a des unités qui sont adaptables et pas encore adaptées.

LE PRÉSIDENT :

2260 Excellent. Alors, qui est la personne-ressource que vous auriez ici?

LE PRÉSIDENT :

Madame Bédard, bonsoir!

2265

MME LUCIE BÉDARD :

Alors le sens de la question, c'est bien de savoir si les logements seront construits pour être adaptés?

2270

LE PRÉSIDENT :

C'est surtout de savoir qui paie quand il s'agit de rendre des logements adaptés donc au besoin de la clientèle.

2275

MME LUCIE BÉDARD :

Bien dans le cas du projet Tango, alors suite à un groupe, on n'a pas reçu de demande encore au Bureau de Solidarité 5 000 logements. C'est un groupe qui doit faire une demande par le biais de son GRT, son groupe de ressources techniques.

2280

Il y a un programme de subvention qui s'applique spécifiquement pour des projets pour des logements adaptables. Alors il y a toutes sortes de normes qui s'appliquent. Je pourrais pas vous les donner en détail. Si vous souhaitez avoir plus de détails, je pourrais vous les fournir peut-être demain.

2285

LE PRÉSIDENT :

Oui. Ce serait avantageux parce que nous, ça nous permet de mettre l'information sur le site Internet et à tout le monde d'en prendre connaissance. Mais je retiens de votre réponse qu'il existe des programmes de subvention destinés particulièrement à répondre aux besoins d'aménagement de clientèle particulière.

2290

MME LUCIE BÉDARD :

C'est ça. Alors il y a des montants qui sont accordés qui sont un peu plus importants que pour des logements réguliers. Alors ça prévoit que le logement est adaptable et s'il doit être adapté selon le besoin de la personne qui occupe le logement, on a juste à transformer simplement le logement à l'intérieur.

2295

2300

LE PRÉSIDENT :

Parfait.

2305

M. NIGEL BICKNELL :

O.K. Je pense que c'est tout.

2310

THE CHAIRMAN :

That is it?

2315

M. NIGEL BICKNELL :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2320

Merci beaucoup, monsieur.

Je vous annonce que nous allons prendre une pause. Je pense que ça va faire du bien à tout le monde. Pendant cette pause-là, vous pouvez encore vous inscrire pour poser des questions. Mais au retour de la pause, nous allons fermer le registre parce qu'on aura raisonnablement fait le tour à ce moment-là des demandes.

2325

So there will be a break. During this break, those of you who want to ask questions or even those who already came and want to ask additional questions, can register, but when we come back from the break, I will declare the register closed and we will take then the people who have been registered.

2330

So let's come back in about ten minutes.

2335

LE PRÉSIDENT :

Mesdames, messieurs, voulez-vous reprendre place, s'il vous plaît? Please be seated.

2340

Mesdames, messieurs, nous reprenons. Alors le registre d'inscription pour les questions est maintenant fermé.

Avant d'appeler la prochaine personne, ma collègue Hélène Lauzon avait une couple de questions rattachées à certains points qui ont été soulevés durant la première partie de la soirée. Alors je vais lui demander de les exprimer.

2345

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

2350 Oui. Monsieur Barbarese, on remarque dans le document du plan d'ensemble à la page 24, lorsqu'on traite du *Stationnement*, on remarque qu'il y a une astérisque qui indique que pour les 36 places qui pourraient être utilisées par les résidants avoisinants en dehors des heures de pointe, que ce serait sous forme de servitude et je me demandais pourquoi cette forme-là a été retenue.

2355

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Bénard.

2360

M. JACQUES BÉNARD :

Oui. Tout simplement parce que dans les discussions qu'on avait avec la Ville, la Ville voulait être sûre que ça soit reconnu comme un stationnement de plein droit et non pas comme un arrangement qu'on ferait d'une façon soit temporaire ou sans encadrement légal.

2365

Donc au niveau de la quantité de stationnement qui était requise, cet arrangement était favorisé par la Ville, que ça soit donc sous une forme légale qui donne un droit réel de stationnement à ces personnes-là.

2370

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

Et ma deuxième question, je me demandais, lorsque l'avocate de chez Fasken Martineau a mentionné qu'il y avait quinze associations possibles ou quinze copropriétaires qui pourraient former, qui pouvaient composer le Syndicat des copropriétaires, est-ce qu'il y a des documents à l'appui qui nous réfèrent à ce chiffre de quinze? Je me demandais où on peut retrouver ce nombre de quinze copropriétaires.

2375

M. JACQUES BÉNARD :

2380

C'est un représentant par lot. Alors c'est le nombre de lots.

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

Par lot?

2385

M. JACQUES BÉNARD :

Oui, par lot.

2390 **MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :**

Mais de copropriété?

2395 **M. JACQUES BÉNARD :**

Je vais peut-être demander dans ce cas-là -- est-ce qu'ils sont partis? Bon. Alors on va s'improviser un petit peu.

2400 **LE PRÉSIDENT :**

Écoutez, non mais je vous...

2405 **M. JACQUES BÉNARD :**

Non mais la réponse simple, c'est que c'est une copropriété horizontale et qu'on retrouve au niveau de la représentativité de l'association -- ah, voilà nos avocats, on est sauvés!

2410 **LE PRÉSIDENT :**

Bon. Alors si maître Anne Drost peut se joindre à nous, on aura peut-être besoin de ses lumières.

2415 **M. DINO BARBARESE :**

On voit les lots à la page 22 du document.

2420 **M. JACQUES BÉNARD :**

Essentiellement, on a un lot par projet aussi.

2425 **LE PRÉSIDENT :**

Madame Lauzon, peut-être reformulez un petit peu votre question.

2430 **MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :**

Oui. Ce que je demandais, c'est que je me demandais s'il y avait un document à l'appui qui indiquait qu'il y avait quinze copropriétaires qui allaient former le Syndicat des copropriétaires.

2435 **ME ANNE DROST :**

Mais en fait, c'est le plan de lotissement. Tous les lots sont numérotés et on a un total de quinze lots numérotés en orange. Et après les lots qui vont être les lots communs en vert avec un

2435 "V". Donc, ça veut dire qu'il y aura quinze lots privés et quatre lots qui vont être communs dans le condo horizontal.

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

2440 O.K. Ça répond à ma question.

LE PRÉSIDENT :

Merci.

2445 Alors, j'appelle monsieur Jason Prince. Monsieur Prince s'était inscrit lundi, alors c'est fort possible qu'il ne soit pas revenu ce soir.

J'appelle maintenant monsieur Costa Fokoefs.

2450 **M. COSTA FOKOEFS :**

Bonjour!

LE PRÉSIDENT :

2455 Bonsoir, monsieur. Bienvenue de nouveau.

M. COSTA FOKOEFS :

2460 Oui. Je vais poser deux questions. My first question is regarding the document *A project for the community*. It makes the claim that, hope you can hear me properly, makes the claim that the project:

2465 ***"... viable, integrated and responds to the needs and expectations of the local community (...) and that the task force represented the various interests of the local community"***.

My question is: who did the task force consult for the sports and recreation facility and who was on the task force to represent the residents of NDG for sports and recreation needs?

2470 **THE CHAIRMAN :**

So it is a twofold question about the task force?

MR. COSTA FOKOEFS :

2475 Yes.

THE CHAIRMAN :

2480 I'm sorry, I want to make sure I understood. Who represents -- what were the first people you referred to?

MR. COSTA FOKOEFS :

2485 Well, the claim is that there has been representation and my question is who was that representation and in what form?

THE CHAIRMAN :

2490 Perhaps you could answer on the composition of the task force and to what parts of the community they are related.

MR. JACQUES BÉNARD :

2495 There were ten people on the task force.

THE CHAIRMAN :

2500 Ten people?

MR. JACQUES BÉNARD :

2505 Ten people plus an observer from the City and Mr. Lynes from Canada Lands. In the composition of the task force, there were two residents, both from the area, one living on Walkley and the other one living on Benny.

2510 There was one merchant, the President of Merchants' Association of Sherbrooke Street. I think the list is actually in the documents, page, yes it is, page 26, the last page. So it's going to be easier for me.

2515 So Metu Belatchew from CLSC, NDG/Montreal-West. Rosemary Bradley from the Association des vétérans et Association des locataires de Benny Farm, so those living on the site in front of the veterans.

2520 Ken Briscoe, a resident from Benny Street. Miriam Green, who is a resident from NDG but she is also the former President of the Fonds Foncier Communautaire Benny Farm. Necdet Kendir, a resident of NDG and also President of the Association of the Merchants from Sherbrooke West. Zane Korytko, from the YMCA, NDG. Ghislaine Prata, she is the Director General for the Centre de réadaptation Constance Lethbridge. Lynda Schachtler, directrice générale, Maison Élizabeth, which is an organization that has a housing project for the site. Gail Tedstone, a resident from NDG and she is also a member of the Board of the NDG Community

Council. Arlyle Waring, who is a resident of the Walkley Street and Jim Lynes and the observer from the City of Montreal.

2525 So in there, there are a few people that actually had a strong concern about the recreational centre.

THE CHAIRMAN :

2530 Monsieur Bénard, how were these people chosen or nominated?

MR. JACQUES BÉNARD :

2535 They were chosen to represent a diversity of opinion that exists within the community.

THE CHAIRMAN :

Who appointed them?

2540 **MR. JACQUES BÉNARD :**

Canada Lands.

THE CHAIRMAN :

2545 Canada Lands?

MR. JACQUES BÉNARD :

2550 Yes.

M. COSTA FOKOEFS :

2555 So, if I am correct in my conclusion, the only one who was there exclusively for the sports and recreation was the YMCA representative. Am I correct?

THE CHAIRMAN :

2560 That, we could ask. Was there somebody who represented the sports and recreation aspect?

MR. JACQUES BÉNARD :

2565 Like I mentioned, there were many, there were different people in that task force that had a strong interest and not only one person. There were the two residents Ken Briscoe and Arlyle Waring and their motivation to be part of the task force was directly this aspect.

2570 I don't want to position everybody in favour or not of the recreation centre but there were many people and that is why basically we end up with a recreational centre on the site.

2575 Also, it is important to mention that we have done many consultations on the streets surrounding the sites once the first version of the plan was done. So we did consult street by street the residents from Benny Street, Monkland Street and the streets that are North of Monkland and Walkley Street and also the veterans.

2580 So we had more than a hundred people attending these meetings. And these meetings lasted for two and a half or three hours, where we had the opportunity to discuss not in many details, you know, because the objective was not to establish exactly a program because that is something that is the responsibility of the City, but to clarify and to support the need for that kind of a facility.

MR. COSTA FOKOEFS :

2585 So, if I understand correctly, he found broad support for...

THE CHAIRMAN :

I'm sorry?

2590 **MR. COSTA FOKOEFS :**

If I am to understand correctly, he found broad support for that kind of sports complex. Is that what I understand?

2595 **THE CHAIRMAN :**

I don't understand the question, Sir.

MR. COSTA FOKOEFS :

2600 Okay. I said if I understand correctly from his consultations with these people, he found broad support for that kind of a sports recreation facility?

MR. JACQUES BÉNARD :

2605

Yes. The need for that kind of facility was clearly established and that is why the task force recommended that a portion of the site be reserved for that, yes.

MR. COSTA FOKOEFS :

2610

Thank you.

THE CHAIRMAN :

2615

Do you have a second question?

MR. COSTA FOKOEFS :

2620

Yes, I do. My second question is I would like to examine the possibility of enlarging the zoning for the recreational site, where the sports complex is planned and I would like to know if you can tell me what are the steps that I need to go through to pursue this initiative.

THE CHAIRMAN :

2625

Part of it perhaps is from Monsieur Galipeau.

MR. GILLES GALIPEAU :

2630

I didn't understand the question correctly.

THE CHAIRMAN :

2635

You are asking if the by-law project could be modified to devote a larger track of land to the recreational facility?

MR. COSTA FOKOEFS :

Precisely, yes.

2640

MR. GILLES GALIPEAU :

It depends...

MR. COSTA FOKOEFS :

2645

Do you want me to tell you why I am asking or do you have enough information?

THE CHAIRMAN :

2650 Well, I think the question is quite clear. I mean we can see from the legal or technical point of view how that could be done. However, what I would add is if it is something you suggest, well then, that should come in the second part of the hearings in December.

MR. COSTA FOKOEFS :

2655 When I ask you for what kind of process I can go through, you know, for me to do this, I would need resources. It is not something I am going to sit down and do on my own. I would like to participate in this process that you have set up and I am asking you how I can do that.

THE CHAIRMAN :

2660 I cannot answer that question. Perhaps again the people at the City or the arrondissement could tell you how a citizen could express, let us say, a need or a desire to be taken into account. So that is why I am trying to "resumer" your point. Perhaps we could hear from the borough. And after that to Mr. Bénéard.

MR. GILLES GALIPEAU :

2670 The public consultations are made to have echoes on the project and modification can be taken into account before the by-law would be submitted again to the City Council, if that portion of land can be extended and it depends how it would influence the other parts of the project.

2675 Otherwise, after it is always possible to make a modification to those kinds of by-laws, except that it has to go through the whole procedure again. Maybe the people from the boroughs can add some information about how citizens can give comments or desire about those kinds of equipments to the boroughs.

THE CHAIRMAN :

2680 Monsieur Brunet.

MR. LOUIS BRUNET :

2685 Well, there are actually two parts in my answer. The first part is the technicality, how you can ask for the by-laws we are studying right not to be changed.

2690 For a by-law to be studied, the first step is to ask for the borough to study a zoning change. However, what you have to realize is you have to have the right of attorney from the person who owns the land to submit a change in zoning. That is the first technicality.

On the other hand, to influence the City or the borough to have either a bigger sports centre or a smaller sports centre, that process will be something that will be started as soon as we know that there is a "volonté" from, not the borough but from the Municipal Council to have that part of the zoning towards a sports centre.

2695

If in the process of studying the sports centre, we do realize that we need to have an extra storey to have the proper equipment that we need, then as land owner, we are going to submit again a zoning change. And it is not because the City is going to be the land owner that we can do whatever we want. It is going to be something that will be submitted to a public consultation again.

2700

LE PRÉSIDENT :

Complément de réponse, monsieur Bénéard? Or Mr. Lynes?

2705

MR. JIM LYNES :

We can give a little bit more of a technical answer if you want. I think one thing to note is that, as you noted, one of our task force members was from the YMCA and therefore was a professional source of opinion on what kind of facility could be required.

2710

The building envelope that we are proposing for the site and the size of the land dedicated to it exceeds what they would see as the reasonable requirement for a recreation centre. In other words, when you compare it to the other ones, the ones, the Y that currently exists or to the downtown Y, it is more than ample. The existing zoning, the size of the footprint of the building is more than what is likely to be required.

2715

THE CHAIRMAN :

That's it, Mr. Fokoefs.

2720

MR. COSTA FOKOEFS :

I thank you very much.

2725

THE CHAIRMAN :

Thank you.

J'appelle maintenant madame Lucia Kowaluk. Bonsoir, madame Kowaluk.

2730

MME LUCIA KOWALUK :

2735 Bonsoir! Actually, my question was very much along the lines of the other person's question. But I will ask it again because I want to ask it very simply and I would like to have a simple answer.

2740 And that is I would like to understand the parameters that are available in the next stage of the public hearings. What is the extent to which this plan can be modified or changed? If it can be modified, to what extent and in what way? If it cannot be at all, what is the point of having the public hearings?

THE CHAIRMAN :

2745 Let us take your question piece by piece, if I may.

MRS. LUCIA KOWALUK :

Yes.

2750 **THE CHAIRMAN :**

Part of it has to do with where this consultation takes place with the decision process, right?

2755 **MRS. LUCIA KOWALUK :**

Yes.

THE CHAIRMAN :

2760 And then, within that process, to what extent can the by-laws governing this development of Benny Farm be modified or not following this consultation? Would that be correct?

MRS. LUCIA KOWALUK :

2765 Yes, I guess so. Yes, okay.

THE CHAIRMAN :

2770 At least from a legal point of view or a municipal one, I will turn to Mr. Galipeau. Now, there may be of course considerations relating to the feasibility or desirability of changing, if I may say so, from the people of Canada Lands.

2775 So first, let us say the consulting and the effect of this consultation in the decision process.
Mr. Galipeau?

MR. GILLES GALIPEAU :

2780 Public consultations are made to get the opinion of people who will be affected by projects.
After the consultation, there will be a report made by the Office de consultation publique.

MRS. LUCIA KOWALUK :

2785 Can you speak a little louder? Even I have trouble hearing you.

MR. GILLES GALIPEAU :

2790 After the consultation, there will be a report that will be made by the Office de consultation
publique. That report will be submitted to City Council and at the Planning Department, we will
have to give an advice on the modifications that could be suggested to the by-laws.

2795 So I mean, if there is any modifications that are proposed to the project by-law, we will
study what is feasible. And except that it is like a bit puzzle. I mean you can't change just one bit,
one piece without considering the effect on the other pieces. So it still has to be logical in its global
perspective.

MRS. LUCIA KOWALUK :

2800 Well, you know that there will be...

THE CHAIRMAN :

I'm sorry, Mrs. Kowaluk.

2805 **MRS. LUCIA KOWALUK :**

Oh!, I'm sorry.

THE CHAIRMAN :

2810 A question and you direct it to me.

MRS. LUCIA KOWALUK :

2815 Okay.

THE CHAIRMAN :

2820 We got part of the answer. Mr. Galipeau told you that the consulting process gives rise to a report. That report, which this Commission will do, in other words Madam Lauzon and I will sign it, and it is supposed to reflect as faithfully as possible what we have heard during this consultation, including the second part which will be held in December and which may be supported by briefs from the citizens.

2825 From there, as I said earlier I think in my introduction speech, it is a consultation process. The decision belongs to the elected officials of the City, namely the City Council.

Now additional elements of answer to Mrs. Kowaluk's question from Canada Lands?

2830 **MR. JIM LYNES :**

I think that the most important aspect of the plan that we brought together is that it very much represents a consensus of the population that we were able to glean over the past, say eighteen months, that we have tried to balance all of the needs that have been expressed to us in a way that gives an integrity to the plan, a balance between the various needs that were proposed to us and one which, when we put it back to the task force with all the various views that were presented at that task force, they all agreed was a reasonable balance of the various needs that were there.

2840 So I think that just as a bit of a preamble, this is not the first public consultation that has taken place with this project. Obviously, if the Office has recommendations that would cause us to reflect that we had not found that appropriate balance, they would be taken into consideration.

2845 But I think that there has been extensive public input to this process already and the plan very much reflects that input.

THE CHAIRMAN :

2850 Mrs. Kowaluk, do you have a second question?

MRS. LUCIA KOWALUK :

2855 Yes. It has to do with the so-called sunset clause regarding the use of the land on Monkland. I mean, I had always heard that what the task force recommended was that the land would be held in abeyance for one year, pending the deposit of plans, both financial and physical.

2860 And then in answer to that question earlier this evening, Mr. Lynes said that yes, that was true, that that is what the task force said originally but that this had changed or that I mean I forget the words that he used, but that it seemed that that was no longer possible or it was some kind of phrase like this.

And what I would like to ask him is what were the reasons for this change and how did it come about? Because my understanding is that members of the task force still believe that this sunset clause is in place.

2865

THE CHAIRMAN :

Okay. Mr. Lynes, perhaps come back to what you said earlier and give more explanations.

2870

MR. JIM LYNES :

There were two aspects to that answer that was given last time, part of it from my colleague with the City who said that it wasn't possible to do it other than the way we are doing it now.

2875

The other thing is that in the end, the task force agreed that it was necessary to reflect the balance of the needs that were put to us and that balance was housing and services, and that is key to what our project is. It is the balance between those two needs.

2880

We firmly believe that that is going to work, that we are well advanced with the CLSC, we are well advanced also with the City, in spite of comments that have been made so far. The fact that the City has already given the mandate to a group to negotiate the purchase of the land, the fact that the borough is to commence a study on the precise needs of what would be in that centre and the fact that the YMCA has put forward a proposal to offer it as a partnership, if the City doesn't go forward itself, I do not think that that site is hypothetical.

2885

I think that the chances of that succeeding are very high. And therefore the hypothesis that maybe we should be thinking about plan B is really not part of our plan.

2890

MRS. LUCIA KOWALUK :

Thank you.

2895

THE CHAIRMAN :

Mrs. Kowaluk, thank you very much.

J'appelle maintenant madame Patricia Antoine. Bonsoir, madame.

2900

MRS. PATRICIA ANTOINE :

Good evening!

2905

THE CHAIRMAN :

Good evening!

2910

MRS. PATRICIA ANTOINE :

My name is Patricia Antoine and I have two questions. I live right here in NDG. The first question is well, I should comment that there are lots of condominiums around Montreal unoccupied and so I would like to understand what is the criteria that is used to determine that there should be condominiums on the Benny site.

2915

THE CHAIRMAN :

Okay. I think that is an important question in terms of both understanding what we mean by condominiums on Benny Farm and also why the specific type of unit condominiums is part of the offer of housing.

2920

MR. JIM LYNES :

One of the early tasks for the task force was to set a series of objectives for the site and what we were trying to do with the housing side of it is to find a mix that reflected the needs of NDG, but also reflected the current mix in NDG and that is to say that there would be a mixture of rental versus privately owned, and that privately owned would be a mixture of condo and townhouse and individual row housing.

2925

2930

So you will see on the slide that is behind us the actual mix that is contained in the plan, but as I said, it was a whole series of debates where we said: What are the needs and what is the mix that currently exists and what should we do to address that? So, that is the answer.

2935

THE CHAIRMAN :

And it brought you both to types of housing and to a number of units compared to the others?

2940

MR. JIM LYNES :

That is right. The task force went through a series of debates over how much rental should we have, how much privately owned should we have. And to do that debate, we did a lot of research into what was the current mix within NDG, in order to reflect as closely as possible that

2945 mix. While at the same time stressing that the whole site would have as a focus a need to keep the housing affordable.

THE CHAIRMAN :

2950 Mrs. Antoine.

MRS. PATRICIA ANTOINE :

2955 Okay. And the second question I have is there are over 500 new units. How do you determine who is going to live there? Have you already decided who is going to live there?

THE CHAIRMAN :

2960 Okay. So we could turn again to Canada Lands to know.

MR. JIM LYNES :

I will start.

THE CHAIRMAN :

2965 Mr. Lynes.

MR. JIM LYNES :

2970 The housing mix will be a whole series of things. Part of it is coops who, for example, we have listed some of them, the Chez Soi whose focus is going to be on seniors. Tango, Project Tango whose focus is going to be on people with problems in mobility. Two projects which will deal with single mothers. One project which will deal with large families of modest needs.

2975 And these people, because they are already a cooperative, will be doing their own selection process for people who go into it. In other words, if you are a single mother going back to school, you should apply to the project that is dealing with single mothers going back to school. If you are a senior, you should apply to the project looking for housing for seniors.

2980 In terms of the private housing, we said this on Monday, we will be going through a process which will be open and equitable, trying to find a means to allocate that housing to those who are most deserving of it. Part of that selection is we are targeting people with an income between \$30,000 and \$60,000. That will be a basic criteria and it will have to be met.

2985 And we will be developing over the coming weeks a more precise procedure on how we will be selecting the people that will be given the first chance at the private housing.

THE CHAIRMAN :

That is it?

2990

MRS. PATRICIA ANTOINE :

I think so. It is just that I want to ask it just a little simpler then. How do I go about, because I want to get a unit, how do I go about that?

2995

THE CHAIRMAN :

How could interested people indeed convey their interest eventually? Mr. Lynes?

3000

MR. JIM LYNES :

Yes, okay. There already exists several lists with different community groups and I think that we are going to have to consolidate those lists and one of the things that is going to be very important is people who are interested make their interest known and so that we can keep giving you information so that you know what the next step is.

3005

One of the ways of doing this is simply to write to us or phone us to get yourself put on our mailing list so that you are known and then, as things develop, as we get more information on precisely what to do, we will be able to send that to you. Jacques is trying to find the address on this computer to flash up on the screen.

3010

You can also consult the Website. If you have access to the Website, you can contact us through that to get your name a list as well.

3015

MRS. PATRICIA ANTOINE :

The Website is Canada Lands Company, www?

THE CHAIRMAN :

3020

Could you give the Website address perhaps, Monsieur Bénard or Mr. Lynes?

MR. JACQUES BÉNARD :

There are two. The Benny Farm Website address is *bennyfarm.org+. And to send us information or you contact information, so you get the information when it is available, it is *info at bennyfarm.org+.

3025

3030

MRS. PATRICIA ANTOINE :

Thank you very much.

3035 **THE CHAIRMAN :**

That answers your question?

3040 **MRS. PATRICIA ANTOINE :**

Yes. Thank you.

THE CHAIRMAN :

3045 Thank you.

I will call now Mr. Arnold Ludwig. Good evening!

MR. ARNOLD LUDWIG :

3050

Good evening! As you well know, the people of NDG have shown great interest in the development of the Benny Farm Project over at least fifteen years and during this period of time, they have developed great interest and have shown great commitment.

3055

One of the reasons for this is they would like to keep Benny Farm integrated into the community. So I would like to ask for the future, are there plans for the management group who will operate the housing project when it is finished, to include people in the community beyond just the residents?

3060

Hopefully, it is that this large group will keep the project integrated into our community and fulfil its mandate, that the present owners or Canada Lands make a commitment to constructing a management group on this model.

THE CHAIRMAN :

3065

So, what are the intentions and hopefully measures in view of maintaining that orientation for long-term management, Mr. Lynes?

MR. JIM LYNES :

3070

It is our intention to use the members of the task force and Canada Lands, and as groups are identified that are going to be on the site, to involve them as well in the management of the site.

3075 There are community organizations as well who are quite interested in the site and especially the outset could be providing useful counsel to the group as they start out their process.

 I would not want to presume which specific groups would be on or added or excluded, but I take your point that this should not be an insular organization. However, it is important too that
3080 as an organization whose primary purpose is the welfare of the residents, that the residents have a very major role in that.

THE CHAIRMAN :

3085 Mr. Ludwig.

MR. ARNOLD LUDWIG :

 Could I make a supplementary comment and another question?
3090

THE CHAIRMAN :

 A question more than a comment.

3095 **MR. ARNOLD LUDWIG :**

 Okay. The question is somewhat different from the first one. I am very glad to hear that and I hope this group that you do choose includes all active and interested members of the community to maintain this project as a healthy part of NDG.
3100

 My second question is what is the priority on the site, housing or a sports and recreation centre?
3105

THE CHAIRMAN :

 Mr. Lynes?

MR. JIM LYNES :

3110 I believe we have made it very clear through the whole presentation that the priority is a balanced development that reflects all of the needs that have been expressed to us. There is no debate of housing over recreation as to the one excluding the other. They are both included and they are both essential components of this proposal.

3115 **MR. ARNOLD LUDWIG :**

 I am finished. That is it, I thank you very much.

THE CHAIRMAN :

3120

Okay. Thank you, Mr. Ludwig.

J'appelle maintenant madame Pierrette Dubuc. Bonsoir, madame Dubuc!

3125

MME PIERRETTE DUBUC :

Bonsoir, monsieur. Bonsoir, madame. C'est une question qui est déjà...

LE PRÉSIDENT :

3130

Voulez-vous approcher le micro peut-être juste devant vous?

MME PIERRETTE DUBUC :

3135

Oui.

LE PRÉSIDENT :

3140

Merci.

MRS. PIERRETTE DUBUC :

3145

It is about the cost of private rental housing that I want to ask you details. On Monday, it was indicated the rent for private rental units would be \$500 to \$1,100 per month. Given that the priority for the site is for affordable housing, for low and moderate income families, further clarification in order to better assist that they are affordable for this income group, I have questions.

LE PRÉSIDENT :

3150

Votre question précise?

MME PIERRETTE DUBUC :

3155

C'est à l'effet de savoir si, quand on calcule que c'est 500 \$ le loyer par mois jusqu'à 1 100 \$ et que ce projet s'adresse à des personnes de revenu bas et modéré, comment vous allez ajuster ça, parce que ça me paraît difficile?

LE PRÉSIDENT :

3160

D'accord.

MME PIERRETTE DUBUC :

3165 Par exemple...

LE PRÉSIDENT :

3170 Non mais votre question est claire. Ça va.

MME PIERRETTE DUBUC :

Oui?

3175 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

MME PIERRETTE DUBUC :

3180 C'est clair pour moi. Je comprends pas actuellement comment on a pu penser qu'avec 500 \$ de loyer ou 1 100 \$ de loyer, on pourrait répondre à des besoins de personnes ayant un revenu bas ou modéré.

3185 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

MME PIERRETTE DUBUC :

3190 Alors je veux poser quelques questions précises. Par exemple, est-ce que ce prix inclut aussi, va comprendre le chauffage, ce prix de 500 \$ par mois?

LE PRÉSIDENT :

3195 Alors d'abord, je vais demander aux gens de la Société immobilière de nous dire quel est l'ordre de grandeur des loyers dont on parle. Parce que c'est de ça que vous parlez, des logements en location?

3200 **MME PIERRETTE DUBUC :**

Oui. Les prix ne m'apparaissent pas abordables.

LE PRÉSIDENT :

3205

Très bien. Alors, quels sont les prix envisagés pour les unités en location?

M. JACQUES BÉNARD :

3210

Il y a plusieurs dimensions. Il y a la location subventionnée qui s'adresse à revenu plus modeste et dont les loyers sont contrôlés à partir des programmes municipaux. Et donc, comme je le mentionnais lundi, il y a quelque 210 ou 213 unités qui s'adressent à cette clientèle spécifique.

3215

LE PRÉSIDENT :

Excusez-moi. Donc dans ce cas-là, d'une part la clientèle doit répondre à des critères et d'autre part le loyer n'est pas fixé par les libres lois du marché...

3220

M. JACQUES BÉNARD :

Non. Je suis sûr que les gens de la Ville, de Habitation pourraient répondre de façon plus précise mais de façon générale, il y a des programmes qui encadrent ça.

3225

LE PRÉSIDENT :

Parfait. Si on parle maintenant des loyers dans les unités de location.

M. JACQUES BÉNARD :

3230

Oui. Donc en ce qui a trait aux habitations locatives privées, les chiffres que j'ai indiqués, la source de ces chiffres-là, ce sont les programmes de subvention de la Ville pour encourager la construction de logements privés locatifs. Et donc il existe des programmes où il y a un certain contrôle des loyers pour une période de dix ans et bien un contrôle, une indication des loyers à respecter. Et donc les chiffres qui ont été donnés respectent ce programme-là.

3235

Donc, on imagine que les constructeurs vont vouloir profiter de ce programme-là pour réaliser ces unités locatives et donc, les loyers encore là sont encadrés par une formule à ce niveau-là. Et c'est le programme de logement abordable privé de la Ville de Montréal qui est un peu la source de ces informations-là.

3240

LE PRÉSIDENT :

Et quelle est la fourchette de loyer?

3245

M. JACQUES BÉNARD :

3250 Comme je disais, ça dépend de la taille des logements comme telle. Mais on parle approximativement de 500 \$ à 1 000 \$. Évidemment, ça varie selon la taille des logements et selon le nombre de pièces.

LE PRÉSIDENT :

3255 À titre d'exemple et grosso modo, 500 \$ et 1 000 \$, ça s'appliquerait à des logements, quel serait le nombre de pièces?

MME PIERRETTE DUBUC :

3260 J'ai ça dans mes questions.

LE PRÉSIDENT :

Un instant, madame, s'il vous plaît.

3265 **M. JACQUES BÉNARD :**

3270 Je pense que ça dépasse l'information que j'ai. Je sais pas si les gens de la Ville pourraient nous éclairer là-dessus. Mais la documentation pourrait vous être remise. Elle est disponible sur le site Internet de la Ville.

LE PRÉSIDENT :

3275 D'accord. J'aimerais que vous fassiez le nécessaire peut-être, à moins, est-ce que vous avez des éléments de réponse, monsieur Galipeau ou vos collègues là-dessus? Monsieur Brunet?

M. LOUIS BRUNET :

3280 Comme le mentionnait monsieur Bénard, ce sont des informations qui sont déjà sur le site de la Ville de Montréal. Si vous allez sur le site de la Ville de Montréal sous la section Habitation, les programmes sont expliqués et on explique également les fourchettes de tarification.

3285 Lorsqu'on parle de 500 \$ à 1 100 \$, ce sont des logements qui sont chauffés à ce prix-là. Et 500 \$, on parle d'un logement qui est une simple garçonnière sans chambre fermée alors qu'à 1 100 \$, on parle d'un logement avec trois chambres à coucher fermées.

MME PIERRETTE DUBUC :

Bon. C'est ça justement ma question suivante, c'était...

3290

LE PRÉSIDENT :

Allez-y, madame Dubuc.

3295

MME PIERRETTE DUBUC :

Oui. D'abord, il y a une question qui me vient à l'esprit. Quand vous parlez d'une fourchette de 500 \$ à 1 100 \$ comme loyer pour bas et modéré revenu, c'est des statistiques qui datent de quand? Parce que le coût de la vie croît constamment mais il est pas ajusté en réalité par personne, sinon par le marché. C'est qu'en fait, on fait face au marché avec ça, private rental housing.

3300

LE PRÉSIDENT :

Quelle est votre question?

3305

MME PIERRETTE DUBUC :

Ma question, c'est que je considère que les prix de loyer, même chauffé, m'apparaissent quand même assez...

3310

LE PRÉSIDENT :

Mais ça, c'est un commentaire, ce n'est pas une question.

3315

MME PIERRETTE DUBUC :

Oui, O.K., d'accord. Alors on sait qu'il y a le chauffage dedans maintenant.

3320

LE PRÉSIDENT :

Oui.

MME PIERRETTE DUBUC :

3325

J'avais une question aussi à savoir comment vous figurez un loyer pour un 32, pour un 42, pour un 52 par exemple.

LE PRÉSIDENT :

3330

Est-ce que dans l'information qu'il y a sur le site de la Ville, il y a plusieurs catégories descriptives, monsieur Brunet?

M. LOUIS BRUNET :

3335

Oui. C'est-à-dire que chaque logement, on ne décrit pas comme étant des 52, 42 ou 32. Mais on indique une chambre à coucher, deux chambres à coucher ou trois chambres à coucher, mais c'est l'équivalent de 32, 42, 52.

3340

MME PIERRETTE DUBUC :

Oui, c'est ça. Et vous avez des prix qui varient selon le nombre de pièces. Mais ce que je comprends mal, enfin je vais finir, j'ai des petits détails. C'est ça, comment est-ce que l'entrepreneur peut penser financer sa construction en ne suivant pas les règles du marché? Si c'est privé, ça veut dire que c'est des propriétaires privés.

3345

Comment vous allez trouver des personnes dans le monde d'aujourd'hui qui va pouvoir accepter de se plier à des barèmes fixés par la Ville pour les HLM et les autres au fond?

3350

LE PRÉSIDENT :

Alors on va voir de quelle manière, par exemple, les entrepreneurs privés, dont vous parlez, peuvent quand même trouver leur avantage à réaliser des projets comme ça. Vous avez mentionné rapidement qu'il existe des programmes à ce niveau-là. Monsieur Bénard?

3355

M. JACQUES BÉNARD :

Je m'excuse, j'ai pas compris le sens de votre question.

3360

LE PRÉSIDENT :

C'était donc de voir comment un entrepreneur privé peut trouver avantage à construire des bâtiments résidentiels assujettis aux fourchettes locatives prescrites mettons par des programmes...

3365

M. JACQUES BÉNARD :

Écoutez, ce qu'on se dit simplement, c'est que si la Ville de Montréal met un programme en place avec ces barèmes-là, elle a fait le travail nécessaire pour identifier que ça va répondre aux besoins du marché privé. Alors on s'est fié à cette information-là.

3370

3375 Au niveau également du choix des promoteurs qui vont réaliser les projets, comme on vise les objectifs d'abordabilité pour la fourchette de revenu dont on a parlé, revenu modeste à moyen, c'est également des conditions qui pourront être établies pour sélectionner les promoteurs.

LE PRÉSIDENT :

3380 Et les promoteurs à ce moment-là, de ce que je dois comprendre, c'est qu'il reçoivent soit des congés de taxes ou d'autres formes d'aide qui vont alléger leur investissement?

M. JACQUES BÉNARD :

3385 C'est je crois le mécanisme de la Ville, oui.

LE PRÉSIDENT :

Est-ce qu'il y aurait un complément de réponse du côté de la Ville, monsieur Brunet?

3390 **M. LOUIS BRUNET :**

3395 Oui. Tout dépendant de la dimension des logements qui sont construits. C'est sûr que le règlement, la façon dont le règlement est fait, ce sont des logements qui doivent avoir des superficies minimales.

3400 Donc on parle de logements qui ne peuvent pas être de tout petits logements mais être considérés comme des 52. Il y a des superficies minimales qui sont indiquées, autant pour la superficie totale du logement que pour la superficie de la chambre principale et des autres chambres.

3405 Ensuite, tout dépendant qu'il s'agit d'un logement avec trois chambres à coucher fermées de telle superficie, il y a un montant de subvention qui est octroyé au promoteur. Je ne me rappelle plus exactement les chiffres mais ce sont des montants qui varient entre 7 500 \$ et 15 000 \$ par logement construit.

MME PIERRETTE DUBUC :

Construit...

3410 **M. LOUIS BRUNET :**

C'est une subvention...

MME PIERRETTE DUBUC :

3415

Excusez-moi.

LE PRÉSIDENT :

3420

Par logement construit.

MME PIERRETTE DUBUC :

3425

Construit, au moment de la construction. Ça s'étend pas sur plus longtemps que ça? Ça suit pas le marché?

LE PRÉSIDENT :

3430

Un instant, madame Dubuc. C'est donc l'entrepreneur qui reçoit une subvention à la construction.

M. LOUIS BRUNET :

3435

Pour être précis, c'est le propriétaire qui s'engage à conserver l'immeuble pendant un certain nombre d'années et qui s'engage également à respecter la fixation de loyer pour les dix premières années.

LE PRÉSIDENT :

3440

Très bien. Je vais vous demander, monsieur Brunet, peut-être après la fin de la soirée de donner la référence peut-être du site de la Ville, où on peut trouver l'information, de telle sorte que nous autres de notre côté, qu'on puisse la mettre à la disposition du public peut-être un lien qu'on mettra sur notre site. Madame Dubuc?

3445

MME PIERRETTE DUBUC :

3450

Oui. Je comprends, si je veux résumer, qu'au niveau du logement privé, l'entrepreneur ou le propriétaire reçoit une subvention dans un temps limité. Pour dix ans, il doit garder le même loyer, je crois. C'est ce que j'ai compris?

LE PRÉSIDENT :

Il doit respecter les critères de loyer.

3455 **MME PIERRETTE DUBUC :**

Les critères de loyer qui ont été fixés au départ. C'est pour dix ans seulement. Alors ça correspond pas aux exigences qu'on a, nous, des Amis de Benny Farm.

3460 **LE PRÉSIDENT :**

Ça, vous pourrez faire peut-être des représentations.

3465 **MME PIERRETTE DUBUC :**

Un commentaire plus tard, d'accord.

LE PRÉSIDENT :

3470 Est-ce que vous avez besoin d'autres informations?

MME PIERRETTE DUBUC :

3475 Non, ça suffit. Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

3480 Ça va. Merci beaucoup, madame Dubuc.

J'appelle maintenant monsieur Martin Bazinet. Rebonsoir, monsieur.

M. MARTIN BAZINET :

3485 Bonsoir. Je me suis aperçu tout à l'heure que je me suis pas présenté. Donc c'est Martin Bazinet. Je suis organisateur communautaire en matière d'habitation au Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce mandaté pour assurer le leadership et la coordination des Amis de Benny Farm qui incluent plus de cinquante organismes et appuyés par le passé par plus de 2 000 citoyens.

3490

J'aimerais savoir avant de poser une ou deux questions, monsieur le commissaire, j'avais énuméré trente-deux questions mais là, il manque de temps parce que vous avez fermé la liste malheureusement. J'en ai identifié sept prioritaires.

3495

Est-ce que je pourrais avec votre faveur, s'il vous plaît, puisqu'il y a seulement une personne ensuite, pouvoir disposer de temps suffisamment, suffisamment de temps pour ça et peut-être disons un équivalent d'une quinzaine de minutes comme un certain autre monsieur a pu disposer ici à cette table ce soir?

LE PRÉSIDENT :

3500

Bon. Je compte pas en minutes le temps mais le nombre de questions, je vous suis reconnaissant de pas envisager de poser vos trente-deux questions!

3505

Ce que je vais vous demander, monsieur Bazinet, c'est de poser les deux questions. J'inviterai ensuite la dernière personne inscrite sur la liste à venir et je pourrai vous entendre et on convient évidemment que vous vous en tiendrez à vos sept questions...

M. MARTIN BAZINET :

3510

Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

3515

... pour qu'on puisse finir à une heure raisonnable. D'accord?

M. MARTIN BAZINET :

C'est très très raisonnable, merci.

3520

LE PRÉSIDENT :

Alors on vous écoute.

M. MARTIN BAZINET :

3525

Canada Lands s'est engagée à respecter les besoins et désirs des gens et en particulier le consensus obtenu au "task force", au groupe de travail qui a agi comme groupe aviseur depuis un an.

3530

Et parmi tout ce qui s'est discuté par le passé, il était clair qu'on voulait et qu'on veut encore faire bénéficier un maximum de ménages de propriété abordable. Et la manière, la meilleure manière de faire bénéficier un maximum de familles à une propriété abordable, c'est d'avoir un modèle permanent. C'est quelque chose qui est appuyé par des centaines de personnes et également par le "task force" au-delà des premières...

3535

LE PRÉSIDENT :

Votre question, monsieur Bazinet.

3540 **M. MARTIN BAZINET :**

Ma question alors pourquoi Canada Lands, dans le modèle qu'ils proposent, qu'on connaît seulement verbalement jusqu'à maintenant, pourquoi ils proposent un modèle qui va limiter le nombre de familles qui pourront toucher, utiliser ça, alors que si on propose un modèle
3545 abordable, et bien ça va multiplier le nombre de familles qui pourront en profiter? Pourquoi on choisit un modèle qui diminue le nombre de familles qui pourront en bénéficier?

LE PRÉSIDENT :

3550 Quand vous parlez de modèle, est-ce que vous voulez dire il y a pas suffisamment d'unités de logements accessibles, de logements abordables à acheter? Est-ce que c'est ça que vous voulez dire?

M. MARTIN BAZINET :

3555

Non. C'est que pourquoi on refuse de vouloir recycler l'abordabilité pour que des centaines de familles pourront encore en bénéficier dans le futur pour dix, vingt, trente ans à un siècle, alors que le modèle proposé va limiter ça à une...

3560 **LE PRÉSIDENT :**

Vous reposez d'une autre manière votre question de tout à l'heure.

M. MARTIN BAZINET :

3565

Non mais je demande pourquoi ils favorisent un modèle qui bénéficie à moins de familles?

LE PRÉSIDENT :

3570 Je vais demander une réponse très brève à monsieur Lynes mais je veux pas entendre des...

M. MARTIN BAZINET :

3575

Qui va à l'encontre du consensus.

LE PRÉSIDENT :

3580 Monsieur Bazinet, je ne veux pas commencer de l'argumentation. Vous ferez valoir votre point de vue si vous voulez le 1er décembre. Là, ce que j'ai demandé, c'est à monsieur Lynes de nous dire, de rappeler l'orientation qu'il a prise en termes de logements abordables puis pourquoi ils ont pris cette piste-là brièvement.

M. MARTIN BAZINET :

3585 Et c'est le pourquoi.

M. JIM LYNES :

3590 Je pense qu'on a répondu à la question.

LE PRÉSIDENT :

C'est surtout la durée ou la durabilité du caractère abordable.

3595 **M. JACQUES BÉNARD :**

3600 On procède actuellement à une étude et c'est pour ça qu'on n'est pas en mesure de répondre à monsieur Bazinet maintenant sur cette durée-là, parce que cette étude-là est en cours et qu'on évalue plusieurs modèles. Et que quand cette étude-là sera complétée et que le groupe de travail sera positionné sur un modèle particulier, on pourra être en mesure de confirmer l'information ou non.

3605 Actuellement, il y a plusieurs modèles qui sont regardés par la consultante qui a été engagée là-dessus et on va se prononcer quand l'étude sera complétée. Et comme on le mentionnait un peu plus tôt, on a une rencontre vendredi pour discuter de ces points-là.

LE PRÉSIDENT :

3610 Est-ce que pour refléter les consensus du "task force" dont parle monsieur Bazinet et disons les orientations générales que vous avez comme organisme public, peut-être héritier de la Société d'hypothèque et de logement, l'abordabilité la plus durable possible fait partie de vos objectifs et de vos intentions?

M. JIM LYNES :

3615 Je pense que la réponse facile à cette question, c'est oui. L'abordabilité le plus longtemps possible qui est pratique dans les circonstances et c'est un objectif. C'est quelque chose qu'on va essayer d'avoir.

3620 De garantir absolument que ça va rester abordable pour deux cents ans, je sais pas comment on pourrait faire ça. Je sais pas comment on pourrait dire ça. On voit pas un mécanisme qui pourrait durer aussi longtemps. Mais quelque chose qui va durer aussi longtemps que c'est pratique de le faire, c'est ça qu'on va faire.

3625 **LE PRÉSIDENT :**

Et l'étude que vous faites en ce moment tendrait à essayer d'identifier le genre de formule qui répondrait à ça?

3630 **M. JIM LYNES :**

Oui.

3635 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Monsieur Bazinet.

M. MARTIN BAZINET :

3640 Je vous remercie d'avoir précisé la question. Bon. Ma deuxième question pour l'instant. Étant donné que justement les propriétés abordables, c'est l'enjeu économique majeur central de loin par rapport à tout ce qui touche Benny Farm, justement pour éviter, quand on va être rendu à la mise en oeuvre de tout ça, pour éviter qu'il y ait trop de frustrations parce que ça peut pas être parfait, est-ce que Canada Lands s'engage à favoriser -- parce qu'il y a différents projets, on l'a vu
3645 sur le design. Il y a à peu près cinq lots, ou bien cinq lots prévus de copropriétés abordables.

Est-ce que Canada Lands s'engage à favoriser parmi ces cinq lots-là une diversité de modèles et/ou de promoteurs, mais une diversité de modèles de propriétés abordables parce qu'il en existe une pléiade?

3650

Alors, est-ce que Canada Lands s'engage à avoir plusieurs modèles de propriétés abordables ou ils vont en avoir un seul, ou deux, ou juste deux, ou quelle est leur ouverture et leur engagement face à avoir une diversité de modèles qui sont, en passant, appuyés par des centaines de personnes?

3655

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Monsieur Bénard ou monsieur Lynes, vous avez fait allusion précédemment aux travaux que vous avez fait faire par monsieur Friedman qui sont, disons, des modèles au point de vue typologique et avec des degrés disons d'économie rattachés à chacun, ça, c'est un aspect peut-être de la question. Est-ce que c'est à celui-là que vous faites aspect ou plutôt au fond...

3660

M. MARTIN BAZINET :

3665

Ce que je voulais dire, c'est qu'on n'arrivera pas à un modèle qui fait consensus. Est-ce que donc, ils sont ouverts à avoir différents modèles à terme?

LE PRÉSIDENT :

3670

Où est-ce que vous en êtes là-dessus, sur le choix éventuel de modèles à réaliser?

M. JACQUES BÉNARD :

3675

Je vais avoir l'impression qu'on va se répéter un peu là.

LE PRÉSIDENT :

3680

Oui mais rapidement quand même faire le point là-dessus.

M. JACQUES BÉNARD :

3685

On fait étudier différents modèles. S'il y en a qui se prêtent mieux à certaines typologies que d'autres, je pense que l'importance du modèle ou des modèles, c'est qu'ils fonctionnent et qu'ils produisent les résultats qu'on souhaite avoir. Alors c'est pas une question d'avoir une objection de vouloir avoir une façon de faire. Je pense que c'est de voir le modèle qui va s'appliquer le plus facilement.

3690

Dans un deuxième temps, je pense que ce qui est important, c'est d'avoir une cohérence à l'échelle du site. On veut pas nécessairement avoir des choses qui soient si différentes qu'une maison fonctionne d'une façon puis l'autre côté a une autre structure administrative ou de gestion ou autre.

3695

Alors je pense qu'il y a pas d'objection à ça. On regarde différents aspects, différents modèles. Et je sais pas... Jim?

LE PRÉSIDENT :

3700

Maintenant, peut-être parce que vous soulevez la question donc de modèles abordables et des choix qui s'ouvrent à vous, est-ce qu'il y a quand même quelqu'un qui aura le dernier mot sur ce qui sera construit en bout de ligne? Ou si c'est finalement quelque chose que vous devrez négocier avec les entrepreneurs qui les réaliseront?

M. JIM LYNES :

3705

Non. Je pense que nous, on veut avoir le dernier mot sur ce qui va être construit et ça va être dans les conditions de vente quand on va vendre les terrains ou contracter avec les développeurs. Comme Jacques disait, il fallait avoir quelque chose qui va être cohérent.

3710

Vu que c'est un condominium horizontal, il faut quand même réduire le nombre de variations qu'il pourrait y avoir là-dedans. Et on va essayer de choisir le meilleur modèle qui pourrait fonctionner.

3715 Le principe derrière ça, c'est que s'il y a un bénéfice pour le premier acheteur -- je me répète un peu mais je vais le dire -- s'il y a un bénéfice pour le premier acheteur soit par les coûts de construction, soit par les subventions qui seront données par la Ville, que ce bénéfice devrait continuer dans le futur. Qu'il y ait pas un des acheteurs qui va profiter d'un seul coup. Que ce bénéfice qui existe pour le premier acheteur va continuer. Ça, c'est le principe.

3720 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Bazinet, vous reviendrez tout à l'heure.

3725 **M. MARTIN BAZINET :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

3730 Je vais accueillir madame Sharon Leslie qui a demandé à revenir.

Madame Leslie.

MME SHARON LESLIE :

3735 Merci beaucoup. J'ai deux questions, une qui est en fonction du processus vis-à-vis le centre récréatif sportif et l'autre au sujet du CLSC.

Donc pour la première, on page 12 in the document, it states:

3740 ***"The task force has proposed a period of one year following the rezoning for the City to assess the needs for recreational and community services on the property".***

3745 What we understood from the task force a year ago was that when the City representative was present at the task force, what was expressed was that the assessment would look at the whole of NDG, would assess the status of the current facilities, you know, whether they are deteriorated or not, the projections, would also look at potential partnerships with other organizations, Concordia University is in the process of planning a new sports facility, and that would also include assessing the needs in NDG as a whole, on the site and as a whole. And it
3750 would form the basis for recommending what needed to be developed to meet those needs, whether it be at Benny Farm or elsewhere.

The statement on page 12 is considerably more narrow. It specifically says:

3755 ***"... to assess the needs for recreational and community services on the property".***

So the question is, is it still the City's intention to proceed with such an assessment of the whole of NDG and consider it a big picture or are proceeding piece-meal because this opportunity is here, which is wonderful, but is there going to be an assessment of, you know, the full picture?

3760

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Brunet?

3765

M. LOUIS BRUNET :

Je vais répondre au meilleur de ma connaissance. Madame Saucier malheureusement a dû quitter.

3770

According to the state of what is going on in the studies of the needs for sports facilities, there was a mandate that was given by Édith Saucier, whom you saw Monday night, to study exactly the whole situation of NDG. And as you can expect, that type of study takes more than two weeks to complete because it is a matter of negotiating also with different institutions.

3775

What is right now being assessed is what is the state of the different deals that we have with institutions, what is the need of the different sports associations representing the population, and what is the need for future development.

3780

At this point, this study has started. I cannot give you -- Madam Saucier would have been able to maybe give you more of a time frame for it.

3785

But the objective at this point is to have a sports centre built in NDG and to reserve the site on Benny Farm. What will be the activities in this sports centre will be a matter of consulting all these associations and the population to know exactly what would be needed in that sports centre once we know what we can have as different deals and exchange of services with the institutions that are already offering different types of services.

THE CHAIRMAN :

3790

Madam Leslie?

MRS. SHARON LESLIE :

3795

I have a question just raised concerning your response. You are referring to a sports centre. But I hope that you still, that the City is still considering a community activities, meetings, recreation. You know, there are very many different parameters for the kind of facility.

MR. LOUIS BRUNET :

3800

Yes.

MRS. SHARON LESLIE :

Yes, okay.

3805

THE CHAIRMAN :

I think that is confirmed.

3810

MRS. SHARON LESLIE :

Okay. It just worried me for a second.

THE CHAIRMAN :

3815

Your second question?

MRS. SHARON LESLIE :

3820

My second question is with respect to the CLSC. I am interested in just clarifying, and perhaps I missed it on Monday night, what the current status is of and time-line with respect to the funding and approval process for the CLSC? It may have been said on Monday but I didn't get it clear.

3825

THE CHAIRMAN :

I think we may ask Mr. Kaufman to come back to respond to that question. He was greatly solicited on Monday...

3830

MRS. SHARON LESLIE :

I know!

THE CHAIRMAN :

3835

... but tonight, he won't be here for nothing.

MRS. SHARON LESLIE :

3840

He thought he was going to get off the hook!

M. TERRY KAUFMAN :

Je me sentais oublié, alors je suis bien content d'avoir une chance de donner une réponse ce soir! Heureux de vous revoir.

3845

Comme j'avais mentionné lundi soir, il y avait une question d'un dépôt d'un texte. On a déjà rencontré la Régie régionale et sur le fond du dossier, la Régie régionale est en accord avec notre déménagement et tel qu'il est mentionné dans la lettre, elle trouve pour nous, puis j'essaie juste de voir ma copie, que le site est optimal pour répondre à notre mandat comme service de

3850

première ligne.

Où on est rendu maintenant, c'est des questions techniques dans les détails et il faut qu'on finalise ces détails avec la Régie avant que ça se finalise. Mais sur l'orientation et le choix du site, ce volet-là en termes des grands paramètres est accepté par les instances de la Régie et donc dès que le zonage, parce qu'elle peut pas finaliser tout ça avant le zonage et avant qu'on finalise les détails de coûts, mais c'est ça les éléments qui restent pour avancer dans le dossier.

3855

LE PRÉSIDENT :

3860

Est-ce que ça veut dire, monsieur Kaufman, qu'au moment où on se parle, la Régie a déjà étiqueté des fonds, établi, reconnu donc des ressources financières qui seront allouées au déménagement et à la construction sur le site?

M. TERRY KAUFMAN :

3865

De la façon que ça fonctionne, au niveau de l'ordre de grandeur, ça a déjà été discuté et entendu. Dans les détails, elle peut pas donner une autorisation finale avant qu'on ait un bail et avec tous les détails avec le promoteur donc et cette partie-là ne peut pas donc en termes d'autorisation officielle dans notre bureaucratie, ça, c'est à la fin, la décision, O.K.

3870

Donc la façon que ça marche dans ces processus-là, donc ils nous donnent le droit d'avancer dans les négociations, dans les discussions en disant que c'est un site qui est correct; avancez dans votre projet de négociation. Ça marche de cette façon-là. C'est ça la façon que ça s'oriente et c'est exactement le type de lettre qu'on a déposée suite à votre demande lundi.

3875

L'approbation finale, ça va être avec le bail, où tous les éléments dans les technicalités vont être signés et ça, ce qu'on prévoit, c'est d'ici un an, tous ces détails vont être signés.

3880

Et pour répondre à la dernière question de madame Leslie, comme on avait mentionné lundi, on prévoit se relocaliser à la fin d'octobre 2005 au coin de Monkland et Cavendish. Ça veut dire que la construction devrait se démarrer dès qu'on signe le bail dans les X nombres de mois qui suivent, dépendant de quel moment le zonage va être fini. Tout se décale à ce moment-là.

LE PRÉSIDENT :

3885

Madame Leslie?

MME SHARON LESLIE :

3890 Oui. Également lundi soir, monsieur Kaufman a mentionné qu'il y avait eu une étude, si j'ai bien compris, vis-à-vis la possibilité de la location à Provigo. And if I understood correctly, I think he said they had a long-term lease until 2006. I just wanted to verify that, is that correct?

3895 And is there any exploration -- I was struck by the criteria of being on a major artery, being where there is bus lines, the 105 more frequent than the others, just curious whether there is any investigation of that possibility, or is that completely excluded as far as an option?

THE CHAIRMAN :

3900 Monsieur Kaufman?

MR. TERRY KAUFMAN :

I think as we -- je vais répondre en anglais pour celle-là?

3905 **THE CHAIRMAN :**

As you wish.

MR. TERRY KAUFMAN :

3910 Okay. As we said Monday night, there were numerous criteria for relocation. I mentioned three of them. I just want to also mention two others. One is clearly as a cost issue. I just want to say we are a parapublic agency. We have taxpayers' dollars and we must insure that it is financially viable for the government, i.e. for the taxpayers. So I want to add that criteria in this.

3920 The other criteria is, as we were talking about and I think as you just rementioned, in terms of the relocation of the CLSC, we talked about being on an artery North-South in the middle of the area. One of the criteria that was implicit in terms of our mandate was to ensure that we were on a cross-street that it would create the least danger for the public in terms of accessing the agency in terms of the cross-street, on which cross-street we were going to be as we cross Cavendish.

3925 Because we do have, as we mention in our document, clearly very many people who are presently coming or are not able to come because of where we are now, but we hope will come, who will be both not only in a fragile loss of autonomy but also families with young children who will have to cross the street as they take the bus.

3930 So the other criteria is we wanted to make sure that, as we pick a cross-street in terms of crossing Cavendish, that it would be one where there would be as little traffic as possible or i.e. not on the corners that would be the most traffic.

3935 The last piece in terms of the study and I think that was asked. We have deposited with
l'Office the study that was done by Desjarlais Prévost and you can have access to exactly how
they framed their comments in terms of the availability in terms of the whole area for the future
relocation of the CLSC in terms of what was available.

3940 You will see in the comment what their comment was around the various different sites,
including Provigo. As far as the issue of 2006, I didn't raise that Monday. The only question that
was asked to me in terms of 2006 is someone from the City had mentioned that they didn't see the
CLSC moving before 2006 and what I basically answered is we expect to move by October 2005.

THE CHAIRMAN :

3945 And the study to which you are referring is now available on the Website.

MRS. SHARON LESLIE :

3950 Okay. So Mr. Kaufman just raised the issue of cost and he said that taxpayers' dollars, et
cetera. Does that mean that the cost at the Monkland location is less than what the cost would
have been at Provigo? Is that the implication?

THE CHAIRMAN :

3955 Are you in a position to clarify that?

MR. TERRY KAUFMAN :

3960 The answer that I can give for that is the cost in relation to Monkland and Cavendish is
something that in the initial discussions with the Regional Board and the government, that they are
willing to accept since the Provigo has not been available and so there is no cost. We do not have
an idea of what that cost would hypothetically be if it were available.

THE CHAIRMAN :

3965 In other words, you are still in, not troubled waters, but unclear on that point?

MR. TERRY KAUFMAN :

3970 No. What we're saying -- no, no.

THE CHAIRMAN :

3975 I'm sorry.

MR. TERRY KAUFMAN :

3980 I think you misunderstood. The question that she is asking, what would be the cost of Provigo? And the reality is Provigo is not, the space is not for sale. So I do not have an answer for that question. That is all I am saying. It is a hypothetical question, which is not even available. So I cannot give an answer on that.

THE CHAIRMAN :

3985 Right.

MRS. SHARON LESLIE :

3990 I only raised it because you raised the cost issue.

3995 And the last question is in terms of parking for the CLSC. I know that right now at the current location, parking is a big difficulty and staff often have to park on adjoining streets, et cetera. How many parking spaces are available right now for both staff and users of the CLSC at the current location?

THE CHAIRMAN :

4000 The current location. Mr. Kaufman perhaps?

MR. TERRY KAUFMAN :

32.

THE CHAIRMAN :

4005 32.

MRS. SHARON LESLIE :

4010 That includes across the street?

MR. TERRY KAUFMAN :

The CLSC has 32 spaces. We don't have any spaces across the street that we rent.

4015

MRS. SHARON LESLIE :

Okay.

4020

THE CHAIRMAN :

Okay. So that is on the same side of the street of where you are now, is that it?

MR. TERRY KAUFMAN :

4025

Yes.

MRS. SHARON LESLIE :

4030

So right now, you cope with 32 parking spots?

MR. TERRY KAUFMAN :

4035

We have in our lease, a lease that pays for 32 parking spaces, yes.

MRS. SHARON LESLIE :

Thank you very much.

4040

LE PRÉSIDENT :

Merci, madame Leslie. Merci, monsieur Kaufman.

M. TERRY KAUFMAN :

4045

Bienvenue.

LE PRÉSIDENT :

4050

Alors monsieur Bazinet, je vous rappelle devant nous.

M. MARTIN BAZINET :

4055

Rebonsoir. Alors je vais y aller rapidement.

LE PRÉSIDENT :

4060 Je vous rappelle donc que c'est vous qui allez terminer. Vous m'avez parlé qu'il vous restait cinq questions et je vous demande quand même de les faire les plus brèves, les plus pointues possibles, s'il vous plaît. Je vous écoute.

M. MARTIN BAZINET :

4065 Comme plusieurs gens, plusieurs, en tout cas je veux dire quelques personnes de l'arrondissement et de la ville centrale m'ont fait part qu'elles doutaient beaucoup de la garantie de l'abordabilité des propriétés au regard du modèle proposé, j'aimerais savoir plus spécifiquement pourquoi Canada Lands a fait plusieurs études -- bien c'est bien, je suis content qu'ils aient fait plusieurs études, toutes celles qui sont faites.

4070 Mais pourquoi on ne dispose pas à l'heure actuelle d'études concernant le plus gros lot et le plus enjeu économique de Benny Farm, c'est-à-dire le lot de 110 unités de condominiums sur la rue Benny? Pourquoi il y a rien de fait sur ça et quand est-ce que vous allez nous présenter quelque chose sur ça?

4075

LE PRÉSIDENT :

Je m'excuse, je comprends pas votre question. Vous faites allusion à?

4080

M. MARTIN BAZINET :

L'étude faite par Avi Friedman concerne les futures propriétés sur la rue Prince of Wales.

LE PRÉSIDENT :

4085

Oui.

M. MARTIN BAZINET :

4090

Mais concernant les 100 condominiums prévus sur la rue Benny, jusqu'à maintenant, il y a zéro information disponible. Est-ce qu'il y en aura de disponible d'ici le 1er décembre?

LE PRÉSIDENT :

4095

Monsieur Bénard?

M. JACQUES BÉNARD :

4100 Oui. La raison pour laquelle l'étude porte spécifiquement sur les maisons de ville et les triplex qui sont le long de la rue Prince of Wales, c'est que leur réalisation va se faire avant et donc qu'on a utilisé cette rue-là pour évaluer les différents modèles possibles.

4105 Il y a un travail qui a été demandé à monsieur Friedman pour faire une évaluation des coûts de construction pour les deux autres édifices pour voir si, effectivement, on était à l'intérieur des limites d'abordabilité que les programmes de la Ville adressent.

4110 L'autre facteur aussi, c'est que les bâtiments sur Benny, en termes de typologie, ressemblent à quelque chose qui est déjà existant juste à côté. Donc il y a déjà une bonne connaissance, étant donné que la Société immobilière a construit ces édifices-là, des coûts de construction et des aspects qui sont reliés à l'aménagement de ces bâtiments-là.

LE PRÉSIDENT :

4115 Maintenant, est-ce que les travaux qu'a faits monsieur Friedman qui, effectivement, portaient, comme l'a dit monsieur Bazinet, sur les unités de la rue Prince of Wales, vous ont quand même emmené à soient des conclusions ou à des considérations qui peuvent être prises en compte dans d'autres bâtiments du site?

M. JACQUES BÉNARD :

4120 Notre préoccupation par rapport à cette rue-là, c'était d'être capable en termes de coût de construction de rentrer à l'intérieur d'un budget qui serait, ou de prix de vente qui serait abordable pour les clientèles qu'on vise. Ces préoccupations-là sont moins importantes pour les autres bâtiments, étant donné qu'on a déjà des coûts reliés à ça et qu'on se situe à l'intérieur de cette fourchette d'abordabilité.

4130 Donc l'étude qu'on a commandée à monsieur Friedman, qui est beaucoup plus sommaire, n'est pas sur le design des édifices mais sur le coût de construction pour valider qu'effectivement, on se situe à l'intérieur de limites de prix qui sont nécessaires à respecter pour demeurer abordables pour cette clientèle. C'est la seule raison pour laquelle cette étude...

LE PRÉSIDENT :

4135 D'accord.

M. MARTIN BAZINET :

Ça va-tu être disponible d'ici le 1er décembre?

4140 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur, monsieur Bazinet.

4145 **M. MARTIN BAZINET :**

Oui?

LE PRÉSIDENT :

4150 Bien là, on nous a dit qu'il y avait des études en cours et qu'aussitôt que les résultats seraient disponibles, ils seraient accessibles. Votre autre question?

M. MARTIN BAZINET :

4155 Concernant le modèle de corporation, l'entité qui sera chargée de gérer dans le futur l'ensemble de Benny Farm, on sait que les deux priorités, ça va être de gérer les espaces communs et les petits fonds, selon les reventes de propriété, il va y avoir un petit fonds avec ça qu'il va falloir décider comment le dépenser, comment le gérer.

4160 Concernant cette entité-là, la firme Fasken Martineau a suggéré que ça soit le condominium social. Je voulais savoir si les gens de Canada Lands avaient exploré aussi d'autres, parce que c'est celle-là qui est soumise, mais s'ils ont exploré aussi deux autres modèles en particulier qui me passent par la tête, et il pourrait y en avoir d'autres.

4165 C'est les CDC, qui est très populaire dans le Canada anglais ou aux États-Unis, c'est la Corporation de développement communautaire, ou peut-être encore mieux, qui est une innovation du Québec, les Coopératives de solidarité.

4170 On sait que les Coopératives de solidarité, les conseils d'administration sont composés de un tiers, un tiers, un tiers. Un tiers d'employés, un tiers d'usagers qui seraient les résidants et un tiers de partenaires, qui est un modèle très envié ailleurs.

LE PRÉSIDENT :

4175 Alors, c'est quoi votre question?

M. MARTIN BAZINET :

4180 Oui. Alors concernant l'engagement de Canada Lands que Benny Farm soit, qu'elle s'intègre le mieux possible avec le reste de la communauté de NDG, c'est le désir de tout le monde et je pense de Canada Lands aussi, pourquoi favoriser le modèle de condominium qui ne permet pas formellement les partenariats avec les...

LE PRÉSIDENT :

4185

Je m'excuse, monsieur Bazinet. Votre question.

M. MARTIN BAZINET :

4190

C'est ça, c'est ça ma question.

LE PRÉSIDENT :

4195

Là, c'est que vous êtes en train de faire un commentaire et de reprocher...

M. MARTIN BAZINET :

4200

C'est ça la question. Pourquoi favoriser ça, le modèle du condominium alors que ça n'optimise pas l'intégration avec le reste de NDG?

LE PRÉSIDENT :

4205

Bon. On va mettre de côté le jugement de valeur à savoir que ça intègre ou ça intègre pas. Est-ce que vous avez exploré plusieurs formules là-dessus en ayant à l'esprit celle qui permettrait la plus grande participation? Monsieur Lynes?

M. JIM LYNES :

4210

Vu la nature du site, le nombre d'espaces communs, la façon que ça allait être géré, il y avait plusieurs choses qu'il fallait étudier et nos avocats ont travaillé depuis des mois de différents modèles. Les modèles qu'ils recommandent, c'est ceux qui vont marcher le mieux vu les préoccupations principales du groupe.

4215

Et je pense que la décision qu'on a prise est bien fondée d'après les besoins de gérer le site. Les besoins de gérer le site étaient plus importants que d'autres considérations.

LE PRÉSIDENT :

4220

Donc en termes plus précis, vous voulez dire quoi?

M. JIM LYNES :

4225

Bien, je pense que si on cherche quelque chose qui va -- vu les préoccupations de gérer le site, on voulait quelque chose qui marchait surtout pour ça. Oui, on veut qu'il y ait une intégration avec le quartier, si vous voulez, mais c'est pas la préoccupation principale. Tandis que pour monsieur Bazinet, je pense que c'est la préoccupation principale.

LE PRÉSIDENT :

4230 Monsieur Bazinet?

M. MARTIN BAZINET :

4235 Merci. Il me reste deux questions, juste pour être sûr qu'on...

LE PRÉSIDENT :

Il vous en reste trois.

4240 **M. MARTIN BAZINET :**

... juste pour qu'on m'attribue pas ce que j'ai pas dit. J'ai pas dit que ça favorisait pas, ce modèle-là ne favorisait pas l'intégration avec NDG. J'ai dit que c'était pas le modèle optimal.

4245 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

M. MARTIN BAZINET :

4250 Concernant les critères de sélection que Canada Lands aura forcément prochainement dans l'attribution des contrats pour les réalisateurs pour les cinq projets de propriétés abordables, ils nous ont dit jusqu'à maintenant qu'il y aurait des critères transparents pour l'attribution. J'aimerais savoir si ces critères-là vont être disponibles pour le 1^{er} décembre, sinon quand?

4255 Et parmi leurs critères, vous avez mentionné que c'était pas seulement le prix de vente des terrains pour vous qui comptait mais aussi la teneur sociale et aussi les autres aspects, les autres composantes que financières aussi. Et parmi ces critères-là, quelle sera la pondération des critères autres que financiers et est-ce que ce sera clairement établi?

4260 **LE PRÉSIDENT :**

Peut-être que vous pouvez nous parler brièvement du processus d'attribution donc des contrats d'évaluation des propositions ou des expressions d'intérêt des entrepreneurs.

4265 **M. JACQUES BÉNARD :**

4270 Bien dès le départ, il y a des critères qui doivent faire en sorte que le projet respecte les objectifs du groupe de travail. Donc la question de l'abordabilité en sera un bien important. Je veux pas les inventer sur place parce qu'on n'est pas encore rendu là.

Mais il y a des critères architecturaux aussi qui sont identifiés. Donc on parle de critères de qualité de cette nature-là, d'une part sur la qualité du projet lui-même et également sur la correspondance avec les objectifs pour l'ensemble du site.

4275

Malheureusement, toutes les études ne peuvent pas être réalisées à l'intérieur des délais du 1er décembre. On s'est concentrés essentiellement, et même on a largement dépassé dans les études qui ont été faites ce qui est nécessaire normalement pour une modification de zonage ou d'un règlement.

4280

On a voulu donner le plus d'information possible. À cette étape-ci sur certains aspects, on est en mesure de formuler des objectifs mais pas nécessairement des mécanismes précis. Mais on y travaille. On y travaille aussi en fonction du phasage de construction et du développement des différents projets.

4285

Alors c'est un peu la raison pour laquelle il y a encore beaucoup de travail à faire pour déterminer un certain nombre de choses et dès que c'est disponible, et comme on l'a fait depuis le tout début, ces informations-là vont être rendues publiques via le site Internet du projet dans la mesure du possible avant le 1er décembre et si c'est pas possible, par la suite.

4290

LE PRÉSIDENT :

Quelle place faites-vous dans ce processus-là aux considérations ou aux facteurs d'ordre social, ce dont parlait monsieur Bazinet, que ça soit la place d'évaluation des besoins, ou en d'autres termes, le volet social représente quoi dans cette démarche-là comme importance ou est-ce que ça va s'exprimer sous forme de critère?

4295

M. JACQUES BÉNARD :

Mais en fait...

4300

LE PRÉSIDENT :

Soit au niveau du design, des prix et ainsi de suite?

4305

M. JACQUES BÉNARD :

Je pense qu'il y a simplement à regarder un petit peu la documentation puis le projet de la façon dont il a été mené avec un groupe de travail représentatif de la communauté pour, à mon avis, percevoir l'importance qui est donnée aux considérations sociales et communautaires de divers ordres.

4310

Alors, étant donné que toutes les décisions relatives au projet sont présentées au groupe de travail qui émet des opinions là-dessus et qui fait des recommandations, et recommandations qui ont été jusqu'à maintenant suivies par la Société immobilière, et même toutes les décisions qui

4315

sont relatives, par exemple, aux critères d'accession à la propriété, notre groupe de travail est cette entité qui s'assure que les considérations de la communauté au sens large sont prises en compte.

4320 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Monsieur Bazinet?

M. MARTIN BAZINET :

4325

Je voulais savoir si la fin du processus qui va mener à vos recommandations, si Canada Lands va s'engager de manière plus précise sur la définition de l'abordabilité. Parce que là, toute l'habitation repose le concept d'abordabilité en ce moment.

4330

Ça a été mentionné lundi que tout ce qui a été donné comme précision jusqu'à maintenant, comme définition d'abordabilité, c'est que le loyer ou le paiement hypothécaire mensuel soit maximum 32% incluant les services. C'est la seule. Est-ce qu'ils vont s'engager à préciser ça davantage, entre autres à un maximum de 60 000 \$ de revenu, et caetera?

4335

Pour donner un exemple. En ce moment, quelqu'un qui serait accepté par la banque qui gagne seulement 22 000 \$ mais que ça constitue 35% de ses revenus, bien selon la définition actuelle, Canada Lands pourrait le refuser et inversement, quelqu'un qui gagne disons 200 000 \$ puis on fait un condominium très cher puis ça "fit" à 28% de ses revenus le paiement, bien ça respecte la définition actuelle de la définition abordable. Donc se limiter à la définition d'abordabilité du 32%, c'est pernicieux.

4340

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Bazinet, pour être sûr de bien comprendre votre question...

4345

M. MARTIN BAZINET :

Je voulais savoir s'ils vont...

4350

LE PRÉSIDENT :

Un instant, d'accord?

M. MARTIN BAZINET :

4355

Oui, oui.

LE PRÉSIDENT :

4360 Bon. Je voudrais que tout le monde comprenne et nous autres, les gens à qui vous posez les questions. Vous voulez, pour le moment, vous dites que les critères qui ont été formulés ou présentés jusqu'à maintenant paraissent incomplets ou imprécis.

4365 Alors quoi, vous voulez savoir s'il y a une grille plus complète qui va être élaborée ou quoi?

M. MARTIN BAZINET :

4370 Oui. Si Canada Lands très rapidement va définir plus précisément la définition d'abordabilité.

LE PRÉSIDENT :

4375 D'accord. Vous avez peut-être des éléments de votre côté puis il y aurait peut-être des conséquences auprès de la Ville.

Monsieur Bénard?

M. JACQUES BÉNARD :

4380 Oui. Au risque de se répéter un petit peu, on a mentionné à bien des reprises que la clientèle qui est visée, l'abordabilité qui est visée, c'est pour la clientèle de revenu modeste à moyen. Pour le quartier de Notre-Dame-de-Grâce, on a parlé des revenus au niveau de l'accession à la propriété qui se situent entre 30 000 \$ et 60 000 \$ comme étant un barème qui
4385 avait donné une échelle, à mon avis, suffisante.

Et également l'abordabilité, telle que définie par la SCHL, c'est donc un ménage qui dépense 30% de son revenu brut maximum pour un logement qui lui est convenable. Alors c'est dans cet esprit-là.

4390 On a déjà la définition en termes de l'échelle de revenus qu'on vise et ce que le loyer ou encore le coût d'accession à la propriété représente pour ce ménage-là.

LE PRÉSIDENT :

4395 Est-ce qu'à votre connaissance, c'est des choses qui sont appliquées de façon mathématique et très précise, ou s'il y a une certaine marge de discrétion dans l'évaluation des situations à partir de ce critère-là?

4400 **M. JACQUES BÉNARD :**

D'une part, il y a un contrôle qui se fait par d'autres entités. Si on parle des coopératives, des OSBL d'habitation, ce sont des entités qui établissent elles-mêmes leurs critères de loyer. Alors ça, ça sera leur responsabilité.

4405

Si on parle de l'accession à la propriété, il y a des critères qui seront à établir. On vous donne l'ordre de grandeur et l'objectif. Quand ça sera le temps de savoir exactement quels sont les chiffres et quel est le processus, on n'est pas en mesure de vous répondre à ce moment-ci.

4410

Par contre, on est en mesure de vous donner un peu les objectifs généraux à cette étape-ci et de mentionner qu'il y a des études qui se font pour développer les mécanismes qui soient les plus équitables et qui amènent aussi une flexibilité raisonnable pour répondre aux besoins qui vont être identifiés.

4415 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Est-ce qu'il y a un complément d'information sur cette question-là du côté de la Ville sur, par exemple, les paramètres de revenu ou de revenu disponible ou composition des ménages ou autres qui entrent en ligne de compte, à votre connaissance, monsieur Brunet?

4420

M. LOUIS BRUNET :

À ma connaissance, la Ville n'a pas de programme pour l'accessibilité à la propriété. Ce sont uniquement des programmes pour le logement locatif.

4425

LE PRÉSIDENT :

Locatif. Madame Lauzon?

4430 **MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :**

C'est simplement pour clarifier suite à la question de monsieur Bazinet. C'est un calcul mathématique mais en même temps, il y a une limite maximale de revenu qui pourrait atteindre 30 000 \$, ou je sais pas quel est le montant, mais il y a une limite maximale, ou c'est un objectif qu'on tend à atteindre?

4435

M. JACQUES BÉNARD :

À cette étape-ci, on est en mesure de formuler des objectifs. Au niveau de la mécanique de sélection des acheteurs, il va y avoir des aspects beaucoup plus précis. Par exemple, est-ce qu'on va avoir le même critère pour une personne seule, pour un couple, pour une famille? Fort probablement que non.

4440

Mais on n'a pas ces chiffres-là exacts à cette étape-ci.

4445

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Bazinet? Ça sera la dernière question.

4450

M. MARTIN BAZINET :

C'est une dernière, oui, c'est une dernière question. Je vais essayer de la mettre en un et c'est une question plate. C'est une question de nature légale. Il y a personne qui aime ça, toutes les histoires, aide juridique.

4455

Je dois dire, je vais reconnaître que généralement, je pense que les gens en général, on est assez satisfait avec le consensus ou le compromis avec le plan, tout ça, et les réponses généralement.

4460

La question est comment garantir les réponses ou les documents, et caetera, les engagements de Canada Lands, comment garantir ça légalement pour s'assurer qu'en bout de ligne, si en bout de ligne les propriétés ne sont pas abordables, est-ce qu'il va y avoir, comment avoir une prise légale pour obliger Canada Lands ces engagements-là?

4465

Et tout ce travail-là, il faut le rappeler que ça fait dix ans que les gens travaillent là-dessus ici à Benny Farm pour avoir ça. Comment on va garantir ça, les engagements pris par Canada Lands? Là, je le sais pas qui pourrait me répondre là-dessus?

LE PRÉSIDENT :

4470

Je vais leur demander.

M. MARTIN BAZINET :

4475

Face à qui?

LE PRÉSIDENT :

Jusqu'à quel point leur engagement a une...

4480

M. MARTIN BAZINET :

Une responsabilité légale.

4485

LE PRÉSIDENT :

... une valeur contraignante. Monsieur Lynes ou monsieur Bénard?

M. JIM LYNES :

4490

Une partie de la réponse, c'est que les programmes qu'on vise de subvention, il y a des règlements qui se font. Si on respecte pas ces règlements, la subvention s'en vient pas. Donc c'est quelque chose, c'est comme une obligation d'être certain qu'on respecte certains programmes pour pouvoir bénéficier des subventions.

4495

Autrement, je pense que par l'histoire de qu'est-ce qu'on a fait dans les derniers, surtout dans les derniers dix-huit mois, on a démontré qu'on est de bonne foi. On est de bonne foi. On engage des communautés, on est très sensible à la volonté de la communauté, leurs besoins, leurs désirs. Et on a démontré, je pense, qu'on respecte ça et qu'on tient à coeur ce que la communauté nous dit.

4500

Je pense que notre réputation à Montréal est énormément améliorée à cause de ce qu'on avait fait à Benny Farm et c'est pas le seul projet qu'on a, Benny Farm. Si on ne respecte pas ce qu'on a dit, on mettrait en jeu tous nos autres projets à Montréal, tous nos projets futurs. C'est dans notre intérêt corporatif de respecter ce qu'on a dit et d'être certain que ça va continuer de même.

4505

Donc c'est pas juste parce qu'on est gentil. C'est parce que notre futur en dépend.

4510

LE PRÉSIDENT :

Merci, monsieur. Merci beaucoup, monsieur Bazinet.

M. MARTIN BAZINET :

4515

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

4520

Alors avant de conclure de façon définitive cette première partie, je rappelle que la deuxième partie sera le lundi, 1er décembre à l'École Anne- Hébert à 19 h 00.

4525

S'il y a encore des documents à déposer, des informations à nous communiquer, je sais que vous le faites de façon très diligente d'habitude, que ce soit au plus tard le mercredi 19 novembre, d'accord, mais je pense que ça vous donne assez de temps.

4530

Pour les gens qui ont des mémoires à déposer, veuillez les faire parvenir à l'Office de consultation publique au plus tard le mercredi, le 26 novembre donc, autant que possible en 15 copies et en format informatique, que ça soit par courriel, sur disquette ou sur CD.

So briefs should be sent at the Office de consultation publique no later than Wednesday, November 26th, please in 15 copies and on electric support, whether by e-mail, diskette or CD.

4535 À la fin du processus de consultation, le rapport qui sera produit donc par nous et qui sera rendu public éventuellement sera accessible sur le site Web de l'Office mais vous pouvez évidemment recevoir copie papier en laissant vos coordonnées à l'accueil.

4540 So the report of this Board, once the process is completed, will be available on the Website of the Office but could also be sent to you in paper if you leave your address at the table.

4545 Alors au nom d'Hélène et à mon nom, je vous remercie beaucoup d'être venus au cours de ces deux soirées. Je remercie monsieur Galipeau, ses collègues des services municipaux et de l'arrondissement, monsieur Lynes et ses collègues, les personnes qui ont répondu aux questions du public.

Messieurs et mesdames, votre tâche à vous va être terminée parce que si vous voulez assister à la deuxième partie, vous serez les bienvenus mais vous serez dans la salle. Donc pour la deuxième partie évidemment, c'est la Commission qui recevra les citoyens.

4550 Alors merci également aux gens qui ont assuré la bonne marche de l'assemblée, la sonorisation, la sténotypie.

Goodnight to all of you and see you on the 1st of December.

4555 *****

4560 Je, soussignée, **NICOLE RAYMOND**, sténographe officielle bilingue, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des audiences publiques de l'Office de consultation publique de Montréal prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

ET J'AI SIGNÉ:

4565 **NICOLE RAYMOND, s.o.**