

Le 9 octobre 2020

Transmis par courriel.

Akos Verboczy
Secrétaire-analyste de la commission
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Qc)
H3A 1X6

Objet : Réponses aux demandes d'information à la suite de la séance virtuelle de questions et réponses du 15 septembre 2020

M. Verboczy,

Pour faire suite à votre lettre du 28 septembre dernier, voici les éléments de réponse aux questions de la commission.

1. Quelle sera la répartition par taille des logements proposés dans le projet?

Le promoteur souhaite que le complexe de logements locatifs s'adresse à une clientèle de 55 ans et plus. Les 198 unités seront réparties comme suit:

- 4 unités d'environ 350 pieds carrés (Bachelor)
- 172 unités entre 500 et 650 pieds carrés (1 chambre)
- 16 unités d'environ 850 pieds carrés (2 chambres)
- 6 unités de plus de 1050 pieds carrés (3 chambres (logements familiaux))

De ces unités, 27 sont définies comme étant des "logements abordables", c'est-à-dire que le coût du loyer sera inférieur au marché.

2. Est-ce que des certifications et/ou des normes ISO particulières ont été obtenues, ou seront obtenues pour la construction de l'îlot Sainte-Catherine Ouest?

Le projet vise une certification LEED.

3. Quelles sont les mesures que le promoteur envisage de prendre afin que la démolition et la construction du nouveau projet immobilier soient effectuées de manière respectueuse envers l'environnement et écologique à long terme?

Le promoteur souhaite mettre en place un comité de bon voisinage pour s'assurer une bonne communication et discuter des mesures de mitigations.

Étant propriétaire d'un vaste parc immobilier, Placements Sergakis compte récupérer la plupart des équipements et matériaux en bon état afin de les réutiliser dans d'autres bâtiments ou commerces faisant partie du porte-folio du promoteur. À cet effet, Placements Sergakis possède un entrepôt dans l'arrondissement LaSalle où sont entreposés divers équipements et matériaux destinés à être réutilisés. Une équipe permanente de technicien est d'ailleurs dédiée à la réparation et la remise à neuf de ces équipements afin qu'ils soient réutilisés dans les immeubles et commerces opérés par le promoteur.

4. Quels types de commerces pourront être accueillis par les infrastructures au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments sur Sainte-Catherine? Quels seront les critères utilisés pour le choix de ces commerces?

Les espaces commerciaux du rez-de-chaussée sont conçus pour pouvoir accueillir des commerces de détail et des commerces de proximité.

Les principaux critères utilisés pour le choix de commerces sont :

- La compatibilité avec les locataires résidentiels afin d'assurer une saine cohabitation.
- La complémentarité à l'offre commerciale environnante selon les études de marché.
- Le plan d'affaire de l'entreprise et sa robustesse financière.

5. Comment le promoteur envisage-t-il la gestion des espaces et des jardins communs du projet immobilier? Qui sera responsable de la création et de l'entretien des espaces verts prévus au projet?

L'aménagement des 4 jardins sous la thématique des 4 éléments ont été détaillés par Version Paysage et inclus dans les documents soumis à L'OCPM. Le propriétaire sera responsable de l'entretien des dits jardins.

6. À ce jour, est-ce que les immeubles entre les 1920 et 1946 rues Sainte-Catherine Ouest accueillent des locataires commerciaux ou résidentiels? Si oui, quels sont les termes des baux pour chacun d'entre eux et qu'advient-il des locataires dans l'hypothèse d'un octroi de permis de construction au promoteur?

Plusieurs baux commerciaux et résidentiels ont été annulés à la demande de la ville de Montréal en 2018. En date d'aujourd'hui, tous les logements résidentiels et locaux commerciaux sont vacants à l'exception des adresses suivantes :

- 1934 Sainte-Catherine occupé par Dollarama. L'occupant détient un bail mensuel et envisage poursuivre ses activités dans le nouvel immeuble proposé.
- 1946-A Sainte-Catherine occupé par D.G.D. Mobile L'occupant détient un bail mensuel et sera relocalisé dans un autre local commercial appartenant au promoteur.
- 1940 Sainte-Catherine apt.1 est occupé par un locataire résidentiel. L'occupant est informé du projet à venir et sera relocalisé dans un logement appartenant au promoteur à proximité du site actuel.

7. La commission aimerait recevoir une description et une illustration de l'aspect final de la façade et de l'intérieur de la maison Young.

La maison Young sera restaurée dans nature d'origine. Voir élévation commentée ci-jointe. Le RDC et le sous-sol seront de nature commerciale alors que les étages supérieurs demeureront à vocation résidentielle. Aucune vue intérieure n'a été générée à ce stade très préliminaire du projet. Nous pourrions soumettre un plan final lors de la demande de permis officielle.

8. La commission aimerait recevoir une description et une illustration plus précises de l'aspect final des nouveaux bâtiments donnant sur la ruelle.

Voir nouvelle image perspective ci-jointe

9. La commission aimerait recevoir un document à jour, incluant tous les correctifs, du document de présentation du projet immobilier, intitulé « *Présentation pour demande de certificat d'autorisation de démolition et demande d'approbation d'une construction en sursauteur (avril 2018)* ».

Un document complet à jour sera soumis sous peu.

10. Question de Mme Elisabeth Éthier, citoyenne.

Les espaces commerciaux du rez-de-chaussée sont conçus de manière à accueillir des commerces de détail et de proximité telle des commerces d'alimentation. Ce type de commerce devrait pouvoir contribuer à répondre aux besoins des résidents. De plus, l'offre d'espace commercial dans le secteur est, à notre avis, plus que suffisante pour accueillir de nouvelles épiceries et super marchés si la demande est suffisante.

En espérant ces réponses satisfaisantes, nous demeurons à votre entière disposition pour toute information additionnelle.

Veillez recevoir nos salutations les plus distinguées,



Peter Sergakis
Président
Placements Sergakis