

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS:** Mme MARIE LEAHEY, présidente  
Mme CLAUDIA ATOMEI, commissaire ad hoc  
M. ARLINDO VIEIRA, commissaire ad hoc

**CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE  
PROJET IMMOBILIER ÎLOT SAINTE-CATHERINE OUEST ET LE  
PROJET DE MODIFICATION DES HAUTEURS AU VILLAGE SHAUGHNESSY**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

**VOLUME 1**

---

Séance tenue le 14 octobre 2020  
1550, rue Metcalfe  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 14 octobre 2020 .....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION .....	1

### **PRÉSENTATION DES OPINIONS:**

M. Romain Fayolle et M. Gideon Pollack, Forum .....	3
M. Robert Hajaly, citoyen .....	18
Mme Maryse Chapdelaine, Table de quartier Peter-McGill.....	31
M. Frederic Agrapart et M. Pierre Paul Tellier, citoyens .....	46
M. Patrick-Olivier Quirion, Association républicaine conservatrice du Québec.....	63
M. Alexander Wagner et M. Amid Zaphir, Amcor Holdings inc. ....	70

### **AJOURNEMENT**

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### LA PRÉSIDENTE :

5            Bonsoir et bienvenue à cette séance virtuelle d'audition des opinions qui se tient dans le cadre de la consultation publique sur le *Projet immobilier de l'îlot Sainte-Catherine ouest*, ainsi que sur les *modifications au plan d'urbanisme dans l'arrondissement de Ville-Marie*.

10           Je rappelle que nos travaux et activités se déroulent en français, mais les participants et les participantes qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire. This meeting will be held in French but anyone who wishes to address the Commission in English may well do so.

15           Je m'appelle Marie Leahey, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je suis également la présidente de cette commission. Je suis secondée par deux autres commissaires, mes collègues madame Claudia Atomei et monsieur Arlindo Vieira.

              Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Akos Verboczy qui est secrétaire-analyste.

20           Je vous remercie au nom de mes collègues et de l'Office de consultation publique de Montréal de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation, et ce malgré les défis posés par la pandémie en cours.

25           Pour nous conformer aux règles gouvernementales et normes sanitaires qui s'appliquent, nous entendrons les interventions à distance. De notre côté, l'équipe de la commission est réduite au strict minimum dans le respect des règles de distanciation sociale.

30           Veuillez noter que dans les archives vidéo, mes collègues ne seront pas toujours visibles à cause des défis technologiques hors de notre contrôle, mais les intervenants ce soir vont les voir.

Je souligne qu'il s'agit de la première audition des opinions à distance dans l'histoire de l'Office. Nous entendrons ce soir les sept intervenants qui se sont inscrits d'avance.

35 Nous leur avons proposé de faire leur intervention soit par téléphone, soit par visioconférence. Il leur est également possible de connecter plus d'un porte-parole, chacun chez soi au cas où ils désireraient faire une présentation à plusieurs.

40 Les participants connectés par ordinateur peuvent partager leur écran et ainsi montrer des Powerpoint, des photos et des vidéos.

Les intervenants disposent d'une période de dix minutes pour exposer leur opinion. Suite à cette intervention, les commissaires disposeront également de dix minutes pour échanger avec eux.

45 Enfin, comme vous le savez déjà, la Commission tient à ce que le climat des échanges demeure serein. Je vous rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des personnes, est irrecevable.

50 Merci d'avance aux intervenants que nous entendrons ce soir pour leur collaboration.

Une fois la séance d'audition d'opinions terminée, les archives vidéo ou audio des échanges avec les commissaires, ainsi que les transcriptions écrites, seront mis en ligne sur notre site Web.

55 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou pour une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de l'arrondissement et de la Ville ou ceux du promoteur pourraient user de leur droit de rectification.

60

Ils ne seront pas avec nous en direct ce soir, mais ils disposent d'une période de 48 heures à la suite de l'envoi des fichiers vidéo/audio des présentations pour fournir à la commission les rectifications par écrit.

65

Il s'agira bien entendu de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

70

Une fois les consultations terminées, les commissaires entreprendront l'analyse de l'ensemble des opinions reçues. Que ce soit lors des auditions des opinions par boîte téléphonique ou en ligne.

75

Nous prévoyons terminer la rédaction de notre mémoire dans les mois à venir. C'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les 15 jours suivant le dépôt de ce rapport.

Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus de la ville de Montréal. Merci et bonne soirée.

80

---

**M. ROBIN FAYOLLE**  
**M. GIDEON POLLACK**  
**FORUM**

85

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors écoutez, je rappelle un peu les règles, Monsieur Fayolle. Nous sommes trois commissaires, nous sommes là pour vous entendre concernant l'Îlot Sainte-Catherine et le changement au plan d'urbanisme. Vous avez... bonjour, vous êtes accompagné ?

**M. ROBIN FAYOLLE :**

90

Oui, exactement. En fait, je suis accompagné de notre associé en fait, monsieur Pollack.

**LA PRÉSIDENTE :**

95

Je ne lis pas bien votre prénom, Monsieur Pollack. Voulez-vous vous nommer ?

**M. GIDEON POLLACK :**

100

C'est Gideon. G-I-D-E-O-N.

**LA PRÉSIDENTE :**

105

Merci. Alors vous avez dix minutes pour faire une présentation. Ce sera suivi par une période de questions de dix minutes, d'échanges avec les commissaires. Donc, deux minutes avant la fin de vos dix minutes je vais vous avertir, d'accord.

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

110

O.K., pas de problèmes. Donc...

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous avez un Powerpoint ?

115

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

Oui. J'ai effectivement en fait un Powerpoint que je vais vous partager.

**LA PRÉSIDENTE :**

120

D'accord. Vous savez que nous avons lu votre document, là. Donc, vous savez dix minutes ça va vite. Moi je vous invite à aller aux choses que vous trouvez les plus importantes, parce que l'écrit on l'a bien lu.

125

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

O.K. Bon bien, c'est parfait. Ça fait, est-ce que le dix minutes est parti ?

**LA PRÉSIDENTE :**

130

Oui, allons-y. Maintenant.

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

135

Super. Donc, tout d'abord bien merci beaucoup de nous donner l'opportunité de venir vous faire cette présentation. C'est un réel plaisir d'être devant vous ce soir. Mesdames les commissaires et Monsieur le commissaire.

140

Donc, rapidement, comme vous l'avez mentionné, en fait, je vais vous présenter les grandes lignes de notre rapport, de notre mémoire en fait, sur la consultation publique de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest.

145

C'est vrai que c'est un exercice quand même assez difficile de résumer, en fait, un rapport aussi développé en quelques slides, mais je vais essayer de faire de mon mieux à ce sujet-là.

Donc, rapidement au plan de la présentation, une introduction, une présentation de la propriété de Forum, une mise en contexte, les conséquences sur notre propriété, notre recommandation et la conclusion.

150           Donc, rapidement. En tant qu'introduction en fait, Forum est une compagnie immobilière  
canadienne qui a son siège social en fait sur l'île de Montréal.

155           On développe, gère et on a fait l'acquisition de centres commerciaux. Puis on développe  
et on gère aussi en fait des propriétés à vocations résidentielles, commerciales ou mixtes, sur le  
territoire de la ville de Montréal, dont la présente propriété.

160           On a acquis en fait en mai 2017 plusieurs lots dans les limites du périmètre proposé de  
modifications au plan d'urbanisme par la ville de Montréal. Je vais l'appeler par la suite « la  
propriété ». Et ça totalise une superficie d'à peu près 2 200 mètres carrés, donc pour nous c'est  
vraiment une propriété très importante.

165           Ce soir, on se permet de vous présenter en fait les grandes lignes de notre mémoire, en  
fait dans le cadre de cette soirée d'audience publique en raison des conséquences que ces  
éventuels changements au plan d'urbanisme pourraient avoir sur notre propriété.

170           Ce sont des changements qui auraient des conséquences financières, mais aussi des  
conséquences urbanistiques et de développement urbain. C'est la raison pour laquelle aussi on  
se permet de faire, à la ville de Montréal, quelques recommandations.

175           Rapidement en fait, notre propriété elle est constituée de six lots étant inclus dans le  
périmètre proposé de modification au plan d'urbanisme. Ce sont des lots principalement occupés  
par des bâtiments de trois, quatre étages, sauf exceptions. Et ce sont des bâtiments occupés par  
des activités commerciales et résidentielles.

180           J'ai mis le détail des lots, là, mais c'est vraiment à titre indicatif.

185           On peut mieux voir, en fait, la répartition de ces lots-là. Inclus entre la rue Sainte-  
Catherine, le boulevard de Maisonneuve Ouest, à l'est en fait de la rue Pierce. Donc, avec les

limites en bleu et les limites en jaune c'est vraiment la limite de l'actuel périmètre de modification au plan d'urbanisme qui est proposé par la ville de Montréal.

180

Donc rapidement, quelques photos de nos propriétés actuelles. Donc celle sur la rue Sainte-Catherine, celle sur la rue Sainte-Catherine à l'ouest au coin de Pierce puis celle sur Pierce. Ainsi que celle sur le boulevard de Maisonneuve et au coin de de Maisonneuve et Pierce à droite.

185

Rapidement la mise en contexte, c'est que notre propriété en fait est située à l'extrême limite est de la limite du périmètre proposé de modification au plan d'urbanisme.

190

Pour les lots de Forum, en fait la proposition vise à baisser la hauteur de 25 à 16 mètres sur tous les lots. Sur les deux lots situés au coin nord-est des rues Sainte-Catherine Ouest et Pierce, c'est de baisser la densité de 6 à 3 et sur les quatre autres lots, de 4 à 3.

195

Rapidement, les conséquences financières pour Forum. Comme on le sait, en fait, les dispositions applicables au plan d'urbanisme comme au règlement d'urbanisme, contribuent à déterminer la valeur marchande d'une propriété comme d'autres facteurs comme des éléments environnementaux.

200

C'est certain qu'il y a une influence directe, une corrélation entre la valeur marchande et le potentiel de développement. Et c'est certain qu'en abaissant les limites de hauteur et de densité, la valeur marchande de la propriété de Forum subit une baisse automatique de sa valeur, comme celles des autres propriétés à l'intérieur des limites.

205

La baisse est encore plus importante, en fait, pour les lots dont l'éventuel potentiel de développement additionnel disponible l'était tout autant, et c'est notamment le cas pour les deux lots au coin de Sainte-Catherine et de Pierce.

210 En 2017, Forum a acquis en fait cette propriété-là en fonction du potentiel de développement selon les dispositions actuelles. Et aujourd'hui, l'adoption éventuelle de ces nouvelles dispositions engendrerait une perte financière nette pour Forum, liée à l'ajustement de la valeur marchande de sa propriété.

215 Cette baisse de valeur marchande engendre une dépréciation sur le marché immobilier, mais aussi auprès des institutions financières dans le cadre de financement ou refinancement de projet.

Par ailleurs, le retrait éventuel d'un potentiel de développement nuit à la visibilité d'un financeur d'un projet d'investissement. Et un projet immobilier qui vise la réfection et la rénovation d'un bâtiment avec un cadre bâti d'intérêt, a un coût supplémentaire que la moyenne.

220 Cela signifie que sans contrepartie possible, comme par exemple un potentiel de développement additionnel, la viabilité financière de ce type de projet est difficile à atteindre.

225 Maintenant, les conséquences urbanistiques et de développement urbain. C'est certain que les écarts de hauteurs et de densités actuellement en vigueur entre la propriété de Forum et son environnement proche doivent déjà être pris en considération.

230 La proposition vise, amène certaines réflexions pour Forum concernant sa propriété, puis c'est certain que pour les deux lots de Forum ayant front sur le côté nord de la rue Sainte-Catherine Ouest, dans le cas où il y aurait des projets immobiliers de densification sur les lots à proximité, il y aurait une potentielle création de situations de déséquilibre dans la morphologie urbaine avec des volumes ayant des écarts de hauteur à prendre en considération.

235 Dans ce cas, Forum ne serait pas en mesure d'assurer une transition harmonieuse du cadre bâti sur cette tête d'îlot, notamment si elle-même venait à proposer un projet immobilier.

Pour le côté sud du boulevard de Maisonneuve, les deux lots de Forum, en fait, sont entourés de bâtiments d'une quinzaine d'étages et plus, sauf du côté sud. Et à ce moment-là, Forum ne serait pas en mesure de venir combler une dent creuse qui existe à cet endroit-là.

240

Rapidement, la recommandation de Forum et sa conclusion. Donc étant donné les différents éléments soulevés en fait, dans le cadre de l'actuelle présentation, conjugués en fait à la localisation à l'extrémité est de l'actuel périmètre de la propriété, nous faisons la recommandation que la propriété de Forum soit exclue du présent processus de modification au plan d'urbanisme et qu'elle puisse continuer de bénéficier de ces dispositions actuellement en vigueur ; soit une hauteur de 25 mètres, une densité de 6 dans la zone 25-04 et une densité de 4 dans la zone 25-03.

245

Ces éléments-là en fait, que l'on peut retrouver dans les croquis qui sont situés à votre droite.

250

Forum exprime le désir de collaborer en temps et lieu avec la ville de Montréal, dont l'arrondissement Ville-Marie sur un éventuel projet immobilier visant la mise en valeur du coin nord-est des rues Sainte-Catherine Ouest et Pierce, ainsi que celui sud-est du boulevard de Maisonneuve Ouest et de la rue Pierce.

255

On est confiants qu'il y a toujours la possibilité d'élaborer un projet immobilier permettant l'ajout d'une superficie de plancher additionnelle, sur un bâtiment avec un cadre bâti potentiellement d'intérêt, en vue de permettre sa mise en valeur, ainsi que sa protection, si des éléments comme l'architecture et des techniques de construction adaptées sont prises en considération.

260

Il y a aussi une possibilité, possibilité qui est d'autant plus importante, en fait, dans un contexte en fait de développement durable, en fait en lien avec la proximité d'équipements lourds de transports en communs.

265

Et en fait, à ce sujet, le lot le plus éloigné d'une station de métro, qui constitue la propriété de Forum, est à peu près à 125 mètres et le lot le plus proche est à moins de 60 mètres.

270 **LA PRÉSIDENTE :**

Il vous reste un peu moins de deux minutes, parce que je ne voulais pas vous couper, là, mais j'en profite...

275 **M. ROMAIN FAYOLLE :**

280 C'est parfait. Aussi, en conservant en fait les dispositions actuellement applicables sur ces lots, Forum mentionne qu'elle pourrait aussi contribuer à une transition harmonieuse des rues Guy vers Pierce, si la tête d'îlot du côté nord de la rue Sainte-Catherine Ouest venait à se densifier, via d'éventuels projets immobiliers à proximité.

Elle pourrait aussi venir atténuer l'effet de dent creuse au coin sud-est du boulevard de Maisonneuve Ouest et de la rue Pierce.

285 Puis Forum se permet de mettre ça en lien avec l'objectif annoncé de la ville de Montréal dans le cadre de la présente consultation publique, c'est-à-dire de consolider une tête d'îlot lorsqu'elle parle bien entendu du projet, du 1920, 1940 rue Sainte-Catherine Ouest, c'est-à-dire de consolider une tête d'îlot avec un bâti à l'échelle des édifices coin, offrant ainsi des meilleures intégrations au milieu, notamment en faisant disparaître leurs immenses murs aveugles.

290

Enfin, Forum est confiante que la recommandation qu'elle vous soumet aujourd'hui répond aux enjeux et en fait aux objectifs identifiés par la ville de Montréal dans l'actuel processus de modification au plan d'urbanisme et aussi dans le PPU du Quartier des grands jardins adopté en 2011.

295

Elle mentionne aussi que ces dispositions-là actuellement applicables sur la propriété de Forum ne sont pas nettement trop élevées pour assurer la conservation du bâti ancien dominant dans le secteur visé par les modifications.

300 Qu'il y a une possibilité de conjuguer densification du territoire, mise en valeur ainsi que protection du cadre bâti existant et revitalisation économique, notamment celle de la rue Sainte-Catherine Ouest via un projet immobilier issu d'une collaboration performante avec les autorités municipales.

305 À ce sujet-là, en fait, les exemples à Montréal sont nombreux et que ce soit dans l'arrondissement de Ville-Marie ou ailleurs sur le territoire ou dans d'autres villes, et Forum est confiante que l'ensemble de ses investissements et de ses initiatives contribueront en fait au maintien de l'attractivité du centre-ville ainsi qu'au maintien aussi de son caractère distinctif, dans un contexte évoluant rapidement, en fait, en lien avec la COVID-19.

310

**LA PRÉSIDENTE :**

Votre temps est écoulé. Je vous demanderais de conclure rapidement.

315

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

J'ai déjà conclut, en fait. J'allais vous mentionner que je venais de terminer ma présentation.

320

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est ce que j'espérais, là.

325

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

Je vous remercie pour votre attention.

330 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien merci beaucoup. Alors, je demanderais à mes collègues de vous poser des questions. Qui veut commencer ? Monsieur Vieira.

335 **LE COMMISSAIRE :**

Vous avez parlé des projets de développement, notamment sur Sainte-Catherine et de Maisonneuve. À quel stade sont ces projets-là, est-ce qu'il y a déjà quelque chose de déposé à la Ville ?

340

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

Actuellement, en fait, Forum – comme toute compagnie immobilière – évalue toujours ses actifs puis les perspectives de ses actifs. Donc, actuellement en fait, il n'y a pas de projet qui a été élaboré. Il y a encore moins de projet qui a été déposé en fait à la ville de Montréal et à l'arrondissement de Ville-Marie. Mais c'est certain que Forum surveille ses opportunités en fait et voit et évalue l'évolution de son marché.

345

**LE COMMISSAIRE :**

Coin rue Sainte-Catherine et de Maisonneuve, est-ce qu'il y a une éventualité d'autres projets dans les autres propriétés que vous possédez ?

350

355

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

360 Actuellement, Forum sur la rue Pierce, le 1419, 1441, en fait c'est un ensemble résidentiel où Forum en fait a développé en collaboration avec l'arrondissement de Ville-Marie, en fait, un nouveau projet qui vise en fait à assurer l'intégrité du bâtiment et à restaurer aussi son authenticité.

365 Donc, il va y avoir un investissement de plusieurs millions de dollars là qui va se faire à cet endroit-là qui vise seulement en fait à intervenir à l'intérieur des bâtiments et aussi à mettre en valeur en fait l'extérieur des bâtiments.

370 Puis c'est ça, Forum a travaillé pendant plusieurs mois, voire même plusieurs années. On avait obtenu un PPCMOI au mois de mars. Il y a différentes démarches qui sont en cours à ce sujet-là.

**LE COMMISSAIRE :**

375 Excusez-moi, un complément. Vous avez mentionné à quelques reprises prioriser un peu, si on peut dire, les têtes d'îlots. Est-ce que ça serait ce genre d'exception que vous voyez surtout ou ça serait vraiment pour l'ensemble que vous vous opposez à tous changements de hauteurs et de densités ?

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

380 Bien nous, nous c'est certain qu'on s'oppose en fait, actuellement en fait, à la démarche qui est proposée par la ville de Montréal parce que ça a d'importantes conséquences, en fait, financières et de développement urbain sur notre propriété. Donc c'est certain que ça vient limiter tout éventuel projet en fait à cet endroit-là, là. Est-ce que ça répond à votre... oui.

385

**LE COMMISSAIRE :**

Oui, merci.

390 **LA COMMISSAIRE :**

Une question de clarification, en fait. Vous avez parlé d'harmonisation dans les têtes d'îlot puis le fait de diminuer les limites de hauteur et de densité ça vous empêcherait d'assurer cette harmonisation-là dans un futur projet. Est-ce que vous pourriez expliquer pourquoi ?

395

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

Bien en fait, cet élément-là c'est plus par rapport en fait aux dispositions actuelles qui s'appliquent sur les lots à proximité de la propriété de Forum. Comme on peut le voir, en fait, dans  
400 les documents déposés par la ville de Montréal ou le plan d'urbanisme actuel ou les documents de Forum.

Il y a quand même déjà d'importantes différences au niveau des hauteurs et au niveau des densités et c'est certain que si nos dispositions pour la hauteur et pour la densité sont  
405 baissées encore plus, c'est certain que l'écart pourrait être augmenté si par exemple les propriétés voisines décidaient de se prévaloir de leurs dispositions applicables qui elles seraient restées avec cette différence-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

410

Moi, je voudrais être sûre de bien saisir quand vous parlez d'harmonisation. Vous êtes très près de l'édifice Concordia, de la rue Guy, qui est déjà très haut. Quand vous dites « harmoniser », est-ce que vous verriez possible une diminution de hauteur par étape ? Et je reprends un peu la question que le premier commissaire vous a posée, parce que je ne suis pas

415 sûre d'avoir compris la réponse : est-ce que vous accepteriez un découpage différent pour vos  
têtes d'îlots en gardant très bas la rue Pierce ?

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

420 Bien, il y a peut-être deux volets à votre question, là, si je peux me permettre. Nous, c'est  
certain que la raison pour laquelle aujourd'hui on demande à la ville de Montréal via cette  
consultation publique là, en fait de pouvoir conserver nos dispositions actuelles, c'est vraiment  
d'avoir cette possibilité d'avoir une transition qui se fasse, en fait, vers la rue Pierce. Ça c'est  
vraiment un élément important pour nous. Puis pour nous, c'est vraiment quelque chose qu'on  
425 souhaite mettre de l'avant.

Maintenant, sur un découpage différent entre les têtes d'îlots et la rue Pierce, c'est certain  
que nous on souhaiterait que les dispositions actuelles s'appliquent pour l'ensemble de la  
propriété comme on le présente, continuent à s'appliquer pour l'ensemble de la propriété comme  
430 on le présente, mais il faut garder en tête que l'ensemble sur la rue Pierce auquel vous faites  
référence, a un statut de protection patrimonial extrêmement fort pour son enveloppe extérieure  
selon la *Loi sur le patrimoine culturel*. Et c'est certain qu'un projet qui se traduirait par l'ajout d'un  
volume extérieur serait très difficile à obtenir.

435 Et ce n'est pas dans nos intentions, mais nous souhaiterions quand même pouvoir  
continuer à conserver ces dispositions-là. Surtout peut-être éventuellement et ça l'OCPM l'avait  
déjà soulevé en 2011, sur des possibilités de transfert de densité. C'est un élément là qui avait été  
soulevé dans une des recommandations du rapport de l'OCPM dans le cadre du PPU du Quartier  
des grands jardins.

440

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Il nous reste moins de deux minutes. Est-ce qu'il y a des éléments que vous  
aimeriez ajouter, que vous n'auriez pas eu le temps de dire ? Ou avez-vous d'autres questions ?

445 **LE COMMISSAIRE :**

J'aurais peut-être une autre question, mais je vais lui permettre s'il y a quelque chose d'autre qu'il aimerait nous dire. Sinon, je lui poserai une question.

450 **M. ROMAIN FAYOLLE :**

Allez-y, je vous en prie.

455 **LE COMMISSAIRE :**

Vous avez mentionné, notamment dans votre Powerpoint, la question du maintien de l'attractivité du centre-ville ainsi que son caractère distinctif. Vous mentionnez aussi le développement en harmonie du cadre bâti à l'intérieur de ce secteur. Vous ne voyez pas que c'est ce que la ville souhaite faire en voulant descendre les hauteurs, notamment ? Ce n'est pas une façon de protéger le cadre bâti d'intérêt ?

460

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

Bien en fait, Forum, on est assez convaincus qu'il est possible de protéger le cadre bâti d'intérêt avec - dans le cadre de projets immobiliers - puis en fait, c'est surtout dans le cadre de projets immobiliers où un promoteur ou un propriétaire comme Forum va investir de l'argent, qu'on va pouvoir protéger le patrimoine.

465

Puis, à ce sujet-là, en fait, les exemples à Montréal, il y en a beaucoup où en fait un promoteur ou un propriétaire comme Forum a pu protéger un élément patrimonial d'un bâtiment grâce à un investissement qui s'est fait sur une propriété et qui a permis en fait de sauvegarder son intégrité et de sauvegarder en fait, et de protéger le cadre bâti.

470

475 Donc pour notre part, en fait, on ne voit pas ça comme une opposition, puis c'est vraiment  
un peu le fil conducteur de notre argumentaire, là. On ne voit pas ça comme une opposition, mais  
480 au contraire, on voit ça comme une complémentarité parce qu'on considère qu'avec une bonne  
architecture puis de bonnes techniques de construction, notamment, on peut mettre en valeur le  
patrimoine, on peut le protéger, on peut conserver son authenticité et en même temps, on peut  
réaliser un projet immobilier intéressant et novateur.

480 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

485 **LE COMMISSAIRE :**

Merci.

490 **LA PRÉSIDENTE :**

490 C'est beau ? Alors, on vous remercie. Monsieur Pollack on ne vous a pas entendu, mais  
si vous aviez eu une intention d'ajouter quelque chose, je vous avais laissé la porte ouverte. Mais  
là maintenant, le temps est terminé pour vous, et donc j'espère que vous avez bien pu exprimer  
tout ce que vous vouliez. On vous remercie de votre participation et on va prendre tous les  
495 commentaires, toutes les opinions en considération dans l'écriture de notre rapport. Je vous  
remercie beaucoup, Messieurs.

**M. ROMAIN FAYOLLE :**

500 Merci, au revoir.

**M. GIDEON POLLACK :**

505

Au revoir, bonne soirée.

---

**M. ROBERT HAJALY**

510

**LA PRÉSIDENTE :**

On va vous entendre par téléphone, Monsieur Hajaly. Vous avez dix minutes pour faire une présentation et nous, nous aurons dix minutes pour échanger avec vous après. D'accord ?

515

**M. ROBERT HAJALY :**

Okay.

520

**LA PRÉSIDENTE :**

Quand il va rester deux minutes, je vais vous avertir.

**M. ROBERT HAJALY :**

525

Okay.

**LA PRÉSIDENTE :**

530

C'est bon.

**M. ROBERT HAJALY :**

535

Well, first of all, I would like to know if you read my brief.

**LA PRÉSIDENTE :**

540

Yes.

**M. ROBERT HAJALY :**

545

You have.

**LE COMMISSAIRE :**

550

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, nous l'avons lu avec attention.

**M. ROBERT HAJALY:**

555

Okay, it's very good. Okay, so I am just going to summarize what is in it. I am not going to be saying anything different.

560

So my main concern, first of all, that this proposed building is going to... first of all, can you hear me properly?

**LA PRÉSIDENTE :**

565

Yes.

**M. ROBERT HAJALY :**

570

Yes, okay. So my first major concern is that this proposed building on St. Catherine is going to block too much sunshine, sunlight on the street. I read the architects' report, they claim that it will allow two and half hours of sun on the equinox, that is not very much anyhow.

575

But I don't even think that it is true. Because, as I explained in my brief, I don't think they properly showed the amount of sun that will be allowed on the street. In particular, I think that there will be a shadow, at least until one, and then before 3 pm in the afternoon.

580

And the reason for the second shadow, of course, is a new building which is going up on the North side of St. Catherine, just across from the proposed project.

585

This building on the North side is going to be 14 stories and it will also throw a shadow both on its own side and on the South side of the street. What that means is, very simply put; there will be less than two and a half hours of sunshine, both on the North side of the street and the South side of the street, due to the two buildings going up. The building on the South side as proposed.

590

And I point out also that we already have two very high buildings on the South side of St. Catherine, between St. Marc and Fort, 15 stories and higher.

So what you are going to have is, if the building that is being proposed is built as proposed, 15 and 14 stories. You are going to have a very long shadow, about 400 feet between St. Marc and Fort Street, covering the whole street beyond, you know, maybe 4 o'clock or something like that. And up to about 1 o'clock.

595 So, it won't be very, it will create a negative effect on the street and I point out further, so therefore, the only way to avoid that, my conclusion is very simple; is to keep the existing zoning heights of 25 meters for the new project, that is to say about 8 stories. They can build up to about 8 stories. Even 11 stories would be better, 35 meters, but 8 stories would allow more sun and for a longer period of time.

600 And I point out also that, putting it in a more general context, it is St. Catherine Street is, traditionally it is a pedestrian friendly street because it is the main shopping street in Western downtown.

605 And for this reason, I propose that the zoning height, the zoning height was increased a few years ago to 25 to 45 meters in the Western part, from Lambert-Closse to Fort Street, and I propose that that would be put back at 25 meters.

610 On the other hand, going eastward from St. Marc Street to Guy, I don't support these suggestions that it would be reduced to 16 meters. Because there should be some possibility for further densification – I approve of that – but it should not be in a way that spoils the environment and spoils the pedestrian friendly character of St. Catherine.

615 So what I support is that the building height be 25 meters throughout, from Lambert-Closse all the way to Guy Street.

And for the other parts of this neighbourhood, for the same reason, I support keeping the building height at 25 meters along the South side of de Maisonneuve, except to protect the, what was the former Victoria School and the Royal Montreal Curling Club that is between St. Mathieu and St. Marc.

620 I also would support 16 meters to support certain architecturally desirable buildings on the side street. So Pierce Street, St. Marc Street below de Maisonneuve and St. Mathieu Street below

625 St. Catherine. But otherwise, I support retaining 25 meters to allow some buildings to be built, to allow more people to live there.

So that is the main thing on the sunshine. My other main concern is that there are not many units for families in this proposed building, only 3 units, 6 units excuse me, for three bedrooms and 16 for two bedrooms.

630 I understand the promoter says that it is mainly for older retired people, but actually, there is already a very large building in the area, very close by, for older retired persons; that is the Manoir Charles Dutaud. There are over 200 units there for older retired persons, one bedroom and studios.

635 But on the other hand, in this area, there is very little housing that is suitable for families and especially affordable housing.

640 So what I propose in my brief is that in this project on St. Catherine Street, that you have 20 units of three bedrooms and 20 units of two bedrooms. And that of the three bedrooms, 15 be affordable according to the prescribed norms of the City, and for two bedrooms, that 12 be affordable because all together, 27 are allowed.

645 And the reason why it should be the bigger units that are affordable, it is simply because they are more expansive, right, because they are bigger. So it makes sense that the affordable units should be the bigger ones.

650 Okay. So that has to do with the family units. My other, my next concern has to do with the amount of financial compensation that the promoter has to pay for social units, for building... well for not building social units.

The compensation – I did a little investigation – it is not really based upon the price of creating these units, it is based on the supposed price of the land on which the units would be

655 built. And so it is only 29,000 dollars a unit, which means all together, since there are 25 units, you are going to have the total amount he has to pay is 700,025, which actually would not allow you to build many units. So even social units of housing downtown, maybe three or four, tops.

So it seems to me that this financial compensation in no way properly compensates for the requirement to build 15% social units.

660 Now, it may be too late to change the bylaw for this project, but in the future I think that bylaws should be change is such a way that the 15% requirement is really a meaningful one for social units.

665 My last concern has to do with the integration of the George-Young residence there, the greystone little residence. One suggestion made by the architects in what they call the « improved » version, it is at the end of their report, is to eliminate the lower ground floor, which now exist in the George-Young residence and to lower the upper ground door and the upper ground window to the ground.

670 I am against that. It would make that house look very unnatural, it would violate its integrity, and you would lose a valuable ground floor. You may know that the Cock N' Bull pub used to be there and that was a place of enjoyment for many people. Maybe that could be a replacement.

675 But on the other hand, I do want to make a suggestion to the immediate left of the George-Young house. You have these kinds of rectangular structures which surround the store front. But these, the rectangles – I don't know if you have seen them, if you know what I am talking about – it is on page 55 of the architects' report, there is a very good drawing of them. There are two of them immediately to the left.

680 But as they are drawn there, they are shorter than the cornice, the front cornice of the George-Young house. So my suggestion is; they have the same height, and also the same width

685 to better integrate them with the house. And I would add something that is not in my brief, which is; that if you do that, what you are doing is you are creating an abstract, in an abstract outline, you are recreating the George-Young house twice over and that is kind of very inappropriate.

690 Because originally, there were five town houses like that right next to each other. Four of them were destroyed. So, you are kind of recalling what there was there originally. Okay, so that is it. That is all I have to say. It is just a summary of my brief and if you have questions, please ask.

695 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur Hajaly. Et je vais demander aux commissaires de commencer les questions. Madame Atomei ?

700 **LA COMMISSAIRE :**

Est-ce que vous comprenez le français, Monsieur Hajaly ?

705 **M. ROBERT HAJALY:**

I may, but over the telephone, it is not coming across very clear. So, if you could formulate it in English, it would help, but you can try in French, we will see, we will go, we will try. But speak loud, please.

710 **LA COMMISSAIRE :**

Je n'ai pas de question pour l'instant, mais je voulais juste valider avec monsieur.

**LE COMMISSAIRE:**

715 Just to make it more clearly, sometimes you seem to support the heights, the (inaudible) buildings to 25 meters to 16 and sometimes you don't. Can you explain a little bit more exactly what your position on that question is?

**M. ROBERT HAJALY :**

720 Well I thought... you know, I support 25 meters along St. Catherine Street. Okay, let's start with that. All the way from Lambert-Closse to Guy Street. On de Maisonneuve, I support also 25 meters because... why 25 meters for so, why 25 meters? Because it does allow buildings, bigger residential buildings to be built, so you allow more people to be living there, densification. But 25  
725 meters, 8 stories, it is not so high that it blocks the sun too much. So you allow densification, but you don't spoil the environment, okay.

The exception on de Maisonneuve is 16 meters to protect what was the former Victoria School, which is architecturally, has architectural and heritage value, and also the Royal Montreal  
730 Curling Club, which is right next to it, which also has architectural and heritage value, it is an old building.

And these are between; these are on the South side of de Maisonneuve, between St. Mathieu and St. Marc. So for those two buildings, I would keep, I would have 16 meters, not keep.  
735 I would have 16 meters to protect them from development, from being demolished for another building.

And similarly, there are low rise buildings of architectural and heritage value on Pierce Street between St. Catherine and de Maisonneuve, and on St. Marc Street, below de  
740 Maisonneuve. And on St. Mathieu Street below St. Catherine, and to protect those buildings again, I would have 16 meters for them to protect their architectural and heritage value. And I think that covers all the streets in this area where the change was proposed to reduce the permitted

height from 25 to 16 meters. So generally speaking, I don't support that, except where 16 meters will protect buildings of architectural value; older buildings, heritage buildings of architectural value.

745

**LE COMMISSAIRE:**

Okay, I see, it is clearer straight like that. Okay, thank you.

750

**M. ROBERT HAJALY:**

Okay. You are welcome. If someone wants to ask a question in French, go ahead, I'll try to understand and do my best.

755

**LA PRÉSIDENTE :**

Je peux essayer de vous poser la question. Je comprends que vous n'êtes pas d'accord avec la compensation financière, la façon dont c'est calculé. Je veux juste m'assurer que vous comprenez bien que c'est une politique qui s'applique à l'échelle de la ville et non pas pour ce bâtiment-là uniquement. Et vous dire aussi que la ville est en processus d'adoption d'une nouvelle politique. Je ne sais pas si vous êtes au courant, mais je ne voudrais pas laisser l'idée qu'on a fait le calcul pour ce bâtiment-là, hein. C'est une politique municipal qui fait ce calcul-là, ce n'est pas pièce par pièce, là. Ce n'est pas édifice par édifice.

760

765

**M. ROBERT HAJALY:**

Well, I know that the City has, it has worked out a new bylaw regarding, you know, the 20-20-20. I am aware of it, but I don't know its particular terms. So I cannot comment on those terms. All I am saying, all I was saying in my brief, if I may, I don't know if this is going to be answering your point, when they say that there should be 20% social units, but that there can be instead provision for financial compensation, if the units are not built on the site, that the financial

770

compensation should reflect more accurately the cost of actually building 20 units, not just the cost of the land on which they are built.

775           And even that is – I think – it is underestimated for the downtown area, but let's leave that out. The requirement should be made meaningful. Either the developer actually builds a 20% or the financial compensation really represents the cost of building 20%. That is my point.

780           Now, I cannot comment for it, because as I said I don't... I know the City has developed a new bylaw, but I am not familiar with the terms, but I am just saying, for the future that should be considered that the requirement of 20% of social units should be made more meaningful. That is all. I don't know if that answers your point.

**LA PRÉSIDENTE :**

785           Yes, O.K. Merci beaucoup. Une autre question.

**LE COMMISSAIRE :**

790           You said that despite of St. Catherine as the shopping street in the Western downtown area...

**M. ROBERT HAJALY:**

795           Yes...

**LE COMMISSAIRE:**

800           You talked a lot about the families could be there. You think it is the kind of environment that is suitable for families?

**M. ROBERT HAJALY:**

805 That is a good question. Some people think that it is not. The local activists in the Peter-McGill community council recognise that there is a lack of facilities for families. And so, we have been fighting first to get a local school in the area. So far, we have not succeeded but there is the prospect of two or three local schools being built there. Okay, that is the first thing. That is the most important thing.

810 Secondly, we are fighting for a local community center with many activities for children and families and that seems certain, we are promised that in the new project where the Montreal Children's Hospital used to be, you know next to Cabot Square, that there will be a community center with activities for children and families and so on.

815 And we are also fighting for more green spaces and more affordable housing, and more recreational and sporting facilities, both outside, outdoors and indoors in this area. So my answer to you is yes, I understand the point that right now, it is not as suitable for families as it should be, but we are fighting for the facilities that would make it more suitable, as suitable as any part of the City of Montréal.

820 There are many, there are families that you know, would like to live there because maybe their parents work downtown and so on. There are reasons why they might want to live there. Also, it is a more active, more lively, whatever. But so far as facilities for families, we have to fight for them. But one essential thing, of course, because housing is expensive downtown is that housing should be made more affordable for families.

825  
830 And as a matter of fact, there are quite a few families that already live there, both south of St. Catherine Street in what they call the Shaughnessy Village and north of it. Often there are immigrant families with young children. You see them taking their children to the school bus and taking them off the school bus and so on.

835 But we want to make things better for them. So I think that is it. That is the best I can answer to you. It is a package, not one... affordable housing should not be seen in isolation, it should be seen as part of a – how should I say - an activity to get many facilities friendly for families, suitable for families.

**LA PRÉSIDENTE :**

840 Merci beaucoup. D'autres questions? C'est beau?

**LE COMMISSAIRE:**

845 Just concerning the issue of the architectural integration of the George-Young greystone building, did you resume the new documents? Maybe it could change a little bit your point of view on that question.

**M. ROBERT HAJALY:**

850 Not sure which documents you are referring to, could you explain that please.

**LE COMMISSAIRE:**

855 Two days ago, they sent to you some adjustments that were made by the architects and that might response to your question.

**M. ROBERT HAJALY:**

860 I don't believe I received them. I can... if it was sent to me by email; I don't believe that I saw any such thing. I mean, maybe I overlooked it. But I have not seen it anyhow, whether I overlooked it or it was not sent, I did not see this, no.

**LE COMMISSAIRE:**

Okay, I am going to check that and maybe I will send it to you again.

865

**M. ROBERT HAJALY:**

Yeah, yeah. I will...

870

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Hajaly, je voudrais vous remercier, et de votre mémoire et de votre présentation. Ce qui s'en vient pour nous ça va être - après cette soirée – de commencer l'analyse de toutes les opinions qu'on a reçues et on va écrire un rapport qui devrait être déposé dans les mois qui viennent.

875

**M. ROBERT HAJALY:**

Well, I look forward to reading your report when it comes out.

880

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Thank you. Bye.

885

**M. ROBERT HAJALY:**

Bye now.

890

**Mme MARYSE CHAPDELAINÉ**  
**TABLE DE QUARTIER PETER-MCGILL**

895 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour, Madame Chapdelaine. Alors vous êtes la porte-parole de la Table de quartier de Peter-McGill. Je dois vous dire qu'on a bien lu votre opinion, votre document. Vous avez dix minutes pour nous en présenter les grandes lignes et nous, nous prendrons dix minutes pour échanger avec vous. Dix minutes, ça va vite et votre document est assez volumineux. Donc, je vous invite à faire ça assez rondement, d'accord ?

900

**Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

905

Parfait.

**LA PRÉSIDENTE :**

Quand il va rester deux minutes, je vais vous le dire.

910

**Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

Parfait.

915 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

920

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

925           Merci beaucoup. Bien d'abord, je vous remercie pour l'opportunité qu'on a de quand même pouvoir présenter nos mémoires, malgré la pandémie. C'est tout à l'honneur de la commission d'avoir pu procéder à des présentations, même virtuelles. Donc, je pense que c'est très apprécié par la communauté.

930           Concernant le projet, bien nous c'est sûr que la Table de quartier Peter-McGill on tient vraiment à souligner le désir de la ville de Montréal de tendre vers la protection du patrimoine bâti du secteur qui est à l'étude. Principalement le secteur Shaughnessy.

935           On est très contents que les nouveaux paramètres proposés viennent à reconnaître d'avantage le bâti existant et éviter ainsi d'entretenir la spéculation foncière parce qu'on attribue une valeur plus importante aux terrains qu'aux bâtiments qui les occupent.

940           Par contre, dans l'analyse qu'on a faite avec les citoyens qu'on a rencontrés avec qui on a échangé sur le projet, on considère que c'est un peu complexe pour le citoyen moyen de participer disons à une consultation qui mélange soit l'étude d'un projet immobilier et des changements réglementaires dans le secteur.

945           Tout ce qui est règlements d'urbanisme ou concepts de densification, spéculation foncière, intégration architecturale, ce n'est pas des concepts qui sont à la portée de toutes et tous puis on pense que c'est la responsabilité de la ville de Montréal de s'assurer que les résidents du quartier puissent participer de manière pleine et entière sans être intimidés soit par l'ampleur de la tâche ou par le manque de connaissances techniques.

950           Donc, éventuellement si ça devait se reproduire, on suggérerait à la ville de ne pas procéder de cette manière-là.

955 Finalement, pour ce qui est de l'analyse comme du projet en entier, c'est sûr que nous dans notre quartier, pour différentes raisons, on ne peut pas analyser ça de manière, en silo, en fait c'est qu'on doit vraiment voir ça dans l'ensemble de tout ce qui se passe dans le quartier puis c'est un pour ça qu'on a décidé de déposer un mémoire, parce qu'on pense que la réalité de notre quartier est très particulière, ce qui fait que ça nous amène à avoir des positions qui peuvent être aussi un peu uniques à notre quartier.

960 Donc, bien je rappelle un peu la mission de la Table de quartier ; vous êtes certainement familiers avec le concept de Table de concertation. Donc, évidemment on rassemble les résidents, les commerçants, les travailleurs, les étudiants dans le quartier. Les organismes autant publiques que communautaires, puis on a environ 225 membres qui sont répartis à travers les différentes catégories que je viens de mentionner.

965 On va commencer par ce qui est de l'analyse du changement de réglementation dans le secteur de Shaughnessy. On est très favorables, à la Table de quartier, comme je l'ai mentionné, à ce que les hauteurs et les densités soient diminuées dans le secteur.

970 En effet, Peter-McGill qui est comme, un quartier qui a subit beaucoup de transformations dans les dernières années puis on croit qu'il est primordial vraiment de réfléchir à l'avenir du quartier comme un milieu de vie au regard vraiment des nouvelles réalités, bien notamment les pandémies qui peuvent survenir, le télétravail, le développement des TOD, le développement de quartiers complets, le concept de « La ville du quart d'heure ». Donc, on est contents quand même que la ville se penche sur ces questions-là

975 On sait aussi que la ville est consciente que ce secteur-là est soumis à d'énormes pressions de la part des promoteurs immobiliers puis on voit aussi qu'en réduisant les hauteurs, les densités, on aplani un peu la courbe de la spéculation foncière.

980

Évidemment, comme j'ai mentionné dans les dernières années, le nombre de nouvelles unités d'habitation a explosé dans le quartier puis ça a fait augmenter beaucoup la pression sur les services et les infrastructures qui sont offerts dans le quartier.

985

Je pense notamment au manque d'espaces verts, au manque de terrains sportifs. L'absence d'écoles présentement pour les familles qui sont déjà établies dans le secteur. Donc on croit évidemment que la densification des quartiers centraux doit se faire de manière équilibrée et ça représente un outil afin de parvenir à créer des milieux de vie agréables et adaptés. Puis que ce n'est pas une fin en soi, pour nous la densification à tous prix, ce n'est vraiment pas la vision qu'on privilégie pour notre organisme.

990

C'est ça qu'on apprécie aussi de cette, de cette modification, de ces changements-là, c'est dire qu'on veut réfléchir à l'avenir du quartier.

995

Évidemment, là, dans une de nos premières recommandations c'est quand même que dans la perspective de rendre Peter-McGill et principalement le secteur de Shaughnessy des endroits accueillants, la ville doit maintenir ses efforts afin d'offrir des infrastructures publics à la hauteur des besoins déjà identifiés dans le quartier.

1000

Donc, pour nous, de simplement diminuer les hauteurs et diminuer les densités, ce sont des outils, mais la ville doit continuer de travailler à faire de ces quartiers-là des lieux agréables à vivre.

1005

On était aussi très contents là de voir qu'en diminuant les hauteurs permises on assure que le centre-ville qui est habité ne devienne pas une forêt de gratte-ciels. C'est une particularité de Montréal. On a un centre-ville où il y a des gens qui y vivent, ce n'est pas juste des tours à bureaux.

C'est un attrait du secteur qui a été mentionné par beaucoup de citoyens qu'on a rencontrés qui sont contents d'être au centre-ville, ils sont contents d'avoir accès au soleil, de

1010 sentir qu'ils sont dans un quartier à échelle humaine, qu'il y a un contact entre la rue et les résidences et les commerces qui sont là et que ce n'est pas une forêt de gratte-ciels.

Evidemment, la contrepartie par contre de la diminution de la densité et de hauteur dans le quartier c'est l'augmentation des prix des loyers dû à l'effet de rareté qui va être créé.

1015 Déjà dans notre quartier on constate que la valeur moyenne des logements, telle qu'évaluée par les propriétaires, est de 65% plus élevée au centre-ville qu'ailleurs à Montréal. Puis les frais de logement mensuels moyens sont également supérieurs à la moyenne, et de l'arrondissement Ville-Marie et de la ville de Montréal.

1020 En plus de ça, pour ce qui est du secteur Shaughnessy, c'est également celui qui montre la plus forte croissance des frais de logement pour les locataires avec une augmentation de 15% entre 2011 et 2016. Puis considérant que c'est le secteur où il y a la plus grande proportion de résidents locataires, c'est vraiment pas une donnée négligeable pour nous.

1025 De plus, la proportion de ménages qui représentent 56% environ qui ont un taux d'effort de 30% et plus est la plus élevée dans Peter-McGill que dans n'importe quel arrondissement montréalais. Et tous ces ménages-là se concentrent également dans le secteur Shaughnessy. Donc, c'est un secteur qui vit quand même une grande défavorisation sociale et matérielle.

1030 Donc, une de nos recommandations c'est que la Table de quartier est d'avis que la ville de Montréal doit dès maintenant mettre tout en œuvre afin de contrer les effets néfastes de la hausse des prix des logements en procédant entre autres avec la collaboration du milieu, au développement de projets de logements sociaux et en plus de ça, principalement d'unités de logements pour les familles.

1035 On a aussi, lors de nos propres consultations qu'on a menées auprès des résidents de notre secteur, on a noté qu'il y avait quand même une certaine incompréhension par rapport au

1040 choix de la ville de diminuer les hauteurs et les densités dans ce secteur-là, tout en permettant à un unique promoteur d'avoir accès à cette opportunité-là.

1045 On comprend que ce n'est pas deux éléments qui sont liés, par contre c'est un peu pour ça qu'on mentionnait la difficulté pour les citoyens de contribuer ou de participer à cette consultation-là ; c'est qu'il y a une certaine incompréhension technique entre le fait de diminuer les hauteurs d'un secteur et les densités, puis de permettre à un seul promoteur. Donc, on comprend que c'est moins évident pour les résidents du secteur de comprendre comment la ville est arrivé à ce raisonnement-là.

1050 Pour ce qui est du projet immobilier comme tel, je vous rappelle que la ville de Montréal invitait les arrondissements à se doter d'objectifs en matière de logements sociaux et abordables dans le cadre de la stratégie d'inclusion.

1055 Malheureusement, dans l'arrondissement Ville-Marie, l'arrondissement ne s'est jamais doté de tels objectifs puis en plus en 2011, il y a eu une révision de la hausse du cadre des densités et hauteurs au centre-ville et ça rendait inopérante la stratégie puisque les constructions devenaient des projets de plein droit puis la stratégie s'appliquait seulement aux projets dérogatoires.

Donc, dans le quartier dans les dernières années...

1060 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Chapdelaine, juste vous dire qu'il vous reste deux minutes.

1065 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

O.K., parfait. Donc, comme mentionné, là, pour nous c'est un projet supplémentaire qui ne répond pas aux besoins du quartier en termes de logements sociaux. On a seulement, c'est un

projet qui propose seulement 27 unités de logements abordables puis une compensation financière tout à fait insuffisante pour le logement social.

1070

Puis pour nous, là, ça montre encore que les promoteurs peuvent s'en sortir en faisant une compensation financière puis pour nous, ça veut dire encore une fois des pertes de logements sociaux, alors que dans notre quartier les logements sociaux c'est même pas 2% du nombre d'habitations.

1075

Puis les logements sociaux pour les familles, c'est seulement 6% des unités d'habitation, alors que pour la moyenne montréalaise c'est 24%. Donc pour nous c'est vraiment, un, que les logements sociaux se construisent dans ce projet-là, puis que le nombre d'unités pour les familles passent à 40 unités. Présentement, c'est un projet qui présente juste 6 unités de trois chambres à coucher et plus et pour nous, c'est vraiment insuffisant quand on met en rapport avec les besoins qui sont exprimés depuis de nombreuses années par la communauté.

1080

Donc, en gros ce serait ça.

1085

**LA PRÉSIDENTE :**

Bien, merci beaucoup. Je ne voulais vous couper, mais je n'ai pas une manière gentille de le... je suis obligée de couper la parole pour le dire, je m'en excuse.

1090

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

Non, je comprends tout à fait, il n'y a pas de problème.

1095

**LA PRÉSIDENTE :**

Des questions ? Madame Atomei ?

**LA COMMISSAIRE :**

1100           Merci pour votre présentation. J'ai une première question sur le besoin de logements pour la population de 55 ans et plus pour lequel le projet de Placements Sergakis, donc qui vise cette population-là. J'aimerais savoir si vous pensez que c'est nécessaire, est-ce que vous observez qu'il y a un besoin à ce niveau-là dans le quartier ?

1105           **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

                  Donc, je ne vous entends pas très bien, mais je vais juste reformuler votre question pour être sûre que je vous ai bien compris. Donc, vous me demandez si les unités qui sont proposées pour des personnes de 55 ans et plus c'est une nécessité dans notre quartier ou il y aurait moyen d'y répondre autrement, est-ce que c'est bien ça ?

1110

**LA COMMISSAIRE :**

                  Oui, c'est ça. Oui.

1115

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

                  O.K., parfait. Bien comme je mentionne dans le mémoire qu'on a déposé, en fait, c'est que les petites unités d'habitation dans le quartier Peter-McGill c'est déjà plus que 60% des logements qui sont proposés, puis il y a les projets qui s'en viennent aussi que là je n'ai pas nécessairement mentionnés, mais qui sont aussi des projets qui proposent de petites unités, soit des studios, soit des une chambre à coucher.

1120

                  Donc, dans notre quartier, là, des logements pour les familles c'est vraiment un manque. Je mentionne aussi dans l'étude le fait qu'on a quand même 17% des ménages, presque 18% des ménages seulement du secteur Shaughnessy, même pas du quartier au complet, qui vivent dans des logements de tailles insuffisantes.

1125

1130           Donc, pour nous c'est vraiment important qu'il y ait de l'ajout de logements pour les familles. On n'est pas contre le fait que les personnes de 55 ans et plus veulent vivre dans le quartier, loin de là. C'est juste qu'on sait présentement que ce n'est pas une nécessité considérant que c'est plus que 60% qui est déjà construit puis que c'est d'autres unités, ce type d'unités qui s'en viennent aussi dans le quartier.

1135           Donc, pour répondre à ce genre de demande là ou de besoin là, c'est déjà dans le quartier. Donc, c'est pour ça que nous on demande des projets qui répondent aux besoins des familles.

1140           On sait que pour les promoteurs ce n'est pas avantageux parce que ça veut dire que dans le même nombre de pieds carrés ça représente moins d'unités, mais pour nous ce n'est pas justifiable. La ville de Montréal veut qu'il y ait des familles qui s'installent au centre-ville, pourtant elle continue d'approuver des projets qui ne répondent pas du tout aux besoins des familles. Donc, pour nous, c'est incompréhensible.

1145           **LE COMMISSAIRE :**

1150           Si je lis bien, vous êtes contre la spéculation foncière dans le centre-ville et en même temps, contre la densité, l'augmentation, plutôt pour la diminution de la densité, des hauteurs. Mais vous en parlez aussi que ça met une pression sur le loyer. Il y a moins de logements. Ça met une pression plus grande, plus forte sur les loyers. Comment est-ce que vous voulez concilier tout ça ?

1155           **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

1155           Oui, effectivement c'est une des particularités du centre-ville. On est conscients que les demandes ou les besoins environnementaux, le développement durable, la transition écologique demande une densification des milieux. C'est pour ça qu'on mentionne que pour nous la densification à tout prix, ce n'est pas une voie à suivre. C'est un outil, la densification.

1160

On n'est pas contre l'idée. Si la densification se fait avec des services qui suivent pour répondre aux besoins des populations, que ce soient des services en santé, des commerces de proximité, des services pour les familles, des CPE, ce genre de choses là.

1165

La problématique qu'on vit dans le quartier, comme je l'ai mentionné, c'est qu'il n'y a présentement pas ou très peu de logements sociaux. On a deux seuls HLM dans le quartier qui sont pour des personnes de 65 ans et plus.

1170

Il n'y a pas de logements sociaux pour les familles. On avait un seul projet qui est présentement en péril, c'est sur l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants. Il y avait eu une annonce que 150 unités de logements sociaux pour les familles étaient prévues. Ça fait deux ans, la ville est en bataille avec le promoteur pour construire ce projet-là.

1175

Donc, là pour nous c'est qu'il y a de la spéculation qui se fait dans le quartier, mais il n'y a jamais de logements sociaux qui pourraient permettre une densification tout en permettant aux personnes vulnérables, aux personnes avec des revenus plus faibles que la moyenne ou même aux familles de rester au centre-ville.

1180

Donc ça pour nous, ce serait comme une façon un peu de répondre à ce besoin-là. C'est de dire on peut densifier, mais on peut aussi densifier en faisant du logement social. Ce n'est pas pour nous contradictoire, puis tout ça en prenant en compte le fait que bon on a déjà une carence en espaces verts.

1185

Donc, comment la ville peut, avec les terrains qui restent, contribuer à créer des nouveaux parcs, à créer des nouveaux espaces verts. On a besoin d'une bibliothèque dans le quartier, ça s'en vient, mais ça fait déjà 20 ans qu'on attend. Il n'y a pas de centre communautaire.

Donc, c'est de voir comment la densification peut se faire, mais pas au détriment des populations déjà vulnérables qui vivent dans le quartier.

**LE COMMISSAIRE :**

1190 Une augmentation significative du logement social, est-ce que ça signifie pour vous la construction en hauteur ?

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

1195 Je n'ai pas compris le dernier mot de votre question, je m'excuse.

**LE COMMISSAIRE :**

1200 En hauteur. Pour construire des logements d'une façon significative et c'est ce que semble dire l'Office municipale d'habitation aussi, ça prend des projets d'une certaine envergure et ça laisse sous-entendre qu'il faut que ça soit en hauteur, étant donné le manque d'espace dans le centre-ville. C'est quoi votre position ?

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

1205 Bien c'est pour ça que je dis que pour nous c'est pas qu'on n'est contre toutes formes de densification, c'est que là présentement dans les dernières années, on a vu des projets de milliers d'unités pousser dans notre quartier, puis il y avait déjà un manque de parc, il n'y a toujours pas d'école primaire dans notre quartier.

1210 Donc, là pour nous c'est de dire bien est-ce qu'on peut mettre, disons un peu un frein là-dessus et de voir comment on peut densifier de manière équilibrée ? Donc, est-ce qu'on peut faire un projet de logements sociaux de 150 unités, on a rien contre, mais si on veut – je n'aime pas l'expression, mais de parquer des gens dans des logements sociaux sans offrir de services pour accompagner...

1215

Je veux dire, n'importe qui là, que vous soyez riche ou que vous soyez une personne, une famille vulnérable ou à faible revenu, tout le monde a besoin d'aller au parc, tout le monde a besoin de commerces de proximité.

1220

Donc là présentement, ce qu'on voit dans le quartier c'est que la densification amène la spéculation, ça fait fuir les commerces de proximité. On voit apparaître des commerces de luxe qui ne répondent pas aux besoins des gens qui sont déjà dans le quartier.

1225

Donc pour nous, d'avoir... comme on l'a mentionné dans notre mémoire, s'il y avait la possibilité par exemple, pour les promoteurs qui travaillent, qui développent dans le quartier, de combiner leurs obligations en termes de logements sociaux, pouvoir construire des projets de logements sociaux qui répondent aux critères de la ville, là, parce que bon la ville de Montréal considère que des projets de 25 unités de logements sociaux ce ne sont pas des projets viables.

1230

Mais si les promoteurs pouvaient combiner leurs obligations, on arrêterait de passer par l'espèce de compensation financière qui se fait depuis des années, puis on verrait enfin apparaître des projets de logements sociaux.

1235

Là, présentement, la cagnotte se remplit, mais pour le quartier ça signifie simplement de vivre les inconvénients sans vivre les avantages un peu de ces compensations financières là, dans le sens que les gens continuent de quitter parce que les prix des habitations, des loyers continuent d'augmenter.

1240

Donc, prenons cet argent-là, on va faire un *pool* un peu si on veut des obligations de logements sociaux puis on va les construire ces projets-là, mais présentement, tout ce que les promoteurs peuvent faire dans les circonstances, c'est faire des compensations financières parce qu'en plus la ville n'encourage pas les projets mixtes.

1245 C'est-à-dire par exemple des projets de condos mixés avec des unités de logements sociaux. Donc, la ville veut que ça soit absolument deux projets séparés, mais vu la petite superficie des lots du centre-ville, bien ce n'est pas possible.

1250 Donc, les promoteurs continuent de procéder à des compensations financières, plutôt que de créer des projets de logements sociaux. Donc, pour nous ce n'est pas, on n'est pas contre des gros projets de logements sociaux, mais on veut que ça vienne avec des services puis c'est ça un peu qu'on demande. Que ça soit équilibré et que ça soit réfléchi et non pas du développement à tous vents.

1255 **LA PRÉSIDENTE :**

Il nous reste à peine une minute. Question ?

1260 **LE COMMISSAIRE :**

Outre le fait d'augmenter le nombre de logements de trois chambres à coucher, on n'arrive pas à saisir exactement c'est quoi votre position par rapport au projet immobilier comme tel. Etes-vous pour ou contre ?

1265 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

1270 Bien considérant le projet est-ce qu'il répond aux besoins du quartier ? La réponse c'est non. Il n'y a pas du tout de logements sociaux qui sont proposés dans le projet. Le nombre d'unités abordables est très peu, puis considérant le fait qu'il n'y a pas de contrôle qui se fait sur qu'est-ce qui est abordable, qui loge dans ces unités abordables là, pour nous ce n'est pas... on sait très bien que dans cinq ans ces unités-là ne seront plus abordables. Puis que ça ne répond pas aux besoins des familles parce que ce sont de petites unités. On n'est pas vraiment favorables au projet.

1275           Après ça, d'un point de vue architectural ou l'intégration par exemple de la maison Young, nous on n'a pas de point de vue là-dessus. Notre expertise ne nous permet pas de vous fournir une analyse poussée de l'architecture proposée. On comprend que le but c'est d'avoir une tête, un îlot qui est un peu plus cohérent et je le conçois tout à fait, mais pour ce qui est proposé comme typologie dans le projet, nous ça ne nous intéresse pas.

1280

**LA COMMISSAIRE :**

          Pour ce qui est de l'objet de la consultation, êtes-vous en faveur de l'abaissement des hauteurs de 25 à 16 mètres dans le secteur identifié ?

1285

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

1290

          Ça on est quand même favorables effectivement à l'idée de les baisser pour éventuellement réfléchir à une densification peut-être plus ciblée dans le quartier et à développer d'autres projets. Donc, on n'est pas contre la diminution de la densité et des hauteurs dans le secteur Shaughnessy.

**LE COMMISSAIRE :**

1295

          Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1300

          Merci beaucoup. Écoutez, je voudrais vous remercier, entre autres pour vos pages « Portrait de quartier », qui nous ont beaucoup intéressés. Je sais qu'il nous reste peu de temps, mais quand vous dites que les revenus moyens, 41% des personnes sont sous le seuil de faible revenu, et qu'en même temps il y a 39.9% des personnes qui sont étudiants à temps plein ou à temps partiel, est-ce que vous êtes capable de faire une corrélation entre les deux ou on a mal lu votre document ?

1305 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

Non, en fait c'est que c'est, on a fait une mise à jour de notre portrait puis ce sont deux données qui sont extrêmement difficiles, elles sont très intrinsèques, là, c'est très difficile de départager quelle portion sont des étudiants à faible revenu et lesquelles ne le sont pas.

1310

Par contre, nous la problématique qu'on voit aussi c'est qu'on a beaucoup d'étudiants étrangers qui ont des familles. Donc, nous durant la pandémie c'est quelque chose qu'on a remarqué ; c'est qu'il y a beaucoup d'étudiants qui ont soit juste un statut d'étudiant ou qui n'ont pas de statut, qui n'ont pas le droit à des services. Donc, qui vivent une certaine pauvreté le temps de leurs études et c'est quand même problématique pour notre quartier. Mais malheureusement je ne peux pas vous donner de réponses, c'est une donnée trop fine qu'on n'est pas capable d'aller chercher malheureusement.

1315

**LA PRÉSIDENTE :**

1320

Bien je vous remercie beaucoup. Le temps est écoulé. Alors, on vous remercie. Bientôt la soirée sera finie et ce sera pour nous les commissaires le temps de relire tout le monde et de faire l'analyse des recommandations de tous les groupes et on va se mettre à l'étude et le rapport va sortir dans quelques mois.

1325

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

D'accord. Bien je vous remercie beaucoup pour vos questions et bonne lecture.

1330

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Madame, au revoir, bonne soirée.

1335 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

Au revoir.

---

1340 **M. FREDERIC AGRAPART**  
**M. PIERRE PAUL TELLIER**

1345 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir. Nous attendions monsieur Frederic Agrapart.

1350 **M. FREDERIC AGRAPART :**

Oui, c'est lui.

1355 **LA PRÉSIDENTE :**

Et j'ai trois autres personnes.

1360 **M. FREDERIC AGRAPART :**

Ah, je ne suis pas au courant, dans ce cas-là. Est-ce qu'elles sont déjà en ligne ?

1360 **M. PIERRE PAUL TELLIER :**

Pierre Paul Tellier.

1365 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Tellier. On était en train de vouloir entendre monsieur Agrapart et je ne vous ai pas sur ma liste. Est-ce que vous êtes avec monsieur Agrapart ?

1370 **M. PIERRE PAUL TELLIER :**

Oui, je suis avec eux.

1375 **M. FREDERIC AGRAPART :**

Est-ce qu'il manque une autre personne ou ?

1380 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Agrapart, étiez-vous au courant que monsieur Tellier était avec vous ?

1385 **M. FREDERIC AGRAPART :**

Oui, oui, oui, absolument. Oui, oui.

1390 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K., donc là vous êtes deux. Ça va.

1395 **M. FREDERIC AGRAPART :**

Il ne manquait pas une troisième personne ? Non.

1395 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien là je ne la vois plus la troisième personne.

1400 **M. FREDERIC AGRAPART :**

O.K., bon bien on va quand même commencer parce que c'est ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

1405 Monsieur Agrapart, vous êtes vous au téléphone, c'est ça que je comprends ?

**M. FREDERIC AGRAPART :**

1410 Non, non, je suis sur Microsoft, mais je n'ai pas de caméra. Juste audio, malheureusement.

**LA PRÉSIDENTE :**

1415 Ah, parfait. Alors, écoutez, je vous rappelle les règles de ce soir. Vous avez une présentation de dix minutes, sera suivi d'un échange avec les commissaires pendant dix minutes. Nous avons reçu, Monsieur Agrapart, votre opinion par écrit. On l'a déjà par écrit, on l'a déjà lue. On aura des questions, mais dites-vous que vous avez dix minutes. Donc ça va assez rapidement. Il faut...

1420 **M. FREDERIC AGRAPART :**

Non, non, je sais. Je pense qu'on va aller sur les points essentiels, comme ça on aura le temps un peu de discuter de chaque point. Donc, je parle pour plusieurs personnes habitant dans

1425 la rue. Parce qu'ils partagent tous les mêmes opinions sur ce projet et bon les opinions ne sont pas tellement favorables sur la venue d'un tel projet dans ce quartier.

1430 Pour plusieurs raisons. Première raison c'est, bon tous les travaux que cela va demander. Comme ça se produit avec Gabriel, trois ans d'enfer, trois ans de bruit infernal et on a déjà une bonne expérience avec ce qu'on entend tous les jours de 7 h du matin jusqu'à 3 h, 4 h. Donc, je ne parlerai pas du dynamitage, des camions, excavation, et cetera, et cetera. Donc ça c'est important.

1435 La hauteur du bâtiment aussi. 45 mètres, ça veut dire qu'on n'aura plus de lumières en arrières, absolument plus rien. Je prends des photos avec ce qu'on a tous les jours et en voyant ce mur-là, on n'aura plus rien, on n'aura plus de ciel bleu, ce sera vraiment le, un mur de 45 mètres. Donc, ça c'est un problème.

1440 Et pour le quartier Shaughnessy, on aura un mur qui ira de la rue Saint-Marc jusqu'à la rue du Fort. Donc ce sera un mur de buildings, c'est tout. Et je trouve que ça va entacher le beau quartier du village Shaughnessy.

1445 Perte de luminosité, j'ai mentionné ça en vitesse, mais c'est très important. Parce que c'est sûr qu'on n'aura plus de lumières en arrière. Perte d'intimité et de tranquillité qu'on a en ce moment quand même. L'intimité, là on aura plein d'appartements qui vont regarder sur toutes nos propriétés.

1450 Augmentation significative du bruit. C'est sûr qu'avec tous les commerces qui vont s'installer, tous les appartements, les camions qui vont passer pour les livraisons, ça va affecter la tranquillité du voisinage.

La gestion des ordures. S'il y a des magasins d'alimentation, comment est-ce que ça va être géré. On a déjà une bonne idée comment ça se passe avec la grande tour de la rue du Fort.

C'est deux, trois fois, quatre fois par semaine que des camions viennent pour ramasser des ordures.

1455

Donc, qualité de vie du quartier, ça va être aussi affectée. Ça je n'ai aucun doute. Ça, ce sont des commentaires que j'ai pris des gens qui habitent ici, des propriétaires.

1460

On pense aussi que la valeur de nos propriétés va baisser parce que personne ne voudra habiter devant un mur où ils auront à faire face à un mur de 45 mètres.

1465

Aussi, pourquoi est-ce qu'on n'a pas été consultés au tout début du projet pour avoir quelque chose qui soit plus en harmonie avec le quartier. Parce que je ne vois pas dans le quartier ici de Shaughnessy des appartements ou des blocs qui se dressent devant les maisons comme ça va être le cas ici. C'est sûr, il n'y en n'a pas parce que le village Shaughnessy a quand même un caractère spécial. Ça fait partie du patrimoine de Montréal et là on va gâcher une partie du village. Ça ne sera pas comme avant.

1470

Donc, il y a plusieurs points négatifs et en fait, les gens ne veulent pas d'un projet semblable, ça c'est sûr. Même les maisons qui donnent sur le musée de la rue Bailey, le ciel bleu va être complètement coupé, là. Ils n'auront plus cette vue qu'ils avaient maintenant jusqu'à aujourd'hui. Il y aura juste un mur qui va se dresser avec des appartements.

1475

Donc, il y a beaucoup de points négatifs sur ce projet et les gens ne sont vraiment pas contents du tout d'avoir ça et je ne sais pas si monsieur Sergakis aimerait avoir un projet tel que celui-ci en arrière dans sa cour et qu'il doit voir tous les jours.

1480

Je ne sais pas si on ne peut pas travailler avec ce qu'on a déjà ici, rénover, ajuster les bâtiments. Je pense qu'il y a de quoi à faire que de vouloir tout démolir. On peut rénover et faire les choses beaucoup mieux. Je ne sais pas, c'est...

1485

Et puis la densité, je veux dire on n'a pas... on a déjà avec les six tours qui sont en train de se construire au Children, il y a... c'est beaucoup d'appartements et là on parle de 200 appartements juste sur ce petit pâté de maison entre ces deux buildings, ça va être horrible. Ça va être vraiment horrible.

1490

Le bloc de la rue du Fort, celui-ci et puis l'autre qui appartient aussi à Sergakis, donc ça va être un poulailler, disons. Ça va ressembler à un poulailler, c'est tout. Moi je ne sais pas, mais ce n'est pas de bon augure.

Donc, grosso modo c'est un peu ça que je voulais exprimer.

**LA PRÉSIDENTE :**

1495

O.K., je vous remercie. Il vous reste quatre minutes. Est-ce que monsieur Tellier vous voudriez ajouter quelque chose ?

**M. PIERRE PAUL TELLIER :**

1500

Alors non, ça va. Je pense que mon opinion a été exprimée et je suis d'accord avec ce qui a été dit. Moi c'était surtout l'impact que ça a au niveau du bruit au tout début. Éventuellement, du soleil qui affecte – moi j'ai un jardin – alors qui m'affecte. Alors toutes les plantes qui peuvent pousser dans cette région-là. Ça veut dire que tout ça va être à refaire. Il n'y aura pas de tranquillité.

1505

En ce moment, moi je donne directement sur la bâtisse qui est à monsieur Sergakis qui est où était le Toyota avant et c'est quand même assez bruyant des fois pendant la journée. Puis en ce moment, il y a que quelques personnes qui travaillent dans cette bâtisse-là. Alors, ça peut être désarmant, surtout à un temps par exemple du COVID où on reste chez nous et le dehors, où notre cour c'est où on se retrouve pour avoir un peu la paix et avoir un peu d'air à l'extérieur.

1510

J'espère que le COVID va se terminer, par exemple.

**LA PRÉSIDENTE :**

1515

Oui, on se le souhaite tous.

**M. FREDERIC AGRAPART :**

1520

Mais personne ne veut avoir, surtout des maisons comme ça, ancestrales qui ont un certain charme et qui vont être disons couvertes par ce mur de bâtiments, je trouve que c'est dommage et je ne sais pas c'est quoi les intentions de Sergakis, si c'est une question d'argent, c'est une question de prendre une grande partie de la rue Sainte-Catherine. En tout cas, ce n'est pas, je ne trouve pas ça très positif de son côté aussi.

1525

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord, merci. Je vais demander aux commissaires, avez-vous des questions ?

1530

**LE COMMISSAIRE :**

Oui, j'aurais une question. Vous nous parlez beaucoup du mur de 45 mètres. Est-ce que vous faites une nuance parce qu'il y a une différence du côté Sainte-Catherine et du côté de la ruelle, il n'y a pas la même hauteur. Est-ce que vous avez analysé un peu cette question parce que la hauteur n'est pas la même du côté de la ruelle.

1535

**M. FREDERIC AGRAPART :**

La hauteur en arrière de la ruelle ?

1540

**LE COMMISSAIRE :**

Oui.

1545

**M. FREDERIC AGRAPART :**

Mais ça va toujours être 45 mètres, que ce soit du côté de Sainte-Catherine ou du côté de la ruelle ou d'un autre côté, ça va être aussi de 45 mètres. Ah oui...

1550

**LE COMMISSAIRE :**

Sur la ruelle, du côté de la ruelle il y a quand même un espace qui est beaucoup plus bas, une construction qui est beaucoup plus basse.

1555

**M. FREDERIC AGRAPART :**

Oui, en ce moment.

1560

**LE COMMISSAIRE :**

Non, non, dans le projet.

1565

**M. FREDERIC AGRAPART :**

Oui, mais il y a toujours, oui, O.K., mais il y a toujours la façade qui va faire 45 mètres. La façade, c'est la façade. Donc, la façade va toujours bloquer, même si la construction est plus basse en arrière, mais on aura toujours le mur en avant sur la rue Sainte-Catherine et puis on parle de luminosité des appartements. C'est sûr qu'ils vont être, la luminosité va être maximal, à son maximum parce qu'il n'y a vraiment pas grand-chose qui va empêcher la lumière et le soleil d'exposer ces buildings, ces appartements.

1570

1575 Et en plus je pensais à un deuxième garage qui va s'installer, la soufflerie, la ventilation. Je sais ce que ça fait comme bruit et c'est très désagréable. Il y en a un qui, il y a déjà une ventilation de l'autre building et je sais que le voisin deux, trois maisons de nous s'est déjà plaint à plusieurs reprises du bruit.

**LA PRÉSIDENTE :**

1580 Il y a déjà deux tours, hein, une sur Sainte-Catherine...

**M. FREDERIC AGRAPART :**

... oui, bien justement...

1585 **LA PRÉSIDENTE :**

... et une autre sur du Fort.

**M. FREDERIC AGRAPART :**

1590 Bien ça c'était là depuis longtemps oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1595 Expliquez-moi comment ces tours actuelles ont un impact sur l'ensoleillement de vos cours. Est-ce que ça se passe déjà ?

**M. FREDERIC AGRAPART :**

1600 Bien en partie. Une partie, un moment de la journée, oui, O.K., mais après deux heures de l'après-midi le, on a le ciel bleu, on a la luminosité qui revient. On a le soleil qui vient juste à la

hauteur de la tour et ensuite ça disparaît pendant une heure, le temps que le soleil fasse son tour et ensuite on a de nouveau le soleil qui revient et la luminosité maximale et le ciel bleu évidemment, parce que le ciel bleu ça fait beaucoup aussi. Ça apporte de la luminosité.

1605

Comme hier par exemple, bon il faisait mauvais, c'était gris toute la journée. Alors imaginez-vous ce mur devant nous de 45 mètres, ça va être, il faudra allumer les lumières de bonne heure, il faudra, ça va être sombre, ça va être déprimant.

1610

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K., donc vous vivez déjà avec...

1615

**M. FREDERIC AGRAPART :**

... moi j'ai pris des photos, j'ai regardé la différence le matin, à midi et le soir et juste s'imaginer que ça va être fermé à tout jamais, on va être malheureux. On sera comme dans une cage en arrière. Vous savez, il faut se mettre dans nos souliers et je pense que vous comprendriez nos mécontentements là-dessus.

1620

**LA PRÉSIDENTE :**

Ecoutez, si vous êtes prêt à partager vos photos, nous on aimerait bien les recevoir.

1625

**M. FREDERIC AGRAPART :**

Oui, oui, certainement, je peux vous montrer ça. Absolument, oui.

1630

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous pouvez les faire parvenir à la même adresse...

**M. FREDERIC AGRAPART :**

Oui, à Gilles, absolument.

1635

**LA PRÉSIDENTE :**

Voilà.

1640

**M. FREDERIC AGRAPART :**

Vous savez, là, j'aime beaucoup le quartier. C'est un quartier qui a beaucoup de charme. Bon, il faut cohabiter avec ces deux tours, bon c'est là, mais il ne faut pas essayer d'aggraver le côté architectural de la rue et puis de la tranquillité, et cetera.

1645

On est tous fiers de vivre ici, on adore ce village et on ne veut pas que ça soit démoli et changé à tout jamais à cause de ça, à cause de certains intérêts de certaines personnes. On peut faire avec ce qu'on a déjà, on peut faire quelque chose de très bien, il y a beaucoup de choses qui peuvent se faire.

1650

Je regarde la rue Sainte-Catherine aussi, il y a beaucoup de bâtiments anciens qui sont recouverts de tôle et personne ne dit jamais rien là-dessus, alors que ça fait partie aussi du patrimoine de la rue Sainte-Catherine. Je pense que vous savez de quels bâtiments je parle. Il y en a beaucoup comme ça qui sont recouverts et qui devraient être disons refaits ou restaurés pour redonner le charme de ces maisons.

1655

Mais on devrait penser parce que c'est toute une partie du village ici qui va être affectée, définitivement.

1660

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Madame Atomei a une question pour vous.

1665

**LA COMMISSAIRE :**

J'avais une question sur – là on a beaucoup discuté du projet proposé par le promoteur, mais il y a une deuxième partie en consultation qui touche l'abaissement des hauteurs et densités sur la partie de Sainte-Catherine plus à l'est. Est-ce que vous avez une opinion là-dessus ?

1670

**M. FREDERIC AGRAPART :**

Excusez-moi, je vous entends très mal, là. Qu'est-ce que vous dites ?

1675

**LA COMMISSAIRE :**

En fait, là, est-ce que vous m'entendez mieux ?

1680

**M. FREDERIC AGRAPART :**

Un tout petit peu mieux, allez-y.

**LA COMMISSAIRE :**

1685

Ma voix ne projette pas beaucoup, je m'excuse. Est-ce que là c'est mieux ?

**M. FREDERIC AGRAPART :**

1690

On va essayer, allez-y.

**LA COMMISSAIRE :**

1695 En fait, il y a une deuxième partie à la consultation. Il n'y a pas seulement le projet dont on vient de parler, mais il y a aussi une autre partie qui touche au changement du plan d'urbanisme pour l'abaissement des hauteurs et densités. Et on se demandait si vous avez des opinions par rapport à cette partie-là de la consultation aussi.

**M. FREDERIC AGRAPART :**

1700 De la hauteur des bâtiments ?

**LA COMMISSION :**

1705 Oui, diminuer la hauteur et la densité de...

**M. FREDERIC AGRAPART :**

1710 Oui, absolument. Je trouve ça aussi parce que si on regarde la crise actuelle, il y a beaucoup de choses qui vont changer. Je veux dire, je pense qu'on va avoir un surplus d'appartements, à mon avis. On a déjà tellement de condos au centre-ville. Les tours du Children, il y en a beaucoup qui seront pour louer.

1715 Beaucoup de bâtiments sont en rénovation dans le quartier pour faire compétition aux nouveaux bâtiments. Donc, à mon avis il y a déjà beaucoup de logements au centre-ville, pourquoi venir ajouter encore d'autres logements, 200 logements de plus et on ne parle pas de Gabriel aussi qui aura plein d'appartements à louer aussi.

1720 Donc, on devrait mettre un genre de moratoire sur cette densité, là. Je trouve... c'est comme si on dit : « allez, il faut, il faut tout le monde coincé dans une même boîte, il faut tout

compresser, il faut augmenter la densité », mais c'est quoi le problème de tout le monde tassé et de changer l'espace vital, en réalité, du centre-ville.

1725 C'est déjà bien comme ça, c'est jolie, il y a beaucoup de beaux projets et peut-être un jour il y a le projet de l'ancien, du centre, pas du Centre Bell, mais le Forum. Lui aussi un jour apparemment il va être démoli et puis il y aura des tours et des appartements et des bureaux.

1730 Mais si les gens travaillent moins au centre-ville, il y aura beaucoup plus de bureaux qui vont être transformés en logements, si le travail depuis la maison va être accentué. On parle déjà de convertir des tours de bureaux en appartement.

1735 Alors, on va encore construire des appartements ici, bien ça va être la folie. Moi je vois ça comme ça, ça va être la jungle. Il faut travailler avec ce qu'on a en ce moment. Et je pense qu'on peut arriver à faire de belles choses aussi.

1740 Il ne faut pas toujours démolir et puis démolir, je sais ce que c'est là. Le métro avec la ventilation, ça fait des années que ça dure. Au début, il y avait beaucoup de dynamitage, ça a affecté nos fondations. Là aussi, Gabriel aussi dynamitage parce qu'il n'y a que du roc. L'île, c'est un caillou, quoi, il faut vraiment dynamiter. Ça va être fou, ça va être fou. Ah oui. En tout cas.

**LA PRÉSIDENTE :**

J'ai monsieur Vieira le commissaire qui aimerait vous poser des questions aussi.

1745 **LE COMMISSAIRE :**

Si je comprends bien, dans votre esprit, ce projet-là est totalement inacceptable. Il n'y a pas de modifications que vous auriez suggérées pour que ça devienne plus acceptable ?

1750

**M. FREDERIC AGRAPART :**

1755 Bien écoutez, moi pour le moment, je veux dire, c'était vraiment clair. Les gens ils m'ont dit « non, non, on n'a pas besoin de ce projet-là, ça va être, ce n'est pas viable pour nous. On est bien comme ça. Il y a déjà le trafic qui existe déjà des deux tours. Si on met encore ça, 200 appartements, le garage, les camions de livraison et tout, il n'y aura plus de charme ici. Surtout les maisons qui sont de notre côté qui touchent au bruit ».

1760 Il devrait avoir un moratoire là-dessus et attendre voir comment le après COVID va affecter le centre-ville. Regardez tous les commerces qui se ferment. Est-ce que ces commerces-là vont revenir ? Je ne sais pas. Ça va être difficile. Il y a tellement de surprises qui nous attendent, on ne sait pas et faire ces gros investissements sans savoir vraiment l'avenir. Vous voyez.

1765 **LA PRÉSIDENTE :**

Il nous reste à peine une minute.

**LE COMMISSAIRE :**

1770 Si vous permettez. La question que, je comprends que vous êtes affectés en arrière et tout ça, mais on a reçu des opinions aussi qui trouvent qu'il y a certains aspects positifs, qu'il y a une certaine harmonisation du côté de Sainte-Catherine qui ferait en sorte que la rue serait plus, la transition urbanistique serait plus intéressante. C'est quoi votre position par rapport à ça ?

1775

**M. FREDERIC AGRAPART :**

1780 Ah oui, non, je dis ça, je suis d'accord avec vous. Mais comme je mentionnais tout à l'heure...

**LE COMMISSAIRE :**

... ce n'est pas mon opinion, c'est quelque chose que nous avons entendu.

1785 **M. FREDERIC AGRAPART :**

1790 Non, non, je sais. Oui, je sais, peut-être il y en a quelques brebis galeuses là qui ne sont pas affectées parce qu'ils n'ont pas leur jardin qui donne sur l'arrière du bâtiment. Mais comme je disais tout à l'heure, on peut travailler avec ce qu'on a, on peut faire de belles choses, changer l'architecture, comme ça se fait dans beaucoup de projets. Et on peut faire quelque chose de très beau qui sera, où on gardera quand même les hauteurs qui existent présentement.

1795 Parce que là maintenant c'est sûr, on va faire de la location, on veut faire de l'argent. C'est toujours comme ça. On fait de l'argent pour détruire des choses. Détruire l'environnement, détruire la qualité de vie. En fait, c'est ça, c'est une question d'argent en bout de ligne et on ne devrait pas sacrifier ça, on devrait travailler, repenser le projet avec ce qu'on a déjà. Voilà.

**LA PRÉSIDENTE :**

1800 Le temps que nous devons passer ensemble s'est écoulé, Monsieur Agrapart. Je voudrais vous remercier ainsi que monsieur Tellier. Nous allons continuer à lire les mémoires et à prendre les opinions de tout le monde. On en fera l'analyse et le rapport devrait sortir dans quelques mois.

1805 **M. FREDERIC AGRAPART :**

Oui, et j'espère qu'on aura encore la chance de discuter de ça.

1810

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K., alors je vous remercie d'avoir participé à la consultation.

1815 **M. FREDERIC AGRAPART :**

Je vous enverrai des photos, O.K.

**LA PRÉSIDENTE :**

1820

Merci beaucoup, c'est vraiment très gentil. Au revoir, Monsieur.

**M. PIERRE-PAUL TELLIER :**

1825

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Au revoir, Monsieur Tellier.

1830

**M. FREDERIC AGRAPART :**

Au revoir.

1835

1840

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION**  
**ASSOCIATION RÉPUBLICAINE CONSERVATRICE DU QUÉBEC**

**LA PRÉSIDENTE :**

1845

Ecoutez, je suis un petit peu mêlé parce que à côté de votre nom c'est marqué que vous représentez l'Association républicaine conservatrice du Québec et dans votre dépliant...

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

1850

Oui, c'est une association de citoyens, là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1855

O.K., bien dans votre mémoire, vous dites que c'est votre opinion personnelle. Je voudrais juste...

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

1860

Ah oui, ça vous m'excuserai, c'est parce que je ne suis pas encore très très habitué, là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1865

O.K., mais donc vous parlez en votre nom personnel ou au nom de l'Association républicaine ?

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

1870

Je parle au nom de l'Association républicaine conservatrice du Québec.

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Écoutez, la façon dont on fonctionne c'est, vous avez dix minutes pour nous présenter votre opinion et il y aura un échange avec les commissaires aussi. Alors...

1875

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

O.K., c'est parfait pour moi. Dans le fond moi je vais juste attendre que je puisse présenter mon opinion puis c'est bon.

1880

**LA PRÉSIDENTE :**

Allons-y.

1885

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

O.K. Mon opinion c'est que le projet peut contribuer à la ville de Montréal, mais moi j'ai des doutes quant à la préservation du patrimoine. Quand que j'ai vérifié au niveau des notes sur le projet. Quand que j'ai vu les destructions, les modifications qu'on veut faire au niveau de entre autres l'ancienne Molson, l'usine Craig.

1890

Donc moi, pour moi ça me préoccupe...

**LA PRÉSIDENTE :**

1895

Monsieur Quirion, je vous arrête tout de suite parce que là vous parlez de la consultation les Faubourgs...

1900

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

Oh, excusez-moi, excusez-moi.

1905 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce soir, c'est la consultation sur...

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

1910

... sur l'îlot Sainte-Catherine, c'est bien ça ?

**LA PRÉSIDENTE :**

1915

Exact.

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION:**

1920

O.K., mais moi ce que je me demandais c'est de savoir la réelle utilité de monter les murs de 26 à 45 mètres, je pense, c'est bien ça hein ?

**LA PRÉSIDENTE :**

1925

Bien c'est le promoteur Sergakis Placements effectivement qui demande d'ériger un édifice de 45 mètres.

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

1930

Oui, c'est ça, exactement. Mais moi je ne suis pas pour ces augmentations-là parce que je me demande à savoir pourquoi ces modifications-là arrivent comme ça. C'est

important quand même de garder les instructions de base qu'on a sur un projet. Donc, moi ce n'est pas ce que je souhaite, entre autres.

1935 Aussi, je me questionne encore une fois à savoir la place dans tout ça, parce qu'on parle beaucoup de la hauteur et de tout ça, mais je me questionne aussi à savoir la place que les gens qui n'ont pas nécessairement beaucoup de budget, donc les gens justement à faible revenu, je me questionne à savoir la place qu'ils vont avoir dans ce projet-là.

1940 Aussi, les mesures qu'il va y avoir pour justement entourer pour pas qu'il y ait d'autres modifications justement au niveau du zonage ou au niveau de la hauteur, mais moi c'est beaucoup ça qui me préoccupe ; la place que les personnes à faible revenu auront, ainsi que les modifications au plan qui j'espère ne changeront pas comme ça sans cesse.

1945 Ce sont mes principales préoccupations, là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1950 O.K. Bien écoutez, juste pour vous rappeler ou remettre dans le contexte, Monsieur Quirion, il s'agit d'un édifice locatif et le promoteur nous dit que sur les 200 logements, il y en aura 27 qui seront abordables. Abordable, ce n'est pas du logement social, là.

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION:**

1955 Non, c'est ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

1960 Ce sont des logements un petit peu en bas du prix du marché.

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

1965 Mais moi c'est ça qui m'intéresse. C'est ce que je vous venez de dire là, entre autres, là, c'est-à-dire abordable est-ce que c'est réellement quelque chose qui est clairement statué comme les logements exemple sociaux ou abordables c'est au bon sens du promoteur immobilier ?

**LA PRÉSIDENTE :**

1970 Non, c'est en général, de mémoire, c'est 20% en bas du prix du marché. Donc si le marché dit - je vous dis n'importe quoi, là – dit que les loyers normaux devraient être 1 000 piastres, bien ça fait que le logement abordable il est 800. Alors, si vous êtes dans un autre quartier où les logements sont à 800 piastres, bien 20% de moins c'est abordable. Donc ça dépend vraiment du prix de la location du quartier.

1975

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

1980 Donc, comme vous m'avez dit c'est 27 sur 200, donc on peut évaluer que c'est aux alentours de 11, 12 pour cent. Ce qui est quand même dans l'ensemble. Ça, ça répond à ma question au niveau des logements abordables et je trouve ça satisfaisant. Je peux dire que c'est satisfaisant.

1985 Après, au niveau plus de ma deuxième question, c'était de savoir réellement le but de ces modifications-là au niveau des hauteurs, vraiment c'est pour agrémenter quelles personnes et surtout ces changements-là qu'on a fait, ils sont officiellement dans quel but. Pourquoi est-ce qu'au début ce n'était pas autant stipulé, autant clair que ça si on vérifie.

**LA PRÉSIDENTE :**

1990 Ç'aurait été préférable pour vous, Monsieur Quirion, de venir à notre assemblée d'informations où le promoteur...

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

1995 J'ai regardé la soirée d'information sur l'îlot Sainte-Catherine. Je l'ai vue, c'est un de vos premiers que vous avez en version numérique. Je sais parce que dedans vous parlez même de comment que maintenant ça fonctionne justement pour communiquer en ligne. Je me rappelle de l'avoir vue.

**LA PRÉSIDENTE :**

2000 C'est ça. Mais c'est parce que toutes vos questions actuellement, elles s'adressent soit au promoteur Sergakis Placements ou s'adressent à la Ville, parce que vous savez on a deux mandats. Il y en a un c'est pour la construction d'un édifice sur le côté sud de la rue Sainte-Catherine et en même temps, il y a une demande de modification des hauteurs et de la densité pour le côté nord où on a...

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

2010 Oui, c'est ça exactement, mais là aujourd'hui on est sur la modification de la densité ainsi que la hauteur. C'est exactement pour ça que j'ai demandé le... à la fin, ce que pour l'instant on peut en conclure, du moins c'est pour ça que je demandais. C'était quoi, un résumé rapide des réelles motivations pour augmenter la taille et la densité du zonage. C'est ça que j'avais demandé.

**LA PRÉSIDENTE :**

2015 Oui, mais vous comprenez là que moi ici, je suis accompagnée de deux commissaires. On n'a pas à expliquer et défendre au nom du promoteur ou de la Ville les changements qu'ils nous amènent.

2020                    Alors, je suis très mal prise parce que je ne voudrais pas donner des informations que ni le promoteur privé, ni la Ville ne voudrait dire de la même façon que moi. Donc, ce n'est pas une période de questions actuellement. C'est une, on vous demande votre opinion.

2025                    Alors là, je suis un peu mal prise parce que si je vous dis quelque chose puis qu'après ça la Ville dit « bien vous n'avez rien compris, Commissaire Leahey, ce n'est pas ça du tout qu'on veut », bien je vous aurai berné et j'aurai berné tout le monde qui va réécouter tout ça.

2030                    Donc là, je suis un peu mal prise parce que moi mon rôle, ce n'est pas de défendre les projets ou de donner de l'information, c'est d'entendre les opinions des citoyens...

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

2035                    Bien si je vous dirais plus mon opinion pour finir puis pour justement changer de sujet, je dirais que l'important pour moi c'est que oui, on peut augmenter la taille ou justement la densité de logements, la quantité de zone qu'on prend, mais l'important c'est de le faire toujours dans une optique de garder une stabilisation, c'est-à-dire une hauteur où justement qui s'intègre au quartier et qui s'intègre bien à l'arrondissement et aux rues.

2040                    C'est important que ça puisse être fait en accord et en qualité pour représenter la ville de Montréal dans ce qu'elle est au meilleur. Ça ce serait plus le côté opinion.

**LA PRÉSIDENTE :**

2045                    D'accord. Bien merci beaucoup pour votre opinion. Je ne pense pas qu'on ait... est-ce qu'on a des questions supplémentaires parce que la façon dont on a travaillé avec vous c'est qu'on a fait beaucoup de dialogue déjà.

                          Alors, si vous n'avez rien d'autre à ajouter, Monsieur Quirion, on arrêterait ici. Je vous rappelle les étapes suivantes de notre travail. On continue de lire et d'écouter les opinions qui

2050 nous sont soumises. On va en faire l'analyse pour être capable de rédiger un rapport qui sera déposé dans quelques mois.

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

2055 O.K., parfait. Juste une question rapide. Je n'arrive pas à vous trouver en direct, est-ce que c'est...

**LA PRÉSIDENTE :**

2060 Ce soir, nous ne sommes pas en direct, mais demain tout va être sur le site.

**M. PATRICK-OLIVIER QUIRION :**

2065 Parfait, c'est bon. Merci et c'est ça, ça répond à mes questions. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonne soirée, Monsieur Quirion.

2070

---

**M. ALEXANDER WAGNER**

**M. AMID ZAPHIR**

**AMCOR HOLDINGS INC.**

2075 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, bonsoir, Monsieur Wagner. Vous êtes accompagné de monsieur ?

2080 **M. ALEXANDER WAGNER:**

Amid Zaphir.

2085 **M. AMID ZAPHIR:**

Bonjour.

**M. ALEXANDER WAGNER:**

2090 C'est mon collègue à Amcor, notre compagnie. Ziki c'est le propriétaire de Amcor Holdings puis nous sommes deux employés de Ziki.

**LA PRÉSIDENTE :**

2095 D'accord. Merci, il y a un petit problème technique parce qu'on a comme trois Z, mais c'est vraiment pas grave, là.

**M. AMID ZAPHIR :**

2100 Je pense que c'est Ziki qui essaie de rentrer dans la conférence de sa maison.

**M. ALEXANDER WAGNER :**

2105 Ah oui, c'est possible que Ziki essaie de rentrer dans la conférence de chez lui.

2110 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah, O.K., d'accord. Alors je vous rappelle qu'on est ce soir en audition de votre opinion. On va vous donner dix minutes pour présenter votre opinion et les commissaires feront un échange avec vous pendant dix minutes.

2115

**M. ALEXANDER WAGNER :**

Parfait.

2120 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça vous va ?

**M. ALEXANDER WAGNER :**

2125

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2130 Les questions seront en français, mais si vous aimez mieux faire votre présentation en anglais, c'est possible.

**M. ALEXANDER WAGNER :**

2135

Oui, on l'a préparée en anglais. Je ne savais pas si on était conseillés que ce serait mieux de parler en français, c'est sûr que we would have done that. Mais je peux aux répondre aux questions en français, mais pour la présentation, pour la lettre, je vais le lire en anglais.

2140 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous allez lire tout votre mémoire ?

2145 **M. AMID ZAPHIR :**

Non, non. Juste des notes.

**LA PRÉSIDENTE :**

2150 Est-ce que vous avez une présentation Powerpoint ?

**M. AMID ZAPHIR :**

Non.

2155

**M. ALEXANDER WAGNER :**

Non, pas vraiment. Pas à l'instant.

2160 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce n'est pas une obligation, c'est qu'il y a des gens qui en ont, il y a des gens qui en n'ont pas, c'est vraiment pas une obligation.

2165 **M. ALEXANDER WAGNER:**

Yes. No, no, but just if we had had I guess more time to prepare, we certainly have further plans that we could potentially share down the road. Mais pour l'instant, c'est vraiment juste cette lettre et les autres documents que nous avons envoyés, ou submitted. C'est ça.

2170 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Alors, on vous laisse la parole.

2175 **M. AMID ZAPHIR:**

D'accord, merci. So obviously, we are Amcor Holdings, we are the owners of the properties located between 1915 and 1833 St. Catherine. These properties are at the North-East corner of Towers.

2180 We are surprised and we are frustrated by the City's decision to lower the allowable buildable density on the North side of St. Catherine Street, between Towers and St. Marc, from 25 meters to 16 meters.

2185 This is something that we only became aware of over the past week through conversations with a neighbouring property owner.

We feel as though this decision is being made arbitrarily to offset and support the approved increased density directly across the street at 1920, St. Catherine Street West.

2190 Our building, as currently improved, was built in the 1800 and is in a less than desirable condition. While the property has been identified by the City as architecturally significant and displaying Victorian attributes, a closer examination of the property will show a building in dire condition with a various materials applied to various segments of the building to maintain a structural function and integrity and is currently in dire need of improvement.

2195 In fact, this is consistent with most of the properties along St. Catherine Street...

2200 **LA PRÉSIDENTE :**

Je suis obligée de vous couper. Est-ce que c'est possible d'avoir la caméra directement sur vous.

2205 **M. AMID ZAPHIR :**

Oui, pas de problème.

2210 **LA PRÉSIDENTE :**

Voilà, c'est parfait. Et on changera quand ça sera le temps. Merci pour que ça soit plus facile pour les gens qui vont le visionner demain. D'accord. Je m'excuse, désolée. Allons-y.

2215 **M. AMID ZAPHIR :**

Aucun problème. So most of the aforementioned quality Victorian architecture in the area is found further up or further down from the streets that run perpendicular to St. Catherine. These are found on Fourth, St. Mathieu and St. Marc.

2220 Along St. Catherine, immediately to the East at the corner of St. Marc and Ste. Catherine is an already existing 14 storey high-rise residential building.

The prominence of the looming buildings of the Concordia Campus along Guy Street also dominates the surrounding horizon.

2225 Additionally, immediately to our West is a development project with a reported 13 storey construction.

2230

As it relates to height and density, the existing eclectic mix of low rise and high-rise buildings to the East and West of Towers do not seem to set any urban planning pattern.

2235

By now, reducing the street's potential for redevelopment, the City risks having the most run down properties between St. Marc and Guy remaining in their current state, despite the obvious need for improvement. This obviously includes our property in 1915 to 1933 St. Catherine Street west.

2240

Any proposed improvement would further clean up and improve the commercial frontage along St. Catherine while potentially adding a wide diversity of new housing above street level.

2245

The City will always retain the opportunity through a « Projet Particulier » to ensure control of the qualitative aspects of any projects and its conformity with objectives that respect the character of the neighborhood, sustainable development, urban integration, human scale at ground level and the need for social and affordable housing.

2250

All of this said, our property, as well as many others along St. Catherine, need incentives to improve the built form and renovate. We believe an increase of 45 meters along St. Catherine corner towards Guy would be fundamentally beneficial to this street and the consolidation of the downtown core.

2255

By providing the necessary incentives to invest in and improve the surrounding area.

As such, we believe that a reduction of our development potential will have the opposite affect and many properties in need of repair requalification will deteriorate.

We are happy to now take questions.

2260 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah, vous êtes déjà prêts aux questions. O.K. Monsieur Vieira ?

2265 **LE COMMISSAIRE :**

J'aimerais savoir si vous avez déjà un projet ou des projets spécifiques que vous envisagez développer à court ou à moyen terme ?

2270 **M. ALEXANDER WAGNER :**

Vous demandez si on a déjà fait d'autres développements ou si on a un projet spécifique pour ce...

2275 **LE COMMISSAIRE :**

... pour les propriétés qui sont dans le secteur que nous traitons ici aujourd'hui, est-ce que vous avez un projet spécifique ou pas encore ?

2280 **M. ALEXANDER WAGNER :**

À l'instant, on n'a pas un projet spécifique parce que we are waiting, we were hoping to get the zoning to go to 45 meters because for us that makes sense. Our neighbours are at 45 meters.

2285 We would like to be there. We would, we are very gung ho about producing a residential tower in that area and beautifying the area and working with the City to come up with a plan that would allow us to build to the same height as our neighbours and we would be, we would be ready to do that if we had the correct zoning in place.

2290 **M. AMID ZAPHIR:**

Obviously, any project requires economic feasibility in order to move forward with. To date, we have not had the necessary height required in order to justify any major investment.

2295 Giving the currents to get the property, there is current in placed tenants (inaudible). The property as is produces a positive cash flow on an annual basis. We would very much like to redevelop the property to integrate a new structure that is more representative of the downtown core that we envision, however that requires some sort of economic viability in order to go forward with that.

2300 At a proposed plan of 16 meters, the project will never be economically viable for us to undertake as such, we have not yet undertaken plans to redevelop the site. However, it is something that we've had discussions with architects and we have also spent time understanding what is occurring in the surrounding areas, so that we can better integrate any  
2305 future project into our planning.

**LE COMMISSAIRE:**

2310 So, if I understand, you agree to maintain or to have 45 meters on Ste. Catherine. Would it be the same on the old sector or you support reducing the 25 to 16 on the others area?

**M. AMID ZAPHIR:**

2315 So we are not in support of reducing the proposed density from 25 meters to 16 meters. We, in fact, believe that for the long term success and viability of Ste. Catherine Street West, specifically as it relates to Towers and St. Marc, we would suggest increasing the density from 25 to 45 meters to allow for an economically viable redevelopment project to be undertaken on the site.

2320 **LE COMMISSAIRE:**

Okay. What about the protection of the buildings of heritage and architectural value in the area?

2325 **M. ALEXANDER WAGNER:**

So, and we have seen this in lots of different areas, including the Old Port where you have very large construction companies that have come in and maintained the original structures and the originals facades of the buildings that are in place.

2330

Now, I don't know if you have walked the specific street that we are talking about, but if you go and you take a close look at those buildings, they are in very bad shape. But when you go to these new projects, in the Old Port or in other places in the City, when these guys redeveloped, they maintained the original structure, but they are not just maintaining it, they are coming up and they are cleaning it up. They are making it look the way it was meant to look when it was first built.

2335

And of course, if we are going to get the 45 meters density allowance that is something we would happily work together with the City. And I implore all of you that are here today listening and anyone else that is listening online, you know to go walk the street and take a close look at these buildings and realize that like you know, if you do increase the density, you can still maintain the integrity of these beautiful buildings but have them being incorporated into these beautiful projects that are being built as well.

2340

2345

And you see it all over the place, and you see it in cities across the world that has specific architectural sites that they would like to maintain. And you know, realistically, if you guys decide to shrink our density or even to maintain the current density, there just isn't the capital in place to bring those buildings up to like, whether it is the former glory or an even newer or more prominent glory because it just, it does not make any sense economically.

2350

**M. AMID ZAPHIR:**

2355

I think it is also important to distinguish which properties themselves have that Victorian charm that has been eluded too and have the heritage qualification. I believe more of those buildings are along St. Marc and Towers and St. Mathieu, between St. Catherine and de Maisonneuve, rather than along St. Catherine itself.

2360

If you go walk the street along St. Catherine for the most part, you know, many of those buildings are over a hundred years old, do not necessarily possess that Victorian charm, for example, all of our buildings has been improved over time with metal and stucco and really does not integrate the original architecture that belong to the property.

2365

So I think it is important to keep in context the actual assets that have the architectural and structural integrity and those that do not.

I think if you look specifically in our building on the North side of St. Catherine between Towers and St. Marc, you will see a building that is more of an eyesore then it is possessing any Victorian attributes or characteristics.

2370

**M. ALEXANDER WAGNER:**

At the same time, you know continue development in the quarters is going to produce new jobs, new opportunities for people. It is just... I think you are talking about an area of the City that for many years has been pretty derelict and you have seen, you know a lot of new developments coming into that area and increasing the overall I would say character of the street.

2375

And so, you know, we are proposing that « look, hey, our neighbours directly across the street from us in all directions, now have 45 meters of density » and so we are going to be stuck being this little pocket sort of, you know in between everybody else with 45 meters and it's just... it is almost like maintaining these awful buildings next to these beautiful things that are being built.

2380 And, you know like we said, if it came down to, you know the City is saying what would like to maintain the aesthetic value and again, go see those buildings and you tell me if that is something worth maintaining and if it is and there is a way to do it while integrating it to a larger project, we are obviously open to that.

2385 **LA PRÉSIDENTE:**

Madame Atomei.

2390 **LA COMMISSAIRE:**

I have a question about the role of property owners in the development of the downtown. Can you tell us a bit about how you see yourself within the development of the Downtown, like what role would you like to play in that?

2395 **M. AMID ZAPHIR:**

2400 Sure. And I think that's a really important question to highlight. You know, there are many investment firms that come into various different cities and want to plant their flag with the biggest, boldest, newest project. I think it's important to know that we are a very local passionate and proud Montréal based firm.

2405 I think that integrity of the downtown core is at the utmost priority for us and I think, you know, being a local group, we really place a priority and emphasis on the project that will be delivered because we care about, not just the success of this specific project, but the long term success and viability of the downtown core in the greater narrative of the growing success of Montréal as a city.

2410

So, we will place the appropriate attention to every component and aspect of a potential future project at this site. You know, the principals of this firm will dedicate a substantial amount of their time in order to ensure the success of this project.

2415

And we obviously want to work with all parties within the region, both political, social and other developers to ensure a successful redevelopment and revitalisation of the area.

**M. ALEXANDER WAGNER:**

2420

If you have any follow up questions to that, I mean that's a topic, you know I think that is sort of the abstract, that's the elevator pitch, but you know obviously we would be willing to work with the City to ensure that we are building sustainably, that we are taking note and making sure that we are dealing with urban integration on the right level and human scale on the right level.

2425

And so that we are also, we would like to as a local based group, we feel that we owe the City and our own reputations, you know the idea of doing things on a socially just and right way. We are not some big developer coming in from outside of the city or outside of the country or anything else, we are local guys.

2430

And so you know we are here, our offices are a few streets away. If there is anything, you can come knock on our door, we can come directly to you guys when... you know God willing all of this is over and we don't have to do this in Zoom anymore.

2435

And so the idea is that we think that, you know, based on everything going on around us, it would make sense for us to have that same density because we would continue to be able to work with you guys and it just seems sort of very arbitrary to not only not give us the same density as the surrounding buildings around us, but to also then decrease our density, which to us really just came as like a surprise because we have been very excited about potentially increasing our density to be able to go out and develop the street and be able to have pride in our home town that we have been able to do something on, you know...

2440

If not Montréal's most prominent and well known street, at least one of them. And so I can't explain how much of a disappointment it was to get this information last week and sort of say « I can't believe this, you know, we had this talk ».

2445

Years ago when we were at 25 and we asked you guys to go to 45 and we were optimistic and nothing came of it. And now to sort of be told that the plan is to shrink our density, it is heart breaking, it is heart breaking. So.

**LA COMMISSAIRE:**

2450

Maybe just a follow up question about your sort of social approach that you mentioned. Lots of people that we hear tonight and in different opinions that sort of mention the fact that they don't want higher buildings and they don't, they think that it would have a negative impact on the neighbourhood. So I was wondering how you see that?

**M. ALEXANDER WAGNER:**

2455

Well, I would be interested, so were not (inaudible) to a lot of the other conversations. We were sort of told that we had to log in at a specific time before. But, I guess in sort of coming back to you, you know obviously we understand that... I don't necessarily see how that would lower the livability or the idea in that neighbourhood since you know I would imagine that any development that we did would probably include, you know affordable units, would create a few extra jobs in the area, would continue to sort of beautify the area.

2460

2465

And I understand, you know, potentially, there may be some complaints from locals about saying « oh, the high-rises ». Montréal has one downtown core. You know, it is a very big city that is quite spread out. And I think that we would increase the amount of affordable units within the city by being able to build this.

2470 Specifically in the downtown area, so there would be more of an opportunity if you think about it for those people that are potentially complaining about the high-rise factor or that it is going to affect things from a stand point of potentially creating what I guess is like this idea of gentrification.

2475 But the reality is, you know, we are talking about making this a safer area, a more beautiful area and increasing the amount of potentially, you know socially available apartments, as well as you know whatever else is built there.

2480 So, I definitely, you know I contend with the people that are saying that. If you want to go and see buildings with lower density, that is easy. Just go to where all the... you know as my colleague suggested earlier, go to all those perpendicular streets with actual beautiful Victorian architecture. Those are not going anywhere.

**M. AMID ZAPHIR:**

2485 I think the important component of what Alexander said is to really highlight that you know residential densification of the downtown core is really the utmost important strategy to really contain that urban sprawl.

2490 You know, the downtown core is such for a reason and I think it is the most viable place in order to create new housing in a city that will be available to individuals at an affordable price point.

**LA COMMISSAIRE:**

2495 Thank you.

**LE COMMISSAIRE:**

2500 Maybe just regarding the issue of the, we call the îlot Sainte-Catherine West; I think you call the Sergakis Project. Do you have any opinion concerning that project?

**M. AMID ZAPHIR:**

2505 No. Honestly, we are in support of any investment and further improvement of the St. Catherine Street West area...

**M. ALEXANDER WAGNER:**

2510 ... of our City. This is an area of this city that for so many years, I am not that old of a guy, but I remember growing up and always wondering why is this section of St. Catherine Street so derelict, you know why is it that like you walk from this section and everything looks like it is falling apart and then you reach the big beautiful office towers and the beautiful stores and finally we are starting to see beautiful developments along the area, and there is always going to be pushed back, but I mean we are seeing Montréal become this economic blooming wonderful city again  
2515 where people are flocking back.

I grew up in a generation where a lot of I would say the most educated and the smartest were leaving Montréal. And I am finally starting to see now people coming back, born here, that went to go work abroad and they are saying « wow, Montréal is flourishing ».

2520

And so when I see, you know, really beautiful buildings that are going to go up and be well maintained, and create new jobs and have elements of social housing, and they are going to bring you know a flurry of business to these streets and beautify the area, why would, I can't... I would not understand why I would have something against that.

2525

2530

We have so many beautiful cultural centers in the city and this area; I don't think is a beautiful cultural center. I mean, a lot of this strip is, it has been sad to say, but it is really something apart of the city that has been neglected and now, it looks like there is finally an opportunity here to make this, like a beautiful Montréal corridor and I just, for the life of me, can't understand why you would want to protect you know our little row of really this falling apart building as opposed of putting something beautiful up, maintaining, you know that certain esthetic, whether it is maintaining the facades.

2535

And bringing more people back into the downtown core. And so, we have nothing against the Sergakis project, but what we do have is a, you know, we are just very disappointed that there would be this idea of bringing our zoning down as opposed to granting us the same rights that our neighbours have and allowing us to be a part of beautifying this corridor in the city. So.

2540

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci beaucoup. Notre temps est écoulé, les 20 minutes sont finies. Je voudrais vous remercier. Malheureusement, Monsieur Wagner on a notre nom, mais quand j'ai demandé votre nom à vous, Monsieur, ça n'a pas été enregistré. Voulez-vous me le redire ?

2545

**M. AMID ZAPHIR :**

Monsieur Zaphir, Amid Zaphir.

2550

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Merci beaucoup. Alors nous vous remercions. Nous allons relire toutes les opinions, faire l'analyse et nous devrions écrire le rapport pour qu'il soit produit dans les mois qui viennent. Nous vous remercions beaucoup.

2555

**M. ALEXANDER WAGNER:**

And just before you go, if there is anything else you need from us, anymore communication, more details, please don't hesitate. Really.

2560

**M. AMID ZAPHIR :**

Merci, bonne soirée.

2565

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci beaucoup. Bonne soirée. Au revoir.

---

2570

**AJOURNEMENT**

2575

2580

2585

2590

2595

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de bandes sonores et selon la qualité de celles-ci.

*Cindy Lavertu*

Cindy Lavertu s.o