

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS :** Mme NICOLE BRODEUR, présidente  
M. DAVID HANNA, commissaire ad hoc  
M. RADOUAN TORKMANI, commissaire ad hoc

**PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT  
DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL ROYAL VICTORIA**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

**VOLUME 4**

---

Séance tenue le 15 novembre 2021, 19 h  
1550, rue Metcalfe, 14<sup>e</sup> étage  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 15 NOVEMBRE 2021

MOT DE LA PRÉSIDENTE, Mme NICOLE BRODEUR..... 1

### PRÉSENTATION DES OPINIONS :

M. Philippe Lupien, Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ) ..... 3

M. Richard Lafontaine, Lafontaine Langford architectes ..... 22

### PAUSE

Mme Élise Tanguay, Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) ..... 34

M. Jason Prince, citoyen..... 53

Mme Angela Bardosh, citoyenne ..... 65

MOT DE LA FIN ..... 74

### AJOURNEMENT

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### Mme NICOLE BRODEUR, 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 site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial.

10           Nos travaux et nos activités se déroulent en français, mais les participants et les participantes qui voudraient s'exprimer en anglais, peuvent le faire.

            This meeting will be conducted in French, but if you wish to address the commission in English, you are welcome to do so.

15           Je m'appelle Nicole Brodeur, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je suis également la présidente de cette commission.

20           La commission est également composée de mes collègues David Hanna et Radouan Torkmani.

            Nous sommes appuyés dans nos travaux par nos analystes Marc-André Lapointe et Élise Naud.

25           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.

30           Pour nous conformer aux normes sanitaires en vigueur, nous entendrons les interventions à distance.

            Un total de quarante-deux citoyens et citoyennes, ainsi que des représentants d'organismes se sont inscrits. Nous les écouterons tout au long de six séances d'audition de mémoires qui ont commencé la semaine dernière.

35 La commission a également reçu une certaine d'interventions écrites qui ne feront pas l'objet d'une présentation orale. Ces opinions seront cependant ajoutées à celles que nous recueillons grâce aux auditions en ligne.

40 Nous entendrons aujourd'hui six intervenants qui se sont inscrits d'avance. Nous leur avons proposé d'intervenir soit par téléphone, soit par visioconférence. Il est également possible d'avoir plus d'un porte-parole par intervention, au cas où la présentation se ferait à plusieurs.

45 Les participants connectés par ordinateur peuvent partager leur écran et ainsi, nous montrer des présentations Powerpoint, des photos ou des vidéos.

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

55 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, sont irrecevables. Merci d'avance aux intervenants que nous entendrons ce soir pour leur collaboration.

60 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 mises en ligne sur notre site Web dans le plus bref délai.

65 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 Ville-Marie, de la Société québécoise des infrastructures et l'Université McGill, pourraient user de leur droit de rectification à la toute fin de la séance.

65 Sinon, ils auront 48 heures à la suite de l'envoi des fichiers vidéo et audio des présentations, pour nous fournir les rectifications par écrit.

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

70 Une fois les consultations terminées, les commissaires entreprendront l'analyse de l'ensemble des informations et des opinions reçues. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre mémoire dans les mois à venir.

75 Ensuite, l'Office remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les 15 journées suivantes. Les décisions à prendre, comme vous le savez, appartiennent aux élus de la Ville de Montréal.

Alors, je vous remercie de votre attention.

80

---

**M. PHILIPPE LUPIEN**  
**ASSOCIATION DES ARCHITECTES PAYSAGISTES DU QUÉBEC**

85 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant monsieur Lupien de l'Association des architectes paysagistes du Québec. Alors, bienvenue, Monsieur Lupien.

90

Bonsoir, Monsieur Lupien. Un court rappel des règles avant que vous ne commenciez. Alors, vous disposez d'une période de dix minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de dix minutes pour échanger avec vous.

95

Est-ce que vous avez un Power Point ou des documents à partager?

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

Non, non.

100

**LA PRÉSIDENTE :**

Non? Ça va, très bien. Alors, on vous écoute, merci beaucoup.

105 **M. PHILIPPE LUPIEN :**

Simplement mon joli minois.

110 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va très bien comme ça, merci.

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

115 Merci beaucoup. Est-ce que nous disposons quand même de la même quantité de temps?

**LA PRÉSIDENTE :**

120 Oui, d'une dizaine de minutes, effectivement, comme prévu.

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

125 Parfait, d'accord. Alors, je prends la parole au nom du Comité scientifique de l'Association des architectes paysagistes du Québec. Nous nous sommes réunis à deux occasions pour pouvoir aborder la question du plan directeur qui est proposé aujourd'hui, par la SQI.

130 Donc, je nommerais, au nom du Comité scientifique formé de Daniel Chartier, Jonathan Cha, Daniel Lefebvre, Tracey Hesse et Catherine Fernet, la présidente de l'Association des architectes paysagistes. Et, agissait comme observatrice, Louise Vachon qui est la nouvelle directrice.

135 Alors, je vais lire quelques passages, les premiers passages, puisque le libellé exact m'importe et pour le reste, pour les détails qui sont d'un autre ordre, je pourrai les faire *ad lib*, ça va un petit peu faciliter la présentation.

140 Encore une fois, merci à l'OCPM de tenir ces rencontres. Pour nous, il était très important de prendre la parole. Déjà en préambule du dossier que nous vous avons déposé la semaine dernière, le mémoire que nous vous avons déposé la semaine dernière, déjà en préambule, il y a un point sur lequel nous souhaitions insister.

145 Et, je vais le lire parce qu'il est très important pour nous. Donc : « *Il faut célébrer la décision des autorités d'avoir mandaté la SQI dans l'élaboration d'un plan directeur pour la réaffectation du site de l'Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial et la démarche entreprise par celle-ci de soumettre un plan directeur à la consultation publique tel que prévu au rapport de comité d'expert sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal daté du 20 décembre 2013.* »

150 C'est-à-dire que la démarche, elle avait été prévue au rapport du comité d'experts en 2013.

155 « *Toutefois, une recommandation importante qui émane de ce rapport et qui semble échapper au plan directeur proposé est l'importante recommandation — je dis bien l'importante recommandation — que le site demeure de propriété publique. Il était recommandé que le mandataire propose une forme d'emphytéose et de s'assurer que les partenaires de développement du projet n'en soient pas propriétaires du fonds immeuble.* »

160 Le groupe, à l'époque et je cite le rapport de 2013 : « *Le Groupe recommande aussi au gouvernement de favoriser la cession des immeubles aux divers usagers éventuels par acte emphytéotique. Une telle approche permettra de maintenir le régime de propriété dans le domaine public et d'imposer les contrôles nécessaires sur l'utilisation des ensembles immobiliers, et ce, pour les générations à venir.* »

165 Il est mentionné un petit peu plus loin, dans le même rapport : « *Le bien-être financier...* », ah non, je suis désolé, je fais erreur.

170 J'aimerais, en deuxième partie de préambule, soulever un point, qui nous est aussi apparu dans le plan directeur, qui mérite d'être également mentionné en préambule. Je cite la page 82 du plan directeur : « *Le bien-être financier fait référence à l'utilisation judicieuse des ressources financières qui sont disponibles et à une gestion responsable des deniers publics pour la réhabilitation du site. Les interventions se doivent d'être viables économiquement. Les*

175

*nouveaux occupants du site doivent contribuer positivement à la santé financière sur le long terme. Cette logique s'applique à la fois aux bâtiments, aux infrastructures et aux aménagements qui sont proposés. »*

180

*« Bien que l'intention de viabilité financière de l'opération soit souhaitable — et là, c'est l'AAPQ qui prend la parole — il est difficile d'imaginer que chacune, incluant les aménagements, le soit. C'est pour cette raison que sont développés des plans directeurs, afin que certaines parties qui consomment des ressources soient compensées par d'autres qui en produisent et que le bilan soit au total positif. Induire que chacune des parties contribuent « selon la même logique » à la viabilité financière est un dangereux précédent. »*

185

Je sauterais maintenant au commentaire portant sur la qualité des aménagements. L'AAPQ a soulevé un certain nombre d'éléments et là, je peux peut-être y aller plutôt *ad lib*, pour faciliter la discussion.

190

D'abord, le plan directeur fait état de la beauté ou de l'intérêt patrimonial de l'origine des bâtiments qui sont les trois premiers bâtiments de l'îlot central, de la partie centrale : le bâtiment Hersey, le pavillon des Femmes, la Chaufferie.

195

Ces bâtiments-là étaient des pavillons, des structures pavillonnaires, c'est bien indiqué dans le plan directeur comme étant un des intérêts *patrimonial* et c'est aussi indiqué dans l'énoncé patrimonial.

200

Quand on regarde dans le projet du plan directeur de l'Université McGill, on parle de rétablir, de démolir des sections et on ose espérer, dans le but de retrouver la qualité pavillonnaire de ces constructions-là qui permet une certaine perméabilité du paysage de la ville vers la montagne et de la montagne vers la ville.

205

Malheureusement, il est mentionné dans le plan directeur que le remplacement de ces volumes-là, qui seront démolis, sera fait exactement dans les mêmes critères de densité que les bâtiments... que le campus original, que le campus, c'est-à-dire, le campus qu'on a là présentement qui sera démoli.



210 Nous rappelons que la densité qui est permise à des centres hospitaliers, est une densité qui est plus élevée que des bâtiments d'un autre ordre pour des raisons bien logiques de sécurité publique, de santé publique, et on le comprend, mais on comprend mal comment des pavillons universitaires pourraient bénéficier du même droit de densité qui est, à notre avis, trop élevée.

215 Et si toutefois, l'Université McGill pouvait bénéficier de cette densité-là peut-être pourrait-elle le faire avec une déconstruction plus écologique, c'est-à-dire qu'on déconstruise et qu'on reconstruise avec des matériaux en place et c'est la seule circonstance dans laquelle on pourrait tolérer une telle surdensité.

220 Maintenant, la question du patrimoine paysager, le plan directeur semble substituer patrimoine paysager avec un patrimoine naturel. Évidemment, il faut comprendre que l'AAPQ souhaite faire comprendre, bien entendu, que le parc du Mont-Royal n'est pas un patrimoine naturel, en tant que tel, mais un patrimoine culturel et que les pavillons qui étaient des pavillons d'architecture fort différenciés, ils ont chacun, tous les pavillons de l'Hôpital Victoria que nous allons conserver ainsi que du Hugh Allan, ont chacun un style architectural et à ce style convient un paysage particulier.

225 Le Hugh Allan qui est la résidence Ravenscrag aurait dû, normalement, faire une démonstration qu'on reconnaît son architecture victorienne. Il y a, autour de ce site-là, évidemment, le monument McTavish, il y a plusieurs types d'architecture paysagère qui doivent convenir à ces architectures-là et certaines qui précèdent même le mont Royal.

230 Donc, à notre avis, le plan directeur aurait dû faire écho à ces paysages-là et davantage marquer l'intérêt de ce patrimoine plutôt que privilégier un patrimoine... un quelconque patrimoine naturel.

235 Un des éléments qui était aussi soulevé par le comité d'experts, en 2013, c'était l'importance de considérer le Royal Victoria dans un ensemble de bâtiments excédentaires.

240 Et d'ailleurs, c'est ce que disait le comité d'experts en 2013, on disait que pour financer la rénovation de l'Hôtel-Dieu et du Royal Victoria, et de leur conférer des paysages distinctifs : l'un de style français et de l'autre, de style anglais victorien, il serait important que les autres bâtiments excédentaires soient vendus pour pouvoir financer.

On jugeait que le financement de ces nouveaux paysages là, qu'on devait créer autour du Royal Vic et de l'Hôtel-Dieu, méritait qu'on lui consacre des ressources qui provenaient des autres bâtiments excédentaires.

245           Donc, je ne vois pas de... il n'y avait pas, dans le plan directeur, aucune mention de l'importance, en fait, de conférer ces sommes-là auxquelles on substituait plutôt l'idée de l'autosuffisance ou l'autofinancement de l'ensemble, ce qui nous apparaît un peu risqué.

250           Donc, la Promenade des Pins qui était aussi un projet de monsieur Olmsted, à notre avis, qui regroupe le bâtiment des sourdes et muettes à une extrémité jusqu'à le Montreal General, l'Hôpital Générale à l'autre extrémité.

255           Le Schriener, incluant donc l'Hôtel-Dieu et le Royal Vic, est en fait un ensemble qu'on doit considérer comme étant un ensemble qui peut être réaffecté et qui permettrait justement de créer, pour cet ensemble-là, comme on l'avait décrété, à l'époque, quand on avait abordé la question de tous ces édifices excédentaires là.

260           On pourrait donc lui donner des transports en commun qui sont légitimes et qui sont systématisés pour l'ensemble de l'expérience de l'Avenue des Pins.

Un des éléments que nous déplorons dans le plan directeur, c'est que beaucoup de regards sont tournés de la Ville vers la montagne et très peu de la montagne vers la Ville.

265           Il faut comprendre qu'il n'y avait pas beaucoup de motivation, par le passé, de faire des belvédères du côté de la montagne regardant un complexe inhospitalier, mais on peut comprendre qu'avec une architecture plus substantielle et des jardins plus substantiels, il serait maintenant envisageable que la montagne regarde le site autant que le site regarde la montagne.

270           Le caractère des voies était un élément très important pour le comité scientifique. Nous jugeons que le plan directeur, présentement, ne fait pas une très belle démonstration d'une hiérarchisation des voies confondant voie de service, voie protocolaire, voie latérale, voie de circulation, voie de stationnement, voie de piétonisation. Nous pensons qu'un meilleur exercice de hiérarchisation des voies est nécessaire.

275

Notion de franges, nous avons... nous mentionnons aussi que, et peut-être serait-il important de nommer les sites comme l'Hôpital Royal Vic et Hugh Allan, de les nommer comme n'appartenant ni à la Ville, ni à la montagne, mais comme étant une nouvelle entité qui serait une entité montréalaise de franges.

280

Il est très important pour l'AAPQ de faire comprendre que l'architecture paysagiste de ces sites-là peut s'insérer dans une nouvelle identité des franges montréalaises qui caractérisent notre appropriation de la montagne.

285

Entre la Ville et la montagne, il y a des franges actuellement, voilà une belle occasion de créer, à cet endroit, une franche montréalaise, un nouveau type de paysage qui va peut-être aussi servir d'inspiration pour tous les autres sites en bordure du mont Royal qui sont à développer prochainement.

290

La question des usages. Nous croyons que le projet présenté par l'Université McGill est très dense, trop dense et que les terrasses qui sont jugées comme étant des lieux publics risquent d'être confondus pour des lieux privés lorsqu'ils seront aménagés et que la plupart des promeneurs, des touristes et des gens qui voudront circuler sur le site, se sentiront mal à l'aise de les emprunter, peut-être même se sentiraient potentiellement chassés par des lieux qui sont clairement vus comme étant des terrasses de toiture appartenant à un projet architectural.

295

Nous déplorons l'absence d'un plan lumière, nous déplorons l'absence d'une claire identité de mobilier québécois, qui pourrait être développé, mobiliers faits au Québec, conçus au Québec, pour ce site.

300

Nous croyons qu'il serait peut-être justifié, dans un site comme celui-là, d'organiser des concours d'architecture et des concours d'architecture de paysage pour ces bâtiments-là qui vont être des bâtiments emblématiques dorénavant sur le site.

305

Nous déplorons le fait que le plan directeur ne fasse pas mention des usages saisonniers; que le plan directeur ne fasse pas mention qu'à l'ascension de cette montagne, ce flanc de montagne, que nous espérons, deviendra beaucoup plus public, qu'il y aura la possibilité de se restaurer, des restaurants, des cafés.

310            Peut-être ramener les salons de thé, parce qu'il y avait là des salons de thé, il y avait là des potagers, il y avait là plusieurs éléments qui agrémentaient le paysage au long des siècles. Et, nous souhaiterions que ces idées alimentent la réflexion.

315            Alors, en résumé, l'AAPQ souhaite insister sur le fait que ce projet est une occasion de définir et d'inventer un nouvel espace urbain montréalais. Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

320            Alors, merci beaucoup.

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

              Alors, est-ce que j'ai respecté mon temps?

325            **LA PRÉSIDENTE :**

              Oui, je pense que oui. Alors, merci beaucoup, Monsieur Lupien.

330            Je cèderais maintenant la parole à mon collègue David Hanna pour une première question.

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

335            Merci, Monsieur Lupien, de vos paroles, c'était vraiment intéressant.

              Ma première question irait vraiment dans la question de l'aménagement paysager que vous avez évoqué. Vous avez mentionné donc le caractère du site, les architectes, donc l'apport originel du site.

340            Donc, deux questions associées à cela, mais qui sont reliées, intimement reliées. La première étant que si les architectes, avant-guerre, du moins, étaient tout à fait d'accord pour que ce soit vraiment une architecture paysagère écossaise et donc avec des jardins écossais à l'appui, tradition de bruyère cendrée, de rochers, de Thalès et tout ça, est-ce qu'il n'y aurait pas

345 lieu, alors, de développer cette thématique et en quoi ce serait associé à vos concepts paysagers élaborés à la page 6?

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

Oui.

350

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

C'est-à-dire, en bas de la page, vous énoncez cinq, je crois, concepts paysagers : Terrace garden, Pleasure walks...

355

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

Pleasure walks.

360

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

Vert protocolaire institutionnel, espaces associés au caractère de parc public et puis bon, votre concept de Promenade des Pins, je crois.

365

Est-ce que vous pourriez élaborer sur ce concept écossais, si on veut, paysager, cette tradition écossaise et qu'est-ce que sont ces cinq éléments là. On aimerait entendre plus là-dessus, vu que c'est votre spécialité, justement?

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

370

Oui. Bien, j'aurais souhaité que celui qui a rédigé cette partie soit avec nous, c'est Jonathan Cha que vous connaissez probablement très bien.

375

Donc, je ne voudrais pas prendre la parole en son nom sur la question de ces mentions spécifiques, mais nous étions tous d'accord, quand même, que chacun de ces bâtiments là, ce qui est lacunaire présentement, dans la compréhension du site, c'est que les bâtiments sont construits maintenant comme des éléments qui parsèment un regroupement et qui, dans lequel, il y a une grande confusion par rapport aux aménagements.

380 Les voies, par exemple, ont créé des situations de pentes très abruptes le long des  
bâtiments. Les bâtiments ont perdu leur implantation sur le site, ont perdu le sens de  
l'implantation sur le site.

385 L'exemple que nous donnait Jonathan, particulièrement sur les jardins de Ravenscrag,  
en fait, qui étaient des jardins extrêmement intéressants et magnifiques, présentement sont  
mis en péril dans le plan directeur par le fait qu'on y ferait passer une voie importante avec des  
stationnements directement à quelques mètres de la porte ancienne qui mène à Ravenscrag,  
qui, d'ailleurs, manquerait un peu d'amour présentement parce qu'elle est en très, très  
mauvaise condition.

390 Donc, en ce moment, ce qu'on voit c'est que le propriétaire des lieux ou l'intendance  
des lieux n'a pas démontré véritablement une compréhension des jardins, de la notion de  
jardins pour chacun de ces édifices.

395 Bien sûr, il ne s'agit pas de nécessairement, pour nous, de recréer à la lettre chacun de  
ces paysages que vous mentionnez, mais qu'il aurait été important puisqu'on fait grande  
mention du patrimoine architecturale, de comprendre que ces bâtiments-là ne sont pas seuls,  
ils viennent avec des paysages. Ils viennent avec des paysages de proximité, ils viennent  
aussi avec des paysages qui sont perçus à une certaine distance.

400 Alors, à ceux que Jonathan Cha a indiqué dans notre document, que je ne saurais  
défendre avec autant de verve que lui, je pourrais, par contre, ajouter des paysages en  
devenir, ceux de l'Avenue des Pins.

405 Un grand paysage, à mon avis, qui mérite de naître dans la pensée, dans la vision  
mentale que nous nous faisons de ce secteur-là de la Ville, qui comporte un grand, grand  
potentiel, évidemment, de transformation.

410 Si nos universités, par exemple, pas seulement McGill, mais si toutes les universités  
voulaient profiter, par exemple, de ses grands lieux excédentaires là, parce que les universités  
sont des bons organismes pour mettre en valeur de telles constructions et aussi pour assurer  
le rayonnement. Parce que ça, c'était aussi une mention qu'avait fait le comité d'experts, c'est-  
à-dire que si les gouvernements fédéraux et provinciaux, et municipaux sont appelés à

consacrer des sommes, il faut que les contribuables de chaque niveau puissent en retirer des bénéfiques. Les programmes universitaires sont capables de le faire.

415

Les aménagements contemporains qui tiennent compte, il ne s'agit pas, comme je disais, de recréer nécessairement à la lettre les paysages traditionnels, des aménagements contemporains qui reconnaissent la diversité de ces expériences, à notre avis, formeraient une extraordinaire collections qui est absente présentement et qui mériterait, qui nous permettrait, à moi comme à vous, de mieux connaître les références que fait mon collègue.

420

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

Très bien, merci beaucoup. La deuxième question est vraiment de tout autre ordre et ça concerne, à la page 4, votre proposition financière. Et, nous voudrions creuser un peu plus pour en savoir plus et vous parlez, je crois, si je traduis bien, d'une notion de fécondation croisée du financement.

425

C'est-à-dire qu'un projet, disons-le profitable, peut donc transférer son surplus vers des aspects moins profitables. Donc, il y a comme une sorte, n'est-ce pas, de fertilisation croisée que vous proposez.

430

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

Oui. Oui.

435

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

Et sachant que le projet McGill est un projet financer largement par des sommes, en bonne partie du moins, par des sommes provenant du ministère de l'Éducation supérieure, donc pas vraiment un projet à profit, quels sont ces projets dits profitables? À quoi vous pensiez pour financer les éléments?

440

445 **M. PHILIPPE LUPIEN :**

Vous soulevez là un problème extrêmement important du plan directeur, c'est qu'il n'est pas vraiment mention du financement du projet de McGill. Ça pourrait être des sommes privées pour... mais, le comité d'experts demandait que le plan directeur fasse état du financement.

450 C'est-à-dire qu'il soit clairement établi qu'est-ce qui finance quoi et quel pallier finance quelle partie pour qu'on puisse tirer au clair les avantages, les tenants et les aboutissants. Les avantages.

455 Et pour ceux qui auront contribué et comme je le disais il y a quelques secondes à peine, pour savoir que chaque niveau de contribution de la part des contribuables soit évidemment compensé par, évidemment, un retour qui correspond.

460 Présentement, le plan directeur ne fait pas mention de ça et ça nous inquiète cet aspect-là. La seule mention que j'ai pu trouver, c'est où on dit que tout doit être profitable, où tout doit profiter à l'ensemble. Un plan directeur doit clairement établir qu'est-ce qu'il finance et qu'est-ce qui est financé.

465 Et en allant plus loin, il était mentionné par le comité d'experts, sachant très bien que l'Hôtel-Dieu et le Royal Vic sont les deux joyaux de la Couronne, si on veut, il était clairement dit que les autres bâtiments excédentaires devaient être aliénés de façon à financer ces deux-là.

470 Alors là, on n'a pas non plus, dans le plan directeur, une mention à ce sujet. Et, j'aimerais bien savoir ce qui est arrivé de cette recommandation-là qui était une recommandation, à mon avis, bien fondée.

475 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

Très bien, c'est reçu. Je passe à mes collègues.



**LA PRÉSIDENTE :**

480

Alors, Radouan Torkmani.

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

485

Bonsoir, Monsieur Lupien.

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

490

Bonsoir.

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

495

Merci pour votre représentation. Il y a une thématique que vous développez dans votre mémoire, celle du développement durable. Et vous dites qu'il faut aller au-delà des certifications que l'on connaît pour les bâtiments. Moi, j'aimerais vous entendre à ce sujet.

500

Dans quelle mesure peut-on atteindre des objectifs de développement durable ambitieux, est-ce que vous avez des exemples, parce que vous indiquez que la certification n'est qu'un élément parmi tant d'autres.

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

505

Bien disons que oui, j'ai des exemples. J'ai été le concepteur principal de la TOHU et je me souviens qu'à l'époque, nous sommes allés contre les certifications puisque les certifications, chacune des certifications a une politique qui la fonde, qui n'est pas nécessairement la même politique que celle qu'on retrouve dans nos contrées, à nous.

510

C'est-à-dire, si je donne un exemple pour la TOHU, par exemple, pour le Québec, il est impossible de faire soumissionner différentes compagnies d'électricité pour voir laquelle est la plus écologiste et on perd un pointage.

515 Il est aussi impossible au Québec de faire valoir... Il est impossible pour LEED, à l'époque, de faire valoir le fait que la cogénération est une valorisation écologique. Pourtant, Hydro-Québec a pris clairement position, comme nos compagnies collègues en Europe, que la cogénération est une valeur du développement durable.

520 Donc, parfois les politiques qui font une certaine certification vont à l'encontre de certaines situations contextuelles comme la nôtre.

525 Alors, moi, j'ai vu dans le plan de McGill, dans le plan directeur, des mentions de LEED, des mentions de WELL, Wellness, c'est très bien, mais je pense que pour un projet de cette envergure-là, il est envisageable de concevoir qu'est-ce que veut dire le développement durable pour Montréal, pour l'Avenue des Pins, pour le mont Royal et peut-être même aller à l'encontre des certifications.

530 Je pense qu'une grande réflexion plutôt que des raccourcis qui visent à utiliser des certifications en place qui sont un peu, parfois, mû par des intérêts autres que les nôtres et les justifier.

Bon, quand on fait un tout petit projet de quelques millions, à Montréal, on ne met pas en question. Et puis, s'il y a des subventions qui dépendent d'un certain niveau de pointage, ça ne vaut pas la peine de remettre en question les grandes certifications.

535 Quoi que la TOHU, on n'avait que 13 millions, puis on a quand même remis en question LEED, à l'époque, mais, on a fait évoluer, en fait, ça a permis de faire évoluer, mais là, quand on a un pavillon universitaire dédié au développement durable, je pense qu'on peut faire mieux que de simplement adhérer à des certifications en place.

540 Je pense que ça vaut la peine de considérer dans le très, très long terme ce que ça veut dire pour nous, ce que ça veut dire pour notre climat, notre contexte social, notre politique, notre économie, que veut dire le développement durable pour ça. Je pense que c'est un raccourci que d'utiliser des certifications en place.

545

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

550 Merci. Deuxième question, dans votre mémoire vous indiquez que le plan directeur ne fait pas place aux usages saisonniers. Je voudrais vous entendre davantage d'un point de vue paysage considérant la topographie, l'accès du site.

Est-ce que vous avez des exemples qui permettraient de bien intégrer les différentes saisons et particulièrement l'hiver?

555 **M. PHILIPPE LUPIEN :**

Oui. C'est ça, en fait, nous, on n'avait pas d'exemples, le comité directeur n'a pas soulevé d'exemples, simplement noté le fait que le projet ne faisait pas état de ça. Parce que c'est sûr que c'est un site difficile d'accès et la question corolaire à ça, c'est évidemment l'accès par les transports actifs, les transports publics et l'accès au stationnement, par exemple.

565 Donc ça, c'est une question aussi qu'on pourrait se poser. On reconnaît l'intérêt de passer 1 200 places à 200 places, mais il faut comprendre aussi qu'il y a beaucoup de gens qui vont se présenter sur le site sont un peu effarés par la pente à monter par le... le site est extrêmement abrupt, donc beaucoup vont vouloir, avec leur famille peut-être, déjà accomplir une certaine partie de la distance soit avec un transport qui est adapté, qui n'existe pas présentement et que peut-être seulement le complexe du Royal Vic ne justifie pas en soi l'implantation.

570 Mais, si on avait, comme je disais tout à l'heure, un regard plus ouvert sur l'ensemble du potentiel de conversion des infrastructures de l'Avenue des Pins, peut-être que là, une navette électrique, par exemple, qui ferait la montée et la descente, comme on a vu utiliser avec beaucoup de pertinence à Québec, justement pour gérer les questions de pentes parce que Québec est aux prises avec la Haute et la Basse-Ville.

575 Le petit transport électrique qui avait été mis en place pour les célébrations de Québec, je ne me souviens plus de quelle année. Ce type de transport actif pourrait être mis en place si on a les quantités minimales requises, si on a ce qu'il faut.

580

Évidemment, dès qu'on parle de ce type de transport là, les saisons viennent évidemment à être un point important puisque si on va en famille en ski de fond, par exemple sur la montée, bien il faut prévoir un transport qui nous permet d'entrer avec nos skis de fond.

585 Si on veut favoriser le vélo, l'utilisation du vélo en été, bien il faut un transport adapté qui nous permette aussi de l'utiliser.

590 Nous, on positionnait aussi, bien que le comité n'était pas absolument... n'était pas à ce point en consensus pour en faire un commentaire plus précis, mais la question du stationnement se pose. Doit-on réduire ou augmenter? Peut-être qu'on augmente le stationnement de courte durée pour justement utiliser la montagne, pour permettre aux gens d'utiliser le flanc de la montagne.

595 Il y a aussi des plaines absolument exceptionnelles, à cet endroit-là, *c'est* des plaines qui ne sont pas nécessairement originales, mais qui ont été constituées par des remblais historiques.

600 La plaine autour de McTavish, donc à l'est du monument McTavish, qui sont aujourd'hui des plaines qui peuvent être utilisées à des fins saisonnières, en hiver en particulier, mais aussi en été, l'automne et au printemps, ce sont des plaines qui manquent cruellement dans le parc du Mont-Royal et qui pourraient donner toute une nouvelle utilisation, tout un nouveau type de projet paysager et d'utilisation paysagère.

605 Et c'est là, je pense, l'intérêt de parler de la question des franges, c'est-à-dire d'introduire la notion de franges. Parce que dans les franges, on trouve ce qu'on ne trouve pas en ville et qu'on ne trouve pas à la montagne. Si on regarde l'ensemble des franges du mont Royal, on peut trouver des conditions comme celles-ci qui peuvent nous donner toute une nouvelle utilisation de ce site-là.

610 Un peu le même exercice qu'on avait fait autour du Complexe environnemental de Saint-Michel, il y a quelques années, justement quand on a fait la TOHU, où on a requestionné la notion de ces fameuses franges et qu'est-ce qu'une frange peut devenir dans une ville comme celle-là.

615 Et dans ce cas-là, dans le cas de la TOHU, on a créé des institutions sportives et culturelles, le cirque, et le Taj Mahal et le centre de soccer, de football, qui finalement ont été développé, mais là, je parle de construction, bien entendu. Dans le cas du mont Royal, on parle de plaines magnifiques qui doivent absolument être préservées et utilisées à ces fins.

620 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

Parfait, je vous remercie.

625 **LA PRÉSIDENTE :**

J'aurais peut-être une question à vous poser, Monsieur Lupien. Concernant, est-ce que... vous nommez la hiérarchisation de la circulation, à la page 8, entre autres, votre recommandation pour introduire une circulation trop importante près des entités à potentiel patrimonial. Pourriez-vous développer un petit peu?

630

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

635 Oui. Effectivement, en fait, nous avons tous, le comité scientifique, tous les membres étaient en accord avec ça, tout le monde avait réfléchi de son côté exactement à cette problématique, entre les voies d'accès, les voies qui permettent un accès, par exemple, aux bâtiments historiques à côté des résidences de McGill. Les voies qui donnent accès au chemin Olmsted. Les voies qui donnent accès au bâtiment Hersey.

640 Moi, celui qui me faisait mal, en particulier, c'est le chemin d'accès qui est préféré dans le plan directeur et qui a été construit derrière le bâtiment Hersey, mais qui plonge le bâtiment Hersey évidemment dans une situation qui n'est évidemment pas très à son avantage.

645 En fait, ça ne nous permet pas de lire la beauté, la qualité. C'est un assez bel édifice et ça ne nous permet absolument pas de lire la qualité de cet édifice-là et de ces élévations, des paysages. Une voie de circulation avec des stationnements qui passent devant, indifféremment devant le Ravenscrag, par exemple.

650 Bien, je pense qu'une meilleure définition, Ravenscrag mérite qu'on lui retrouve un chemin, avec une géométrie claire qui reprend, en fait, et qui nous permet de redéfinir les jardins, la séquence des jardins en pente qui nous menait... Peut-être les serres, peut-être les jardins latéraux qui nous permet aussi de mettre en valeur le jeu fin entre la symétrie et l'asymétrie du site.

655 Le chemin qui passe en arrière du pavillon Hersey, il est pratique, mais il est très dommageable pour la lecture du bâtiment Hersey. Ce chemin-là passe tantôt comme voie de service au pavillon des Femmes et au pavillon – comment, j'ai oublié le nom?

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

660 Ross

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

665 Ross, merci – indifférencié par rapport aux jardins de thé et du bâtiment Ross et par rapport aux structures du pavillon des Femmes.

670 Nous croyons qu'il y a plusieurs types de chemin, d'ailleurs le plan directeur allait presque énoncer ça. Parce que le plan directeur énonçait des bâtiments qui sont inscrits dans la montagne, puis les bâtiments qui sont inscrits dans la géométrie de la Ville.

675 Malheureusement, le chemin qui est prévu fait absolument abstraction de cette clarté qui est même défendue au début du plan directeur. À notre avis, les chemins d'accès doivent renforcer justement ces lectures-là. C'était très intéressant ce point-là qui avait été soulevé dans le plan directeur, les deux typologies d'implantation.

680 Et c'est là que la notion de franges est intéressante parce que la notion de franges permet de gérer dans le micro-détail, dans la finesse du détail, les géométries subtiles entre les pavillons qui sont sur les voies, les courbes de niveau et les pavillons qui sont clairement institués sur la géométrie de la prolongation du Mille Carré Doré.

Donc, à notre avis, si on doit nettoyer entre les bâtiments, si on doit déconstruire les bâtiments, en partie, dans une mentalité de développement durable, c'est ce que nous aurions souhaité, qui n'est pas mentionné dans le texte, comme tel.

685 Mais, si on déconstruit et on reconstruit, on peut réintroduire une lecture claire, dans les paysages, entre ces géométries-là et les voies doivent supporter et non pas contredire, comme elles le font présentement, ces géométries.

690 Et même varier en termes de largeur et en termes de qualité, et en termes de typologie, en termes de... Les chemins de Ravenscrag n'étaient pas bordés de la même façon et n'auraient pas le même type d'éclairage, par exemple, que les chemins qui desservent, qui sont... qui émanent, en fait, de la structure urbaine viaire de Montréal, par exemple.

695 Et puis, un dernier élément que j'ai oublié de mentionner là, mais qui était extrêmement important, c'est où est la position de la Ville, de la municipalité... de Ville-Marie dans ça? C'est-à-dire, les aménagements de la Ville, on en fait absolument abstraction dans le plan directeur, mais nous devons absolument régler cette question.

700 Avoir des bordures Jersey en plein milieu de l'Avenue des Pins, c'est complètement inacceptable et le plan directeur devrait avoir une position claire par rapport aux aménagements urbains qui sont à prévoir. Je ne sais pas si ça répond à votre question sur le...?

**LA PRÉSIDENTE :**

705 Oui.

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

710 Mais, les architectes paysagistes, nous sommes habitués à faire de la caractérisation des paysages, caractérisation des voies, caractérisation des ambiances, des utilisations. Et le plan directeur semble faire abstraction de toute cette expertise-là qui a été développée dans le dernier siècle.

715

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je pense qu'on a fait le tour, dans le temps qui nous est alloué, parce qu'on aurait sans doute d'autres questions à vous poser.

720

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

J'espère que ça vous a été utile.

725

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Ça nous sera certainement utile. Et, je vous remercie beaucoup, Monsieur Lupien.

**M. PHILIPPE LUPIEN :**

730

Merci.

735

---

**M. RICHARD LAFONTAINE  
LAFONTAINE LANGFORD ARCHITECTES**

**LA PRÉSIDENTE :**

740

Alors, j'inviterais, comme on est un peu en avance sur notre échéancier, parce que le premier participant s'est désisté, j'inviterais monsieur Lafontaine, Richard Lafontaine, s'il est déjà... Voilà, vous êtes déjà en ligne, je vous remercie.

745

Alors, Monsieur Lafontaine, on a pris connaissance de votre mémoire, mais on aimerait que vous le résumiez et après, on vous posera des questions.

Merci beaucoup, allez-y.



750 **M. RICHARD LAFONTAINE :**

Oui, bonjour. Bonsoir. Oui, donc Richard Lafontaine, je suis architecte à Montréal, Lafontaine Langford architectes et je suis aussi un membre de la Communauté Milton-Parc, qui est, pas voisin, mais qui est près du site. Et je me présente en tant que citoyen.

755

Une présentation amateur. Amateur, dans le meilleur sens du terme, le sens premier, c'est-à-dire celui qui aime et qui cultive son sujet. Et aussi membre de DOCOMOMO Québec qui s'occupe de la documentation, conservation du mouvement moderne en architecture au Québec, depuis plus de 25 ans maintenant. Ma présentation est un peu pêle-mêle, je m'en excuse d'avance et j'aimerais bien mettre à l'écran, peut-être, ou si vous avez la page 3 de ma présentation avec le petit croquis, je ne sais pas si vous l'avez?

760

**LA PRÉSIDENTE :**

765

Oui.

**M. RICHARD LAFONTAINE :**

770

J'ai très peu d'habileté pour mettre un document sur cette application, Zoom, je ne sais pas si madame Naud peut mettre la troisième page, je pourrais... si on a des éléments à pointer sur le croquis.

Donc, je vais commencer.

775

**LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y, oui.

780

**M. RICHARD LAFONTAINE :**

Donc, j'ai six points que j'ai regroupé, donc j'y vais : nouveaux accès au parc via la rue Université et les accès aux stationnements désaffectés; la végétalisation des espaces asphaltés trop vastes et/ou devenus inutiles; les anciens stationnements à l'arrière et leurs accès à remettre à la Ville pour agrandir le parc; ensuite, limiter les démolitions sur le site dans

785 une perspective environnementale dans le sens extra large du terme; une préservation du patrimoine d'après-guerre sur le site, dans la mesure du possible; et la préservation du caractère public de l'ensemble.

790 Donc, le premier élément, c'est l'accès au parc via la rue Université et les anciens accès au stationnement à l'arrière du Pavillon de maternité. Je tiens peut-être à signaler que j'enfonce peut-être, avec ça, des portes ouvertes déjà ou des éléments qui sont *discartés*, pardonnez-moi l'anglicisme, depuis longtemps, mais ce sont des éléments que j'ai glané au fur et à mesure, ça fait 20 ans qu'on en parle de la désaffectation du site de l'Hôpital Royal Victoria.

795 Donc, des éléments que j'ai trouvé intéressants au fur et à mesure de l'avancement du dossier, avec les décennies maintenant. Vous allez me signaler s'il y a effectivement des éléments qui sont toujours à l'ordre du jour ou qui ne le sont plus, mais pour moi, tel qu'en l'état, ils demeurent toujours pertinents.

800 Donc, diminuer la largeur de la rue Université à partir de l'Avenue des Pins, puis aménager et végétaliser des accès piétons, cyclistes jusqu'à l'entrée du parc, complètement dans le haut, à la base du pavillon...

805 **LA PRÉSIDENTE :**

...Monsieur Lafontaine, est-ce que je peux vous interrompre une petite seconde et suggérer qu'on ait accès à votre carte qui est la dernière page de votre mémoire. Ce serait éclairant, en tout cas, à la fois pour la commission et aussi pour les gens qui nous écoute ou qui vont nous écouter parce qu'on est en différé. Allez-y, on vous écoute.

810

**M. RICHARD LAFONTAINE :**

Merci à madame Naud de suppléer à mon inhabilité technologique.

815

**LA PRÉSIDENTE :**

Ne vous inquiétez pas, elle est partagée.

**M. RICHARD LAFONTAINE :**

820

Solidarité. Donc oui, effectivement, diminuer la largeur de la rue Université, l'aménager, végétaliser avec des accès piétons, cyclistes, bon ça, c'est peut-être un peu... compte-tenu des pentes et tout, c'est peut-être spécialisé, jusqu'à l'entrée du parc qui est à côté du pavillon, je crois, corrigez-moi si je me trompe, c'est le Ross qui est à cet endroit-là, avec des escaliers et les dispositifs requis pour monter jusqu'à l'ancien stationnement, jusqu'au site de l'ancien stationnement.

825

830

Ensuite, aménager un escalier à partir de cet ancien stationnement pour grimper jusqu'au chemin Olmsted. Greffer l'ancien stationnement au parc du Mont-Royal, donc que ces terrains soient remis... que les titres de propriété soient remis à la Ville de Montréal pour agrandir le parc du Mont-Royal.

835

Ensuite, même chose pour une partie de son ancien accès à ce stationnement-là. Transformer partiellement l'ancien accès à ce stationnement en sentiers piétons, cyclistes à partir de l'Avenue des Pins.

840

J'écoutais Philippe avant ma présentation, donc effectivement, c'est une expédition, en soi, se rendre jusqu'à cet ancien stationnement. Le fait de s'y rendre avec des véhicules, y aller peut-être avec des transports de masse, donc qu'il y ait un espace de débarcadère ou des espaces de stationnement qui demeurent, pourquoi pas, mais pas la plage d'asphalte qu'on retrouve là.

845

Je ne sais pas si vous vous rappelez autant que moi quand l'Hôpital Royal Victoria faisait de l'asphaltage sans permis, de nuit quasiment, pour pas que ça paraisse, pour agrandir son stationnement.

850

Je me rappelle la première moitié des années 2000, on était allés constater un des agrandissements du stationnement et l'asphalte faisait une vague à la base des troncs d'arbre, vous voyez l'image, ça avait fait les manchettes, je crois, surtout du côté des médias anglophones. Et, il y a vraiment... il faut diminuer de façon très, très nette l'emprise de ce stationnement dans le parc.

855 Ensuite, mon autre point, c'est limiter l'emprise de l'accès véhiculaire aux pavillons Ross et Maternité. Ça, c'est la petite bande verte que j'ai tracée qui est alignée avec le réservoir McTavish, qui est trop large. Il y a des enjeux pour s'y rendre et pour le stationnement toujours, mais il y a moyen de rendre cet accès-là beaucoup plus civilisé pour un site naturel comme le parc du Mont-Royal.

860 Quand Philippe et l'AAPQ parlent d'une frange, oui, je veux bien, oui, bien sûr, pour ce qui est du campus lui-même, mais tout ce qui est les abords davantage au nord, c'est le parc du Mont-Royal. C'est un environnement, Philippe l'a qualifié de culturel, mais c'est d'abord et avant tout un environnement naturel et qui doit être renaturalisé le plus possible.

865 Mon autre point, c'est la végétalisation des espaces asphaltés. Il y a aussi évidemment la végétalisation, l'aménagement pour piétons et débarcadère des espaces qui sont en façade de l'ancien hôpital, le long de l'Avenue des Pins. J'en ai identifié deux principalement, les deux plages de couleur verte qui sont devant les pavillons.

870 Il y a la diminution de l'emprise de la circulation véhiculaire autour de Ravenscrag et de la végétalisation, encore une fois, ce que Philippe dit, avec un paysage particulier pour cet ensemble historique.

875 Il y a aussi l'autre plage à perte de vue d'asphalte de l'ancien stationnement à l'arrière de Ravenscrag qui était greffé au parc du Mont-Royal. Encore une fois, de remettre les titres de propriété à la Ville de Montréal pour un agrandissement du parc du Mont-Royal, qui serait un beau geste symbolique fort, d'ailleurs.

880 Je crois d'ailleurs que le parc s'agrandi avec la disparition, en ce moment, de l'ancien échangeur autoroutier Remembrance-Côte-des-Neiges, un autre beau geste à cet endroit-là et ça pourrait être accompagné de ces deux beaux gestes là aussi, du côté du flanc sud.

885 Il y a l'accès aussi, évidemment, qui serait à végétaliser et à restreindre. J'ai tracé aussi un parcours piéton pour se rendre jusqu'au chemin Olmsted, avec des escaliers au bout, si c'est dans l'ordre du possible.

Ensuite, les autres points, il y a un, je pense qu'il y a 100 000 m<sup>2</sup>, un peu plus de 100 000 m<sup>2</sup> de construit sur le site du Royal Victoria. L'Université, il y a quelques années, non, je dirais dernière moitié des années 2000, était intéressée par ce site, mais à condition de pouvoir démolir massivement des dizaines de milliers de mètres carrés.

890

Je pense que ce serait malheureux de faire ça, ce n'est pas à l'ordre du jour, du tout, ce type d'opérations là, encore une fois, dans un sens environnemental le plus large du terme. Si c'est en bon état, tout ce qui est existant est en bon état et durable, et écologique, par le fait même.

895

Au lieu de penser d'avoir une espèce d'emprise ou une réserve foncière de terrains vacants pour construire des nouvelles ailes nettement plus adaptées à l'enseignement, je présume, mais qui seraient, je présume, ce serait peut-être plus alléchant pour les donateurs, pourquoi ne pas renverser la lecture de ça ou l'intérêt de ça et que le capital symbolique serait dans la restauration ou dans la réaffectation d'édifices existants.

900

Évidemment, comme membre de DOCOMOMO Québec, c'est de ne pas rejeter du revers de la main, le patrimoine de l'après-guerre. Oui, les pavillons qui donnent sur l'Avenue du Parc, qui sont pittoresques, qui sont sympathiques, qui font partie du paysage montréalais, ils sont anciens ou plutôt ils sont d'apparence ancienne et ça vaut la même chose pour le Ross et la Maternité, dans le haut, mais, il y a des édifices de l'après-guerre aussi issu du mouvement moderne en architecture qui valent la peine d'être considérés à préserver.

905

Ensuite, un autre point, le caractère public de l'ensemble de l'Université McGill, les universités sont publiques, je me promène à travers le site de l'Université McGill de façon très libre, comme tout le monde, pourvu que ça dure et que ça se poursuivre et que ça dure sur le site du Royal Victoria.

910

Il y a quand même une notion de propriété publique qui va avoir un caractère plus privé et comme évidemment, ça va être subventionné, comme a dit Philippe, au niveau fédérale, provinciale et municipale, la notion de caractère public de ce site, doit être non seulement maintenue, mais mise en valeur.

915

920 Et finalement, en attendant que tout ceci ait lieu, on va avoir encore quelques  
décennies, il faut penser aux usages transitoires qui sont les bienvenus sur le site. Je pense,  
entre autres, le premier exemple qui m'est venu c'était un refuge pour itinérants. Avec la  
pandémie, ce serait bien de, pas de l'officialiser, mais d'en faire une... s'il y a 100 000 m<sup>2</sup>, donc  
925 plus d'un million de pieds carrés, il y a de la place pour des centres pour l'itinérance. Voilà.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur...

930 **M. RICHARD LAFONTAINE :**

...Est-ce que j'ai respecté, moi aussi, *mon* 10 minutes?

**LA PRÉSIDENTE :**

935 Oui, vous avez respecté vos 10 minutes.

Alors, peut-être qu'on peut revenir à l'image, les commissaires et monsieur Lafontaine,  
voilà. Je cède maintenant la parole à mon collègue Radouan Torkmani.

940 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

Merci beaucoup. Bonsoir, Monsieur Lafontaine. Merci pour votre présentation.

945 J'aimerais vous entendre sur les questions d'usage, principalement les usages de  
logement collectif.

950 Est-ce que selon vous, le parc immobilier que l'on trouve sur le site actuellement, qui  
est un parc immobilier, comme vous le savez, à haute valeur patrimoniale, est-ce que selon  
vous, ce parc immobilier se prête à un usage de logements collectifs et si oui, quels sont les  
défis et les opportunités?

**M. RICHARD LAFONTAINE :**

955

Je voyais les pavillons Ross et Maternité dans un usage de logement social abordable, mais je sais que c'est utopique. Il y en a pour des dizaines et des dizaines de millions en fonds publics, mais il me semble que ces deux pavillons sont détachés du reste du campus, en hauteur et distance.

960

Et, il y a quelque chose de... je ne le sais pas, il y a un aspect très serin qui se dégage, lorsqu'on fait le tour de ces deux pavillons. Le centre-ville est à côté, le parc du Mont-Royal, toute l'agitation de la ville, mais le génie du lieu, c'est inexprimable.

965

Logement social abordable, mais pour une clientèle spécialisée ou une clientèle qui a besoin que ce soit tranquille dans leur vie, que l'accès ne soit pas restreint, mais qu'il soit un peu en retrait tout en étant au cœur de l'action, finalement.

970

Évidemment, la question de la topographie, la dénivellation est un enjeu. C'est peut-être contradictoire avec mon souhait de végétaliser, le plus possible, tous les, pas tous, mais les accès véhiculaires qui sont trop larges, qui sont anarchiques jusqu'à cet emplacement.

975

J'en avais parlé avec un type qui travaillait pour l'université, le vice-recteur, je pense qu'il est aux Communications. On voyait, évidemment, sur le coup, tout le monde voyait, c'est le style château des hôtels du Canadien Pacifique du 19<sup>e</sup> siècle. Et on voyait : « Mon Dieu, si vous avez un partenariat, des baux emphytéotiques, vous pourriez financer, une personne est intéressée à ça... », mais on faisait plus dans du commercial de luxe avec ça, mais il y a un meilleur usage à y faire.

980

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

985

Puis au niveau technique, je me permets de réinsister dessus. Au niveau de la reconversion de ce type de bâtiment patrimonial en logements collectifs, quel type d'enjeu vous verriez?

**M. RICHARD LAFONTAINE :**

990 Financier, mais en même temps, ce sont de très bons bâtiments. Enfin, ils ont été  
maintenus en bon état, c'est sûr que ce n'est plus le cas depuis 10 ans, c'est le strict minimum,  
mais c'étaient des hôpitaux, donc tout devait être en bon état, la structure, l'enveloppe  
extérieure, la toiture, les systèmes à l'intérieur, l'électricité, le chauffage, la plomberie.

995 Quand il y avait toute la mise en marché de l'hôpital, dans les médias : « Oui, il est  
temps qu'on s'en aille, c'est terrible, c'est rendu dangereux de se faire traiter au Royal  
Victoria. », je n'embarquais pas du tout.

1000 C'est impossible. Ces hôpitaux-là avaient des certifications nord-américaines  
respectées au niveau de leur bâtiment, de leur salubrité et tout, je suis persuadé que les  
pavillons pouvaient avoir encore... étaient encore en très bon état.

1005 C'est sûr que le respect, c'était assez particulier. Quand on rentrait dans le Ross et le  
Maternité, c'était *décanitien (ph.)*, si je peux me permettre un terme un peu savant. On était  
dans une autre époque, un autre monde, mais il n'y a rien qui ne se rénove pas. Ce sont les  
40-50 dernières années, tout se répare, alors le Ross et le Maternité, comme tout le reste du  
campus, se réparent.

1010 D'ailleurs, un des bâtiments les plus délabrés, qui était la chaufferie, je pense, le long  
de l'université, est en réparation en ce moment. Alors, il y a un aveu de foi dans le progrès en  
rénovant ce petit pavillon-là plutôt modeste au niveau qualité architecturale, mais j'imagine que  
les systèmes qui sont à l'intérieur sont très importants pour l'ensemble du campus.

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

1015 Merci. Deuxième question, sur les usages, ajustement. Vous favorisez, en tout cas,  
vous encouragez des usages transitoires.

1020 Est-ce que vous pouvez nous dire qu'est-ce qui motive votre choix, quelles sont les  
opportunités que vous verriez à offrir des usages transitoires sur ces bâtiments?



**M. RICHARD LAFONTAINE :**

1025 Bien, pour qu'ils ne tombent pas en désuétude, ce n'est pas le million de pieds carrés qui va être à rénové sur le coup.

1030 Et pour éviter, comme on le voit beaucoup trop en ce moment, au niveau patrimonial, au Québec, que les édifices soient abandonnés pendant des décennies, puis après quelques décennies, on les détruits parce qu'ils sont devenus insalubres, qu'ils sont devenus complètement désuets.

Il faut éviter ça le plus possible, bien justement, et le mieux, c'est de le faire avec des usages transitoires qui pourraient être des usages d'habitation aussi.

1035 Si on parle que l'université, c'est dans son plan directeur dans 30 ans, bien dans 30 ans, on peut loger du monde, on peut soigner du monde aussi. On peut avoir plein d'usage.

1040 J'ai pensé à un usage qui est criant, extrêmement requis dans ma communauté Milton-Parc, c'est l'aide à l'itinéraire et ça, il y a un million de pieds carrés pour accueillir tout le monde. Un million de pieds carrés, encore une fois, en bon état avec des systèmes de gicleurs incombustibles. Tout ça permet toutes sortes d'usage, même au niveau des codes de construction des années 2010.

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

1045 Parfait. Merci, Monsieur Lafontaine.

**M. RICHARD LAFONTAINE :**

1050 C'est la mise aux normes aussi, je suis persuadé que les escaliers, les issues, les accès aux issues fonctionnent.

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

1055 Parfait.

**LA PRÉSIDENTE :**

1060           Merci, Radouan. Je cèderais maintenant la parole à mon collègue David Hanna, qui aurait quelques questions à vous poser.

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

1065           Merci. J'aurais juste une petite question. Il est beaucoup question de stationnement ou plutôt d'éliminer le stationnement. Je crois, à moins que je ne me trompe, que le projet de la SQI parle de ramener des milliers d'espaces de stationnement à 200.

1070           Vous, est-ce que vous êtes d'accord avec cette réduction à 200 places ou vous voulez aller à zéro? Si oui, quelles alternatives pour le public qui visite le site, les employés?

1075           Enfin bref, j'aimerais juste que vous adressez, peut-être, à cette notion de stationnement et si vous avez une solution, une vision particulière que vous voudriez communiquer.

**M. RICHARD LAFONTAINE :**

1080           Bien, la présentation de Philippe m'a fait réaliser qu'effectivement, la suppression complète, ce serait utopique, ce serait Utopia, ce n'est pas le... mais, le diminuer... Il y a quoi, 1 200 places de stationnement, en ce moment? Ça m'a échappé, ça, mais ça parait. Je n'ai pas de misère à le croire, ce sont des mers d'asphalte.

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

1085           Des milliers. Des milliers qui seraient réduits à 200. Enfin, à moins que je ne me trompe. Avez-vous une vision sur ça ou une position?

*(intervention simultanée)*

1090

**M. RICHARD LAFONTAINE :**

1095 C'est sûr que la topographie (*indiscernable*), si on veut que le site du mont Royal soit approprié par le public, à cet endroit-là aussi, sur ce flanc-là, ça va prendre effectivement du transport de masse jusqu'en haut, un accès véhiculaire et oui, du stationnement.

1100 Moins que du côté de la maison Smith et du lac *des Castors*, j'espère, et moins que ce qu'on a là, en ce moment aussi, bien entendu. Ça se traite aussi un stationnement, les architectes de paysage nous l'ont démontré, ça se traite.

1105 Ce n'est jamais une bonne façon d'annoncer un parc au niveau de la sémiotique. Annoncer un parc avec un stationnement, je pense au Bois-de-Coulonge, à Québec, qui est un des endroits les plus magnifiques à Québec, au Québec, au Canada, en Amérique du Nord et il est annoncé par un stationnement. Il y a toujours cette contradiction-là dans le langage, dans la perception et si on peut le traiter, si on peut les traiter et voilà.

1110 Le partage aussi des accès. Il y a un accès aux pavillons Ross et Maternité, trop large avec des places de stationnement qui est à traiter. Il y en a un autre qui amène à cette mer de stationnements là, à l'arrière de ces deux pavillons là, ce dédoublement-là, peut disparaître, j'espère, va disparaître. Il va être seulement une voie de service véhiculaire, piéton.

1115 Il y a l'accès à partir de la rue Peel, c'est seulement piéton, c'est un escalier. C'est une aventure, il faut être en forme, mais c'est très agréable. Il y a un chemin qui serpente aussi entre les escaliers, il y a des moyens de le traiter pour ne pas être tributaire de son auto pour apprécier le site.

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

1120 Bien, merci beaucoup. Je cède la parole à ma collègue Nicole.

**LA PRÉSIDENTE :**

1125 Alors, je pense qu'on a couvert toutes les préoccupations et les questions que la commission avait concernant votre mémoire. Il nous reste à vous remercier de votre intervention et des notes que vous avez déposées.

Alors, on va prendre une pause et on va reprendre à 20 h 30. Merci, à bientôt.

1130 PAUSE

**Mme ÉLISE TANGUAY**  
**UNITÉ DE TRAVAIL POUR L'IMPLANTATION DE LOGEMENT ÉTUDIANT (UTILE)**

1135 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, j'inviterais madame Élise Tanguay de UTILE à nous rejoindre. Bonjour, Madame.

1140 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Bonjour.

1145 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça nous fait plaisir de vous recevoir.

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1150 Oui, merci, c'est un plaisir partagé.

**LA PRÉSIDENTE :**

1155 Alors, comme vous le savez, vous avez une dizaine de minutes pour présenter votre mémoire que mes collègues et moi-même avons lu attentivement. Et après, on prendra une autre dizaine de minutes pour vous poser des questions.

1160 Alors, on vous écoute. Est-ce que vous avez des documents, Power Point ou autre chose?

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Non, je n'ai pas de document.

1165 **LA PRÉSIDENTE :**

Parfait, allez-y.

1170 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Donc, bonsoir. Merci de me recevoir ce soir. Donc, je suis de l'UTILE, je suis à la direction des Affaires publiques. L'UTILE que vous connaissez peut-être qui est une OBNL basée à Montréal. Notre mission, elle est vaste : Nous développons, nous opérons et nous faisons de la recherche sur la question du logement étudiant à Montréal, depuis 2013.

1175

Nous avons aussi des projets à l'extérieur de Montréal en développement, mais pour l'instant, à Montréal, nous avons un projet en opération et un projet en construction sur Papineau, dans le quartier du Plateau-Mont-Royal et dans Rosemont, qui totalisent 300 unités. Donc voilà, c'est du logement en économie sociale, du logement dédié à la population étudiante.

1180

Aujourd'hui, on voulait vraiment regarder le projet dans son ensemble, le projet de développement sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria, vraiment à la lumière, puis dans la lunette du logement étudiant. On sait qu'il y a une volonté communautaire, mais aussi de la SQI que se mette en place du logement étudiant sur le site du Royal Victoria.

1185

Ce qu'on constate, mais on s'en doutait, mais ce qu'on constate à la lecture du dossier qui a été déposé et monté par l'OCPM, par la SQI, c'est que les défis vont être assez importants. Donc, c'est vraiment avec ce regard-là qu'on a posé notre diagnostic, un peu, sur le projet.

1190

Nous, on a toujours été en faveur de l'émergence d'un pôle de logements étudiants sur le site de l'Hôpital Royal Victoria. On a signé, d'ailleurs, l'été passée, une lettre ouverte pour réitérer cette volonté-là, puis ce souhait-là qu'on avait pour le site.

1195

1200 Donc, on rappelait dans cette lettre-là qu'il y avait, en 2002, à la suite du sommet de Montréal, c'était de dessiner une volonté forte de la ville et des institutions universitaires de créer un pôle, vraiment une cité inter-universitaire de logements étudiants pour accueillir, entre autres des étudiants internationaux, mais pas uniquement. Des étudiants de partout au Québec et au Canada également. Donc voilà, nous, on avait vraiment cette vision-là pour ce site-là.

1205 On continue de trouver qu'il serait souhaitable de voir se développer ce genre de projet là sur le site. Puis évidemment, en économie sociale pour justement garder un caractère social, garder un caractère communautaire au projet.

1210 Mais voilà, la viabilité n'est pas acquise, il y a beaucoup de travail à faire, on pense, et on a fait des propositions qui certaines sont ambitieuses, mais on pense qu'elles sont nécessaires pour arriver à ce qu'un projet comme ça advienne.

1215 Donc, la première recommandation que nous faisons ce serait d'autoriser, sur le site, l'usage résidentiel multifamiliale en usage conditionnel seulement et sans limite de nombre de logements.

1220 La raison pour laquelle on arrive à cette proposition-là, c'est qu'on a bien constaté que la volonté, pour l'instant, c'était d'ouvrir à l'usage maison de chambres. Nous, notre OBNL, ce n'est pas le genre de projet qu'on développe.

1225 On développe vraiment des projets de logements étudiants complets, des logements standards, au fond, mais qui sont vraiment dédiés à la population étudiante. Donc, c'est vraiment des logements complets avec, et la salle de bains, et la cuisine. Donc, c'est certain que nous, ça ne correspond, d'emblée, pas nécessairement à notre modèle, puis au modèle qu'on pense qui fonctionne auprès de la population étudiante aussi, *suite aux* recherches qu'on a faites.

1230 Mais, au-delà de ça, on a quand même essayé de réfléchir à cette possibilité-là de développer un projet en maison de chambres, par exemple, sur le site, mais il y a d'autres contraintes qui sont totalement extérieures à nous, puis à notre volonté et à notre philosophie.

1230           Donc, tout le volet risque financier est assez important pour développer un projet en maison de chambres. Les deux principaux risques qui mènent à un risque financier assez important pour justement convaincre des bailleurs de fonds éventuels d'embarquer dans un projet comme celui-là.

1235           Le premier, il est au niveau de la vacance. Un projet de maison de chambres, on sait que ce sont des projets où il y a non seulement beaucoup de roulement, mais où l'été il y a peu ou voire pas d'occupation. Puis, on sait que l'usage hôtel n'est pas permis, n'est pas souhaité non plus sur le site, donc ça fait en sorte que l'été, c'est difficile remplir ce genre de logements là, un logement de chambre.

1240           C'est aussi très difficile, éventuellement, de louer à d'autres types de ménage que des ménages étudiants, donc ça peut convenir pour ce type de ménage là, mais c'est vraiment difficile à reconvertir.

1245           Alors, ces deux aspects, ces deux contraintes qui imposent l'usage maison de chambres, ça ferait vraiment en sorte que ça représente un risque assez important pour d'éventuels bailleurs de fonds.

1250           Donc, pour arriver à avoir un prêt avec un bailleur de fonds qui embarquerait dans un tel projet à un taux hypothécaire qui permettrait de faire du logement abordable, on pense que ce n'est pas une combinaison qui est gagnante.

1255           Donc nous, ce qu'on propose et ce qu'on recommanderait, ce serait de permettre un usage multi résidentiels, mais conditionnel seulement. Donc, qui ne serait pas octroyé d'emblée, mais qui serait octroyé avec certains critères ou conditions discrétionnaires.

1260           Par exemple, ça pourrait être que ce soit une volonté de développer un projet à vocation sociale ou encore d'autoriser seulement des projets qui faciliteraient l'émergence d'un pôle universitaire. C'est deux critères auxquels nous avons réfléchi. Voilà, de le laisser en usage conditionnel seulement. Ce serait notre première recommandation.

          La deuxième recommandation que nous faisons, ce serait au niveau des espaces commerciaux. On lisait dans les documents qu'il y a une volonté que le rez-de-chaussée soit commercial, donc qu'il y ait de la location commerciale au rez-de-chaussée.

1265 C'est certain que pour réaliser du logement abordable sur un site comme le Royal Victoria, avec toutes les contraintes, entre autres, architecturales et patrimoniales, on pense que la flexibilité est vraiment de mise pour pouvoir rentabiliser, viabiliser, à vrai dire, un projet.

1270 Au même titre que l'usage conditionnel multi résidentiels, on proposerait que soit autorisé, en usage conditionnel seulement, l'usage multi résidentiels. Ça permettrait bien sûr la flexibilité dont je viens de parler, mais également d'avoir une plus grande capacité d'accueil sur le site.

1275 Donc, ça peut vraiment contribuer à la viabilité d'un projet de logements abordables que de pouvoir développer plus de logements, au fond.

1280 La troisième recommandation que nous faisons, elle est issue de toute la dualité entre construire ou développer du logement abordable et celle de valoriser le patrimoine. Donc, ce n'est pas une condition idéale, disons, le patrimoine, pour développer du logement abordable, on sait que ça coûte cher vitaliser, qu'il y a vraiment beaucoup de contraintes.

1285 Donc, pour nous, c'est clair que pour que puisse advenir un projet de logements abordables étudiants sur le site du Royal Victoria, il faudrait balancer davantage la proportion. On ne l'a pas quantifié, mais la proportion entre la valorisation du patrimoine souhaitée, puis la construction neuve.

1290 Pour ce qui est de l'UTILE, c'est certain que nous, notre modèle est basé, puis la viabilité de notre modèle est vraiment basé sur l'efficacité architecturale qu'on arrive à atteindre. Donc, on arrive à optimiser, au maximum, l'architecture de nos projets, autant d'un point de vue d'enveloppe extérieure que de la configuration même des logements qu'on développe.

1295 Donc, avec une grande flexibilité, on arrive à faire des projets qui demandent peu de financement public et qui demeurent abordables. C'est très difficile d'arriver à ce résultat-là d'efficacité et d'optimisation architecturale dans un contexte patrimonial.



1300           Donc, c'est sûr que c'est plus facile dans un contexte de construction neuve, mais on pense, par ailleurs, que la population étudiante est une bonne candidate pour justement augmenter la quantité de logements sur un terrain comme celui du Royal Victoria, parce que ça nous permet, entre autres, de réduire considérablement le nombre de cases de stationnement nécessaire pour du logement.

1305           Parce qu'on sait que bon, si on amène des familles, si on amène d'autres types de ménages, on s'attend à ce que le besoin en termes de stationnement soit assez important. On sait que la population étudiante utilise très minoritairement la voiture pour ses déplacements quotidiens.

1310           Puis d'ailleurs, dans nos autres projets à Montréal, il n'y a aucune case de stationnement. Notre projet sur Papineau, 140 logements, aucune case de stationnement, on a le stationnement à vélos uniquement, même chose pour le projet qui est en construction, en ce moment, dans Rosemont. Donc, c'est vraiment une population qui est propice à développer des projets sans stationnement.

1315           Donc voilà, c'est le pour et le contre, c'est vraiment au niveau de l'efficacité architecturale, c'est plus difficile dans le patrimoine, mais la population étudiante permet de limiter le stationnement.

1320           Donc, on a trois pistes pour justement augmenter la proportion de construction neuve possible sur le site : soit augmenter la possibilité d'implantation au sol; remplacer certains volumes patrimoniaux par du neuf; et finalement, diminuer la quantité de stationnement préservé.

1325           La dernière recommandation, celle-là, elle est inévitable que ce soit d'ailleurs maison de chambres qui demeure autorisée ou encore s'il y avait un usage multi résidentiels conditionnel qui était autorisé, c'est toute la question de l'adaptation des bâtiments patrimoniaux.

1330           C'est même probablement vrai s'il y avait une adaptation pour des projets qui ne seraient pas du logement, c'est-à-dire, qu'il y aura une nécessité de flexibilité pour des ajouts de volumes extérieurs aux bâtiments patrimoniaux.

1335 Que ce soit pour l'ajout d'air climatisée, de sorties de secours pour se conformer, en fait, au Code du bâtiment, il va y avoir une nécessaire adaptation, probablement des volumes extérieurs, quand on pense aux sorties de secours, par exemple. Ce sera probablement nécessaire de toucher à l'enveloppe extérieure même des bâtiments patrimoniaux.

1340 Voilà, ça conclut un peu les quatre recommandations qu'on avait dans notre mémoire, puis c'est un peu la flexibilité qui est le maître mot dans notre mémoire.

Puis, en conclusion, la dernière contribution qu'on voulait apporter, c'était de dire, avec le développement du nouveau site du Royal Victoria, un des leviers qui est assez important et qui est non négligeable, c'est le fait que c'est en ce moment la SQI qui a le contrôle du site.

1345 Puis, pour nous, au niveau de la vente des lots, lorsque les lots vont être attribués, on pense que la SQI a vraiment un levier assez important et assez intéressant pour se tourner vers de l'abordable, se tourner vers de l'économie sociale et d'attribuer les lots, justement.

1350 Donc, c'est vraiment une chance inouïe que la SQI puisse distribuer ces lots-là, vendre ces lots-là en ayant en tête de vouloir développer du social ou de l'abordable, ou du communautaire sur le site.

1355 Donc, on pense qu'il y a là, non pas que ça remplace les recommandations, mais on pense que c'est un ajout. C'est non négligeable, la contribution que la SQI peut avoir en termes d'apport social pour ce site-là, lorsqu'elle va vendre les lots.

C'est ce qui conclut, ça tombe bien, parce que ma voix s'en allait.

**LA PRÉSIDENTE :**

1360 C'est terminé, oui?

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1365 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1370 Alors, je vous remercie beaucoup de votre présentation. Je dois dire que j'ai découvert votre organisme avec beaucoup d'intérêt.

1375 J'aurais une première question qui est plus technique. En allant sur le site de UTILE, ce n'était pas clair, entre autres, qui était responsable de l'administration des constructions que vous faites.

En gros, vous avez la maîtrise d'œuvre de projets et effectivement, il y en a deux à Montréal et un troisième qui est en construction, d'après ce que vous dites.

1380 Alors un, est-ce que c'est UTILE qui l'administre une fois que c'est construit et deuxièmement, compte tenu, entre autres, de la vacance durant les périodes d'été, comment faites-vous pour réussir à financer à la fois le fonctionnement, l'entretien journalier de ces bâtiments-là, puis aussi, tout ce qui concerne les travaux de moyen-long termes, qui concernent plus la partie immobilière?

1385 Ça, c'est une de mes premières questions et j'en aurai une deuxième, et je cèderai la parole à mes collègues, par la suite.

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1390 Parfait. Effectivement, on est une bibitte un peu particulière dans le milieu de l'habitation communautaire, c'est-à-dire qu'on développe les projets, donc c'est nous qui faisons la direction de projet avec les professionnels et tout ça, pour tout ce qui est de la construction des projets, mais c'est aussi nous qui sommes opérateurs.

1395 Je sais que c'est une particularité qui se retrouve moins dans le logement social où il y a souvent un développeur et un opérateur qui sont distincts.

1400 Mais nous, on opère nos projets, on a travaillé au début en collaboration avec la Shapem, on travaille encore en collaboration avec la Shapem pour le projet, en ce moment, qui est en opération, mais on va tendre vers l'autonomie, puis on a une gestionnaire d'immeuble, on a un concierge aussi, c'est nous qui faisons toute la gestion des baux et tout ça.

Chez nous, il n'y a pas de vacance l'été parce que justement, ce qu'on développe, ce sont vraiment des projets de logements complets. On s'adresse à la population étudiante qui normalement, se retrouve sur le marché locatif privé en très large majorité.

1405

D'ailleurs, les derniers sondages qu'on a faits, celui de 2017, l'enquête nationale qu'on a fait sur le logement étudiant démontrait que 60 % des étudiants locataires se retrouvent sur le marché locatif privé versus dans les résidences étudiantes où c'est moins de 10 % des étudiants, étudiantes locataires.

1410

Donc, c'est vraiment une large proportion des étudiants qui se retrouvent sur le marché locatif, donc avec des baux de 12 mois conventionnels. Donc nous, ce qu'on vise, c'est vraiment cette population-là qui, en ce moment, est un peu laissée à elle-même dans le marché de l'habitation conventionnelle.

1415

Donc nos baux, sont des baux de 12 mois, donc il n'y a pas de vacance l'été chez nous. Puis, depuis la mise en opération de notre premier bâtiment, on est à 100 % d'occupation à temps plein.

1420

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce qu'il y a de la sous-location ou si c'est interdit?

1425

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Ce n'est pas interdit à proprement parlé, mais on est assez flexibles et on encourage le renouvellement du bail avec nous. À ma connaissance, il n'y en a pas de sous-location, mais on est assez accommodants et assez flexibles.

1430

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Puis, dans les immeubles que vous gérez, est-ce qu'il y a beaucoup de roulement dans les baux ou si les gens restent pour deux ou trois ans, ou le temps de la durée des études? Quelle est la durée actuelle des baux?

1435

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1440 Nous, notre premier bâtiment a été mis en opération en septembre 2020, donc on a peu d'expérience en termes de roulement. Je ne peux pas vous dire ça va être quoi dans les prochaines années.

1445 On a eu, on pense aussi, peut-être une des années les plus difficiles en termes de roulement, en général.

**LA PRÉSIDENTE :**

En plus, oui.

1450 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Avec la pandémie.

**LA PRÉSIDENTE :**

1455 La pandémie, oui.

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1460 Il y avait l'éducation à distance, *in and out*.

La présidente :

Oui.

1465 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

1470 Fait qu'à ce niveau-là, c'est sûr qu'il y a eu beaucoup de roulement l'an passé. On s'attend à moins de roulement pour les prochaines années, mais c'est une des caractéristiques de la population étudiante, c'est qu'elle se renouvelle beaucoup sur le marché de l'habitation.

Donc, on s'attend quand même à un roulement assez important, on n'a pas une politique aussi drastique que dans les résidences étudiantes, par exemple, où à la fin de la session, les étudiants doivent quitter.

1475

Chez nous, c'est plus flexible, on donne une année de grâce et on accommode les gens, mais c'est certain que comme dans tous les autres projets d'habitation communautaire à vocation particulière, on s'attend à ce que les gens cèdent leur place une fois que leurs études sont terminées, que leur projet d'étude soit terminé.

1480

Donc, on s'attend à un roulement, mais idéalement, effectivement, si les gens restaient un deux-trois ans, le temps de leurs études, c'est sûr que ce serait l'idéal, mais à voir.

**LA PRÉSIDENTE :**

1485

À voir. Ma deuxième question, c'est moins une question qu'une demande. Sur votre site internet, j'ai vu que vous aviez conduit une étude, il y a quelques années, mais qui est mise à jour annuellement, d'après ce que j'ai lu.

1490

Est-ce que ce serait possible que vous nous la fassiez parvenir, on la déposerait sur le site internet. On a appris par un de nos analystes que vous l'aviez déjà fait, je pense, pour la commission sur le site Louvain.

1495

Sauf que les commissions sont indépendantes dans leur fonctionnement, si je peux dire, et cette commission-ci souhaiterait le déposer pour avoir accès à l'information qui est contenue, et ce serait accessible aussi à tous les citoyens et les citoyennes qui s'intéressent au projet du Royal Vic.

1500

Alors, pour le moment, je vais m'arrêter, je vais céder la parole à mon collègue David Hanna.

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1505

Juste pour l'étude...

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, allez-y.

1510 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

La dernière étude, c'est au triennale, à peu près, qu'on la fait.

**LA PRÉSIDENTE :**

1515

Oui, oui.

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1520

Donc, les derniers résultats qu'on a sont de 2017; celle de 2021 est en cours d'élaboration, le rapport est en cours d'élaboration. Donc, on n'a pas les résultats pour le moment, mais je pourrais vous déposer celle de 2017 sans problème.

**LA PRÉSIDENTE :**

1525

Alors, on prendra ce que vous pouvez nous donner. Merci beaucoup. David.

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1530

De rien.

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

1535

Oui, merci. Ma première question, juste pour être clair parce que ce n'est pas clair dans votre propos, dans votre énoncé. Est-ce que le projet McGill, vous le mettez de côté? Vous l'acceptez, il est là et vous parlez du reste ou vous incluez... (*indiscernable*)?

(*intervention simultanée*)

1540

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Non, on parle vraiment de... pas la proportion « projet McGill », le nouveau...

1545 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

O.K.

1550 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Vraiment la proportion, l'autre portion qui est...

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

1555 O.K., donc, les pavillons Hersey, Ross et Femmes, c'est ça?

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui.

1560

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

Les trois gros bâtiments, je crois, c'est ça?

1565 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui, exact. Tout ce qui est dédié à être redéveloppé, pas le... (*indiscernable*).

(*intervention simultanée*)

1570

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

Oui, O.K., je voulais juste clarifier ce point-là pour tout le monde.



1575 Dans votre concept de logements étudiants y compris logements familiaux, donc ça se joue sur deux plans, si j'ai bien compris. Et vous parlez dans votre point numéro 2, de diminuer les espaces commerciaux obligatoires, qu'on sait évidemment au rez-de-chaussée, généralement doivent être là pour servir la population en haut.

1580 Et diminuer, je crois, si j'ai bien compris, un certain rationnel économique pour ça pour permettre plus de logements. En même temps, on est quand même sur un flanc de montagne, en hauteur, c'est un désert alimentaire, on est loin des services.

1585 Alors, je voulais que vous élaboriez sur cette contradiction apparente entre désert alimentaire, désert de service et votre volonté de vouloir réduire les services à cette communauté quand même considérable. Est-ce que vous pourriez élaborer là-dessus, un peu, s'il-vous-plaît?

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1590 Tout à fait. À la base, on a vraiment émis cette recommandation pour permettre de la flexibilité parce que c'est certain que c'est un défi assez important de viabiliser un projet de logements abordables sur un site comme celui-là. Nous, dans nos projets, généralement, on planifie, à tout le moins, un espace communautaire pour que les locataires puissent avoir une vie communautaire.

1595 Après, ce n'est pas dit que sur le reste du site, nous, on parle vraiment de l'idée qu'il y ait un morceau du projet ou du site, un lot qui soit consacré aux logements abordables étudiants, idéalement.

1600 Notre prémisses, ce serait de dire que ce n'est peut-être pas au projet de logements abordables de laisser de la place au commercial pour que se développe une offre commerciale alimentaire, par exemple, sur le site.

1605 C'est sûr qu'on est en faveur qu'il se développe un projet complet où il y aurait de l'offre alimentaire et une vie de quartier évidemment, mais peut-être ailleurs que dans un projet où ça va déjà être compliqué de faire de l'abordable. Voilà, c'est un peu ça que...

1610 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

Donc, ce que vous êtes en train de nous dire, si je comprends bien, c'est que la fonction commerciale nuit à votre montage financier, c'est ça?

1615 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui, en quelque sorte. Oui, oui, tout à fait. C'est sûr que...

1620 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

...J'aurais cru l'inverse que le commercial, en fait, apporte des revenus intéressants, mais je me trompe, je crois?

1625 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Bien, notre mission, nous, c'est vraiment de développer du logement abordable, c'est ça, notre spécialité, puis c'est comme ça qu'on arrive à rentabiliser nos projets, en arrivant à ce qu'il y ait un maximum d'étudiants logés et c'est vraiment notre mission. Donc, notre objectif ultime, c'est de loger un maximum d'étudiants dans un projet comme celui-là. Voilà.

1630 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

O.K. Dernière question et ça concerne, évidemment, le compromis que vous cherchez à partir des bâtiments patrimoniaux, bon, on est dans un environnement de très, très grande valeur patrimoniale : Châteaux écossais, Ravenscrag et tout le reste.

1635

Et là, vous parlez de volume ou d'ajout supplémentaire, du neuf quoi, qui remplacerait, vous avez même parlé à propos de démolition. Pouvez-vous clarifier ce point-là parce que c'est quand même un enjeu patrimonial important, je voudrais vous entendre un peu plus là-dessus?

1640

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1645 Oui, oui. Bien, on est conscients que ce n'est pas une position très populaire et on est conscients qu'il y a des bâtiments qui sont plus riches en patrimoine que d'autres aussi. Puis, on n'a pas voulu se prononcer lequel devrait ou non être préservé.

1650 Mais nous, l'analyse qu'on fait, un peu froidement, d'un point de vue de développement social, de développement de logements abordables, c'est que, il faut vraiment arriver à ce qu'il y ait un minimum de, si on veut qu'il y ait un projet de logements étudiants abordables, il faut qu'il y ait un minimum, une minorité de ce projet-là qui soit de la valorisation du patrimoine.

1655 Parce que pour arriver à financer la valorisation du patrimoine, c'est tout le reste qui devra être viable. Donc, il devrait y avoir une majorité du projet qui permet d'être viable plus qu'un projet qui serait développé de 100 % à partir de construction neuve.

1660 Donc, la construction neuve va devoir financer, au fond, la revalorisation du patrimoine. Donc, ça va être un enjeu financier considérable.

Donc, pour arriver à faire de l'abordable, nos calculs qu'on fait, c'est que le rapport doit être assez important entre construction neuve, doit être majoritaire et revalorisation du patrimoine, très minoritaire, pour le volet logements étudiants abordables.

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

O.K., merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Radouan.

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

1675 Bonsoir, Madame Tanguay. Merci pour votre présentation.

1680 Première question, pour mettre les choses dans leur contexte. Est-ce que vous pourriez nous dire quel est le besoin en chambres étudiantes, si je peux l'exprimer ainsi, sur l'Île de Montréal, histoire qu'on sache un peu quel est l'impératif ou les ordres de grandeur de cette nécessité de chambre étudiante sur l'Île?

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1685 En termes de nombre absolu, c'est difficile à quantifier pour le besoin, mais en termes du nombre d'étudiants locataires sur l'Île, ça se chiffre à environ 100 000.

1690 Donc, c'est à peu près 100 000 étudiants locataires sur l'Île, c'est la moitié de la population étudiante du Québec, au fond, qui vit sur l'Île de Montréal, donc pour un total, vous aurez fait le calcul, de 200 000, à peu près, étudiants locataires au Québec.

1695 Nous, évidemment, notre volonté ce n'est pas de loger 100 % des 100 000 étudiants locataires à Montréal, mais la demande, elle est immense et il n'y a pas énormément d'OBNL ou d'organisme qui développe du logement étudiant abordable, il n'y en a pas d'autre à Montréal, en fait.

1700 Donc nous, en ce moment, la Ville de Montréal a fait des promesses à la hauteur de 2 000, on pense que c'est réaliste, mais c'est loin d'être suffisant pour au moins avoir un impact sur le marché locatif, avoir un impact sur l'accueil aussi d'étudiants.

1705 Donc, c'est difficile de quantifier, mais il y a de la demande assez, assez importante.

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

1705 Puis, votre cible sur les 100 000, quelle est votre cible, à vous, pour loger ces étudiants en logements abordables?

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1710 À terme, mettons dans 25 ans, on aimerait loger 5 à 10 % de la population étudiante. C'est ambitieux, mais on pense que c'est réaliste, dans la mesure où il existe des modèles européens, notamment, mais pas qu'en Europe, mais entre autres, dans plusieurs pays

européens : en Allemagne, entre autres, en Suisse, en Norvège, où il y a des modèles de logements étudiants abordables soit en coop ou en OBNL qui logent des proportions assez importantes de la population étudiante locataire de l'ordre de 10-15 %.

1715

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

D'accord. Pour terminer sur l'aspect financier, à nouveau. Petite question. Quel est le loyer moyen de vos logements abordables?

1720

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Je ne suis pas capable de vous dire un loyer moyen, mais nous, on se base, en fait, sur la juste valeur marchande. Donc, on essaie de... nos cibles sont au minimum de louer 10 % sous la juste valeur marchande.

1725

Mais, on essaie, évidemment, puisqu'on est une OBNL et qu'on n'a pas d'impératif de profit, on essaie de maximiser toujours l'*abordabilité*. On sait, par ailleurs, que le loyer médian étudiant est plus élevé que le loyer médian des autres types de ménages.

1730

Les étudiants et étudiantes paient beaucoup plus cher pour le même type d'appartement, notamment parce qu'il y a beaucoup de roulement, on en parlait tantôt, ils ont tendance à déménager beaucoup et ils ont tendance à être plusieurs dans un appartement à plusieurs chambres.

1735

Donc, il y a donc un phénomène de cercle vicieux. Donc, il y a des propriétaires qui profitent un peu du fait qu'il y a trois étudiants dans un appartement pour hausser le loyer, puis ça a un effet vraiment assez insidieux sur le coût des loyers, dans toute la ville d'ailleurs. Particulièrement dans les quartiers centraux comme dans le coin de McGill.

1740

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

Si on comprend bien votre modèle d'affaire, il est, essentiellement, les sources de revenus se fondent sur le bail des loyers qui sont des baux de 12 mois classiques, c'est votre source principale de revenus, c'est ce qui permet le fonctionnement...?

1745

C'est-à-dire, que c'est en deux temps : Lorsqu'on développe un projet comme toutes les OBNL qui développent des projets de logements abordables...

1750 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

...Il y a des subventions.

1755 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Bien, il y a une part de subvention, mais nous, l'organisme se « paie » avec des frais de gestion du projet, au fond, puis à terme, pour l'instant, c'est vraiment ça qui est le moteur de notre OBNL, mais à terme, lorsqu'on va avoir un plus gros parc immobilier, c'est sûr que l'apport loyer va payer pour les hypothèques du parc et tout ça.

1760

Mais, notre objectif, évidemment, comme OBNL, c'est toujours de réinvestir dans nos projets pour l'entretien, évidemment, mais pour en développer davantage également.

1765 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

D'accord. Merci, Madame Tanguay. Merci.

1770 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

De rien.

**LA PRÉSIDENTE :**

1775 Alors, si on n'a pas d'autres questions du côté de la commission, il nous reste à vous remercier. Si vous pouviez envoyer le lien ou le document à madame Élise Naud, avec laquelle je pense que vous avez fait affaire pour vous inscrire.

1780 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui. Tout à fait.

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, ça nous serait très utile.

1785

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui, sans problème. Je vais faire ça avec plaisir.

1790

*(intervention simultanée)*

**LA PRÉSIDENTE :**

...(indiscernable) d'ailleurs. Alors, merci beaucoup et bonne soirée.

1795

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Merci à vous.

1800

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, au revoir.

1805

---

**M. JASON PRINCE**

**LA PRÉSIDENTE :**

1810

J'inviterais maintenant monsieur Jason Prince à se joindre à nous.

**M. JASON PRINCE :**

1815

J'essaie d'ouvrir mon vidéo, mais je suis bloqué. Ah, c'est bon.

**LA PRÉSIDENTE :**

On vous attend.

1820

**M. JASON PRINCE :**

Bonsoir, merci pour votre patience.

1825

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, Monsieur.

**M. JASON PRINCE :**

1830

Merci à vous et toutes.

**LA PRÉSIDENTE :**

1835

Oui.

**M. JASON PRINCE :**

1840

Pour vos écoutes et votre beau travail. Vous êtes, j'imagine, très fatigués, après tout ce temps.

**LA PRÉSIDENTE :**

1845

Non. On a encore beaucoup d'énergie.

**M. JASON PRINCE :**

O.K., mais je vais essayer d'être très succinct.



1850            Nous vivons, non juste à Montréal, mais à travers le Canada et dans toutes les villes à travers le monde, une crise du logement prononcée qui augmente depuis les 20 dernières années.

1855            Moi, je suis urbaniste, j'ai travaillé dans le logement communautaire et dans le développement de l'économie sociale, dans ma carrière. J'enseigne à temps partiel à Concordia et j'ai travaillé sur plusieurs projets de logements communautaires, entre autres à Benny Farm avec une approche de fiducie foncière communautaire. Alors, mes propos sont dans cette direction, que je vais partager avec vous.

1860            Actuellement, nous avons deux choix : on a pas mal de locations ou propriétés privées, à Montréal, dans le marché du logement. On a le logement à but non lucratif et coop, qui est une partie de notre logement locatif. Je crois qu'il y a quelque chose qui manque, une chose majeure qui manque dans le marché actuel, à Montréal.

1865            Alors, je vois le projet de cet hôpital et tous les terrains publics et les espaces publics qui persistent à Montréal et qui peuvent être assujettis à cette autre approche, entre les deux grandes options qui est offert en Amérique du Nord par des fiducies foncières communautaires.

1870            Ce serait propriété privée anti-*spéculatif*. Alors, je crois qu'il y a une opportunité, ici, de faire quelque chose avec cet hôpital et avec les autres sites comme Blue Bonnets et le Bassin Peel, entre autres.

1875            La solution n'est pas de privatiser ces milieux-là comme on a fait avec Radio Canada et avec le Children's, entre autres, qui est... Peut-être que je peux poser une question rapidement, là. Demain matin, est-ce que c'est possible de vendre l'Hôpital Royal Vic au privé?

**LA PRÉSIDENTE :**

1880            Écoutez...

*(intervention simultanée)*

**M. JASON PRINCE :**

1885

...(indiscernable) la propriété actuellement?

**LA PRÉSIDENTE :**

1890

Bien, en ce moment, c'est le CUSM.

**M. JASON PRINCE :**

1895

C'est le CUSM. C'était bien le CUSM qui a vendu le Children's, un jour, pour 25 millions à un spéculateur qui, par la suite, avait *flipé* ça pour 50 millions, plus ou moins?

**LA PRÉSIDENTE :**

1900

Écoutez, là-dessus, je me sens complètement incompétente pour vous répondre. Ce que je peux vous dire, à l'égard de votre préoccupation, c'est qu'il est très clair dans les dispositions réglementaires que sur le site – comment dire – sur le site du Royal Vic, il peut y avoir aucune forme de privatisation à travers – comment dire – l'aménagement d'hôtels ou de condominiums.

1905

Alors, il peut y avoir que ce qu'on appelle des – je ne me souviens pas de la terminologie – comme des chambres d'étudiants ou des chambres de gens qui les occuperaient. C'est ce qu'on retrouve dans le règlement qui est proposé par la Ville de Montréal.

1910

Vous pouvez en prendre connaissance.

*(intervention simultanée)*

**M. JASON PRINCE :**

1915

*(indiscernable)*

La présidente :

1920            Excusez-moi. C'est ce qu'il y a sur la proposition qui est en consultation, en ce moment, et que vous pouvez trouver sur le site de l'Office de consultation publique de Montréal.

**M. JASON PRINCE :**

1925            Je crois que c'est un enjeu très important pour les montréalais et montréalaises, la Ville de Montréal et vous autres, les commissaires.

**LA PRÉSIDENTE :**

1930            Oui.

**M. JASON PRINCE :**

1935            Et, ce serait sûrement quelque chose à déterminer clairement et à inclure dans le rapport que vous allez déposer à la Ville.

**LA PRÉSIDENTE :**

1940            Oui.

**M. JASON PRINCE :**

1945            Parce qu'on ne veut vraiment pas voir un autre épisode comme qui a été fait avec le Children's : c'est de vendre ce bâtiment-là à un privé, spéculateur.

1950            Regarde. La question de quoi faire avec cet hôpital implique, avec aussi que les autres solutions avec le parc de terrains publics, beaucoup, beaucoup de sous. Les solutions pour essayer de loger les montréalais et montréalaises va coûter une fortune en fonds publics si on veut vraiment servir la population à Montréal.

Et, c'est qu'avec le fédéral et les provinces qu'on peut financer ce genre de choses, mais ces deux paliers du gouvernement ne s'accordent pas, c'est bloqué à Québec, le financement du fédéral, c'est bloqué à Québec.

1955

Oui, je sais que c'est en dehors de votre mandat, mais quand même on va devoir avoir de l'argent public, et beaucoup, pour réaliser les choses qu'on va devoir réaliser dans notre ville pour permettre de l'habitation abordable pour les gens normaux et les familles, les étudiants, les gens normaux.

1960

Et, ils vont devoir s'accorder rapidement. Alors, une chose que la Ville de Montréal, si vous allez faire une recommandation, c'est que la Ville de Montréal travaille avec les parties prenantes comme UTILE, qui vient tout juste de parler, et les autres acteurs dans l'économie sociale en habitation.

1965

L'alliance, entre autres, qui est formée entre SHDL, SODHAC et d'autres acteurs immobiliers sans but lucratif. Ils détiennent déjà des milliers d'unités et ont des capacités à gérer de grands projets avec, assurément, du soutien financier, mais il y a une capacité dans le réseau pour faire des choses à grande échelle, entre autres, développer le futur d'un bâtiment comme le Royal Vic.

1970

Alors, mais la Ville de Montréal va devoir mobiliser ces gens-là pour avoir un autre choix que aller avec Mach Group ou avec Devimco, ou avec des autres qui vont faire profiter de ces lieux-là.

1975

Pour moi, c'est la chose la plus importante : c'est qui le propriétaire du terrain, après la poussière est tombée? Est-ce que c'est le public; est-ce que c'est de l'économie sociale, ça veut dire sans but lucratif, définitivement; ou est-ce que ça va être privatisé? Et le troisième choix, pour moi, est inacceptable, dans ce contexte-là, pour moi et, je parle personnellement.

1980

Alors, je crois que le chemin à suivre se trouve dans l'approche collective de fiduciaire foncier communautaire. Et, on peut parler de peut-être un fiduciaire utilité sociale qui est en voie de discussion à Louvain Est, entre autres, avec le Code civil, quelque chose qui va assurer la mission sociale de la propriété, pour toujours, mais, c'est très jeune et ce n'est pas encore démontré que ça va fonctionner. Alors, on va devoir trouver le bon chemin légal et financier pour aller de l'avant avec un projet de cette taille-là.

1985

1990

Et, on a aussi le modèle de condominium horizontal qui est utilisé, par exemple, à Milton-Parc, où on a déjà 25-35 années d'expérience et ça continue, ça fonctionne. Bien que pas parfait, la propriété est complexifiée, la gouvernance est collective et complexe et les parties prenantes à qui appartient le terrain, c'est quasi impossible à imaginer comment ça va être privatisé.

1995

Alors, on a des modèles robustes, collectifs, sans but lucratif, qui *n'est pas privé*, qui permettent de développer de l'habitation à grande échelle et on va devoir apprendre de nos expériences et avec le site de Royal Vic, pousser ce modèle-là.

Peut-être que je vais terminer là, si vous avez des questions.

2000

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors moi, j'en aurais une première, mais avant, je veux – comment dire – simplement clarifier une chose. C'est que le projet qui est en consultation vise à faire en sorte que le site du Royal Victoria demeure dans le domaine public.

2005

Alors, ce qui fait que ça exclut toute forme de condominiums ou d'hôtels, comme je le disais et ça exclut même – comment dire donc – toute forme d'habitations autre que des espaces qui seraient occupés pour des chambres. Alors ça, c'est très clair.

2010

En lisant votre mémoire, il est très clair que vous souhaitez beaucoup et vous venez de le mentionner, vous-même, qu'on retrouve, sur le site du Royal Vic, du logement pour les ménages à bas revenus. Une des questions, ça – comment dire – ce n'est pas prévu dans le projet qui est sur la table, en ce moment, qui est soumis à la consultation.

2015

Et une des questions que je voulais vous poser c'est : Comme c'est un site qui doit demeurer public et accessible à toute la population qui pourrait y circuler pour aller à la montagne ou profiter des espaces verts qu'on y retrouve, bon, puis qui seront développés davantage, comment conciliez-vous ces contraintes d'accès publics et de protection du site, parce que c'est dans le prolongement du mont Royal?

2020            Puis, des contraintes d'habitations résidentielles où les gens légitimement voudront avoir accès à des espaces extérieurs qui soient, en partie, privés, si je peux dire, des stationnements, possiblement aussi des services de proximité, des services commerciaux. Comment concilier ça?

2025            **M. JASON PRINCE :**

                 Ce n'est pas une question que j'ai traitée dans mes commentaires...

2030            **LA PRÉSIDENTE :**

                 ...Oui, mais comme on...

2035            **M. JASON PRINCE :**

                 ...C'est plutôt, c'est la propriété, en soi.

                 La présidente :

                 Oui.

2040            **M. JASON PRINCE :**

2045            C'est le noyau dur de mes propos. Je n'ai pas étudié... Regarde, c'est un énorme problème, quoi faire avec ce bâtiment-là, si ce n'est pas un hôpital et si ce n'est pas aux fins universitaires.

2050            Quoi faire avec? Je crois que la solution est probablement quelque part dans l'habitation, bien que c'est une énorme population qui va avoir pas accès à la montagne et ça va avoir un usage, autrement dit, un abus de la montagne avec une population dense à côté.

                 Mais, je n'ai pas investigué les autres possibilités, c'est vraiment une question pour une charrette plutôt qu'une consultation publique.

2055 **LA PRÉSIDENTE :**

2060 Oui. C'est parce que, vous comprenez les enjeux, il y a plusieurs personnes ou regroupements, ou organismes qui sont venus rencontrer la commission et qui ont déjà déposé des mémoires. Et dans lequel, puis le projet est très explicite là-dessus, que la population doit avoir accès à la montagne soit pour y marcher, pour aller faire du vélo, faire du ski de fond.

2065 Ça veut dire que ce sont des gens qui circulent sur le site. Ça, c'est une zone de problématiques par rapport à une demande de – comment dire – de bâtiments résidentiels pour des concitoyens à revenus plus modestes.

Et en même temps – comment dire – dès le moment où des familles ou des couples s'installent dans les appartements, légitimement, vont demander un accès à un certain nombre de services de proximité.

2070 On l'a vu, entre autres, dans d'autres quartiers comme Griffintown où les gens se plaignent, entre autres, de ce qu'il n'y a pas d'épicerie à proximité, tout est loin à un kilomètre de distance et c'est très difficile, entre autres, pour les familles quand il y a des enfants, des écoles.

2075 **M. JASON PRINCE :**

C'est un site très difficile, on s'entend.

2080 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Bon, alors, je laisserai la parole à Radouan Torkmani, qui aurait des questions à vous poser.

2085 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

Je pense, David, tu auras plus à réagir sur ça, mais effectivement, j'avais la même interrogation que Nicole sur la faisabilité et vous l'avez identifié, l'enjeu d'accessibilité est important.

2090            Puis en tant qu'urbaniste, vous, en quel type de typologie urbaine vous verriez pour l'aménagement de ces logements? Peut-être vous l'avez dit, ça prend une charrette, ça prend un moment de dessiner sur une table à dessins, mais j'imagine que vous avez évalué l'impact des bâtiments patrimoniaux sur le site.

2095            Est-ce que vous aviez des exemples ou des références? Peut-être pas, mais je sais que c'est très technique, mais on essaie aussi de se projeter dans ce qu'éventuellement pourrait être réalisable. C'est pour ça qu'on vous sollicite.

**M. JASON PRINCE :**

2100            Pour moi, l'enjeu principale, c'est : Est-ce que c'est possible de vendre la propriété au privé, demain matin?

**LA PRÉSIDENTE :**

2105            Non.

**M. JASON PRINCE :**

2110            Parce que si c'est légal et c'est possible de le vendre, peu importe cette consultation publique, *la balle est jouée*.

2115            Pour moi, c'est de protéger. Parce que si... ça se peut que c'est un piège, si on a défini un usage X dans le cadre de cette consultation publique et on voit que ce n'est possible, faire ça, c'est quoi le plan B?

                 Le plan B, ce serait de vendre à Mach Group, parce que Mach Group est capable de faire quelque chose de bon pour les condominiums, pour les familles riches.

2120            Alors moi, je soupçonne que... D'abord, on doit protéger la propriété à toute vente aux groupes privés, aux spéculateurs privés. Ça, c'est la première chose, pour moi.

                 Par la suite, quoi faire avec, regarde, c'est un *complexe problème*. Moi, je n'ai pas étudié la question en profondeur. Je n'ai pas réfléchi à cette question *pantoute*.



2125 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

D'accord. Je vous remercie.

2130 **LA PRÉSIDENTE :**

David Hanna.

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

2135 Écoutez, je ne répéterai pas les questions de mes collègues. Juste pour aller sur un autre plan, vous avez évoqué, en fin de mémoire, le Champlain Housing Trust, je crois, c'est bien ça? Burlington, n'est-ce pas, en banlieue de Burlington.

2140 Voulez-vous parler un peu de ça, d'expliquer c'est quoi le Champlain Housing Trust et en quoi vous voyez que ce modèle est pertinent pour le Royal Vic?

**M. JASON PRINCE :**

2145 Si on aborde la question de la perte de la population aux banlieues, à Montréal, c'est entre autres c'est parce qu'il n'y a pas de choix abordables pour les familles qui veulent acheter. Ce qui est développé par le privé, n'est pas abordable pour eux et pas conviviale non plus.

2150 Alors, la solution, c'est de *décommodifier* un peu une partie de notre logement pour que les gens puissent acheter, mais ne peuvent pas le revendre, par la suite, dans le marché privé à un chiffre qui va augmenter en valeur *spéculatif*.

2155 Ce qui est fait à Burlington, c'est d'avoir un droit de premier affût détenu par une troisième partie, c'est la fiducie foncière communautaire, le *community land trust*.

Et, quand on va vendre notre logement que nous aurons utilisé pendant 10 années, on a fait grandir notre famille, 10-15 années, on va le vendre à l'OBNL qui détient le droit de premier affût, à le même prix qu'ils ont payé plus une valeur raisonnable.

2160 Par exemple, le coût de vie, l'augmentation du coût de la vie, par exemple, ou si on a fait un investissement dans le toit, ou quelque chose dans les fondations, on va être remboursé pour ces dépenses.

2165 Alors, ça *décommodifie* le logement et oui, c'est *weird*. Quand on a commencé avec les condominiums, c'était *weird* d'acheter en l'air sans avoir propriété, c'est une propriété fictive dans l'air, c'est *weird* d'acheter quelque chose comme ça.

2170 Mais, dans les États-Unis, c'est un enjeu, mais ils l'ont accepté, mais il y a un marché pour ça. Alors, les familles qui veulent acheter quelque chose, mais qui n'ont pas la possibilité de revendre ça par la suite, à un montant incluant une augmentation de valeur importante.

2175 Alors, c'est la chose qui distingue les unités d'habitations dans une *community land trust* tel qu'au Champlain Housing Trust. Ça n'existe pas à Montréal actuellement ce genre de choses, mais ça a été essayé à Benny Farm, quand on a développé Benny Farm.

Il y a des choses semblables, on a Accès Condos, il y a une deuxième hypothèque silencieuse, mais ce n'est pas pour pérenniser l'*abordabilité*, c'est pour créer un revenu pour développer encore plus de condominiums, bas de gamme.

2180 Alors, Accès Condos n'est pas la même chose *pantoute* que ce qui est fait à Champlain Housing Trust. Ça n'existe pas actuellement à Montréal, mais c'est assurément quelque chose à étudier, je crois.

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

2185 Merci

**M. JASON PRINCE :**

2190 Est-ce que ça répond à votre question?

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

Oui. Bien ça répond, oui.

2195

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Est-ce qu'il y a d'autres questions de la part de mes collègues? Non. Alors, il nous reste à vous remercier beaucoup, Monsieur Prince, de votre intervention et d'avoir pris la peine de nous envoyer un mémoire qui va alimenter notre réflexion.

2200

**M. JASON PRINCE :**

Merci beaucoup et bonne soirée.

2205

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonne soirée, merci.

2210

---

**Mme ANGELA BARDOSH**

**LA PRÉSIDENTE :**

2215

Alors, la prochaine participante est madame Angela Bardosh. Est-ce que madame Bardosh est arrivée? On est peut-être un petit en avance, mais très légèrement.

**Mme ANGELA BARDOSH :**

2220

Oui, vous me voyez?

**LA PRÉSIDENTE :**

2225

Ah, voilà, Madame, ça va.

**Mme ANGELA BARDOSH :**

2230 Je vais juste... c'est notre fameux Zoom de la maison.

**LA PRÉSIDENTE :**

2235 Oui.

**Mme ANGELA BARDOSH :**

Bonsoir, Madame Brodeur. Bonsoir à tout le monde du comité de consultation.

2240 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, Madame.

**Mme ANGELA BARDOSH :**

2245 Alors, je vous remercie beaucoup d'avoir cette opportunité de faire cette opinion devant vous. Je vais peut-être m'exprimer mieux en anglais.

**LA PRÉSIDENTE :**

2250 Allez-y, oui.

**Mme ANGELA BARDOSH :**

2255 Je peux parler en français, mais c'est une histoire qui me tient au cœur et j'aimerais le faire dans la langue maternelle.

**LA PRÉSIDENTE :**

2260 Qui vous est propre. Allez-y, oui.

**Mme ANGELA BARDOSH :**

2265 So, I come to you with, I guess, a heavy hearth and sadness as well. My mother was a victim of the... was a patient of Doctor Cameron, many, many years ago, from the Allan Memorial.

2270 So, the history that I grieve in terms of whenever going close to the Allan Memorial site, always brings this heaviness. And I know from many others that we recently come together, in 2018, survivors and families, in a joint effort in order to express the truth and as well justice in a public apology of many things that have happened during the 1940s, 50s and 60s on the ground of the Allan Memorial Institute.

2275 As you are maybe already aware from movies and everything that is going on in our history, I think we are right, at this point, to really know more about exactly what had happened there, many, many years ago, from just so much that has been written and so forth.

2280 It was the birthplace of mind control experimentation. My mother happened to be a part of it and for that reason, I am coming to you because we would like to just, as a group as well, when we did first come together for this effort.

2285 When I was growing up, the thing was I always felt alone in this, what had happened to my mom was never really expressed. So, I think like a lot of other survivors, there has been a lot of grief health in terms of just, not really knowing exactly what had happened and why and then living with the consequences of it.

2290 So, on our end, when I did get together with a lot of group members, there were always some children that came with our group. There is evidence as well from just first hand, I was here on Wednesday as well, we were downtown in front of the Allan Memorial with the solidarity for the Mohawk mothers and it was a very moving experience to be able to walk in solidarity with them together with the Duplessis orphans because we share a common history, together, with what had happened in the 40s, 50s and 60s on those grounds.

2295 Mind control experimentation was going on, there was a joining effort between the Canadian government and the US government in funding these projects, secret operative projects meant and our Canadian citizens were being used and funnelled to these programs.

2300 So, with this, I am also in solidary with them in their efforts for the fact that they have also done some Geo Pro surveillance technics to see that they are potential bodies under ground at certain locations, on the ground.

2305 In that sense, I have also read and through survivors as well, that there also an area near the pool area and behind the gates, with the two barriers like behind that pool. Would that be technically on the property of the Allan Memorial Institute but a joint from the North slopes downwards.

2310 I have shown a picture of a location that also should be looked at if there is an investigation not to admit that because that was also something that was written in Kevin Annett, but it was in for the Tribunal for the indigenous truth and reconciliation Tribunals when that location as well was mentioned as a possible grave site.

2315 So, I guess the plea to you is just to see if there could be similarly how with a lot of residential school areas that there is the radar that is being done. The ground penetrating radar that is done and from that, a full investigation can be done just to, I think, start the process.

2320 Start the process and at least acknowledging what had happened and how it happened, and knowing as we say, when we own our history, we can change and I think it is very important, I think, as we were walking with the Mohawk mothers (*coupure technique*), there is a butong being place, because there was a connection. The three entities mentioned that we are involved in all of this from our dark history.

2325 So, that is a plea to you to consider and that it would be independent as well, so that it is not just covered up for years, there is so much that has been covered up. Even my story, when I started saying my mom was part of this, growing up, it was like this is a conspiracy story but here I am living proof that it is not and that once we owned our history, we can make a big difference and change.

And it is time to heal and hoping that we come together and do the right thing here for this site and I know that is up to you and for the commission to ensure that does occur.

2330           When we did first come together, there was a notion of the « Forget me not » as a symbol of survivors, because there is that aspect of the « Forget me not » to always remembered and never forgotten.

2335           If there could be a commemorative plaque at some point once the true reconciliation efforts have been done and a public apology, some form of a commemorative plaque installed on the grounds to commemorate all those that have survived and as well who, unfortunately, did not make through the barbaric treatments considered almost torture during this Cold War, here, that were living through.

2340           As well, I know there has been some mention as the pool, at some point, in the heyday used to be a beautiful pool. I just find that from the sadness that a lot of people have from this history of it, putting a pool in that area might, from an emotional perspective as the survivors and their families, it might not be the appropriate thing of how to reposition that area if there is some consideration to that pool. Just because of the history that the grounds conjure, if there could be  
2345           consideration to that, that would be, as well, there.

2350           When I was looking at the videos as well, it looks there is a beautifulness in the spaciousness's and that taking consideration of Frederick Law Olmsted view to be able to see the city and so forth. So, anything erected there, it has a beautiful view and a beautiful potential for growth. As well, it lies on indigenous lands so there is that culture and heritage that always needs to be jointly put together.

2355           I got inspired by, I met this woman three years ago, here name is Judith Moore, and she is a survivor from the States, because Cameron used to go on some of the army bases in the States, and Doctor Cameron was involved there and all the shock treatments used to be, Cameron, he is the one doing the shock treatments.

2360           When she saw me and we connected, she had wrote to me and this was just right after a group had met and she said : « *Angela, cry out for truth, unite the people and stand up for justice, the truth will set us free.* »

          So, this was kind of here blessing to me so here I am expressing this to you, I cannot believe I am doing this considering and it is true, I think for a lot of people, this is very emotionally just to come to terms with everything and the how and the why.

2365 But I do think that as a nation, as Canadians, we are at the point of acknowledging this and we are at the point of owning our history. I know unearthing this area, the Allan Memorial, it is just the beginning for what happened here, in Quebec, in Montreal.

**LA PRÉSIDENTE :**

2370 Alors, merci beaucoup, Madame Bardosh. Je voudrais vous dire que la commission a lu avec beaucoup d'attention et de sympathies pour entre autres ce qu'a vécu votre mère et votre situation personnelle, en ce moment.

2375 On n'a pas eu le temps de... Je pense qu'on a reçu votre document ce matin, en tout cas, très tôt, mais on a lu attentivement la partie de votre mémoire, on n'a pas pu passer à travers la documentation qui était annexée, faute de temps.

2380 Avant de céder la parole à mes collègues, une des questions que je me posais, c'est : Quelles sont les démarches, j'ai compris qu'il y avait eu des rencontres avec l'Association des femmes autochtones et aussi des Orphelins de Duplessis qui étaient visés, entre autres, par ce que vous décrivez.

2385 Est-ce qu'il y a des démarches qui ont été faites, auprès de pallier – comment dire – un de l'Hôpital du Royal Vic, de parler au gouvernement provincial ou fédéral?

**Mme ANGELA BARDOSH :**

2390 De parler ou de quoi?

**LA PRÉSIDENTE :**

2395 De démarches, oui, pour présenter, entre autres, vos demandes concernant l'investigation du site et concernant, entre autres, une reconnaissance?



**Mme ANGELA BARDOSH :**

Pas en tant que membre, non. Je ne vais pas parler pour... I don't want to speak on behalf of Duplessis Orphans.

2400

**LA PRÉSIDENTE :**

Yes.

2405

**Mme ANGELA BARDOSH :**

We are at a period of just... I mean, we are the beginning of our... in terms of all of this. So, I think getting together, it would be... I don't know if there is any suggestions, that you could... definitely, if you have any suggestions, just knowing how things go, just to how (*indiscernable*), that would be amazing, I would very much appreciate that.

2410

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. You answered my question. David Hanna.

2415

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

Yes, thank you very much for coming in front of the commission, I salute your courage, I think it took a lot of courage to do this.

2420

**Mme ANGELA BARDOSH :**

Yes, it did.

2425

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

I recognize it, I have read extensively on Doctor Cameron and everything else, I am very familiar, I want to reassure what happened.

2430 I do want to emphasise that we are only a consultative body, we have no power, per say, we simply hear and make recommendations, and it is up to other bodies to dispose of them, I would say wish, I just wanted to make that point clear.

2435 However, we have taken note of your three specific recommendations for the grounds, and they have been noted. I just wanted to thank you very much for coming.

**Mme ANGELA BARDOSH :**

2440 Thank you so much, Mr. Hanna.

**LA PRÉSIDENTE :**

Radouan.

2445 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

2450 Bonsoir, Madame Bardosh. Pas de question particulière, simplement vous remercier pour votre témoignage et votre courage. Je pense que ça vous tenait à cœur et on l'a bien reçu, et on prend note aussi de vos recommandations.

Merci de l'avoir fait ce soir.

**Mme ANGELA BARDOSH :**

2455 Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

2460 Alors, là-dessus, on va terminer notre rencontre, mais soyez assurée qu'on va prendre en considération vos recommandations comme mon collègue David Hanna l'a mentionné.

Je vous remercie beaucoup d'être venue nous rencontrer et vous souhaite une belle fin de soirée.

2465 **Mme ANGELA BARDOSH :**

Merci.

2470 **LA PRÉSIDENTE :**

Ceci met fin à notre quatrième rencontre. Je demanderais à la Ville, à la Société québécoise des infrastructures ou encore à l'Université McGill de se prévaloir de leur droit de rectification s'ils le souhaitent.

2475 Du côté de la Ville, est-ce qu'il y a des interventions? Je n'entends personne de la Ville.

Du côté de la Société québécoise des infrastructures, Madame Mayes?

2480 **Mme SOPHIE MAYES :**

Bonsoir, Madame la présidente. J'aurais une toute petite correction.

2485 Lors de son intervention, monsieur Lafontaine a indiqué qu'il y avait 100 000 m<sup>2</sup> de construction sur le site à requalifier. Dans les faits, il y a 134 000 m<sup>2</sup> approximativement recueilli sur le site. C'est tout, merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2490 Merci de la précision. Monsieur Major de l'Université McGill?

**M. PIERRE MAJOR :**

Bonsoir. Pas de rectificatif, merci.

2495 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup.

2500

Sur ces interventions, je veux remercier ceux et celles qui sont intervenu(e)s ce soir de même que toutes les personnes qui ont soutenu les travaux de la commission, tout le personnel de l'Office. Merci à vous tous présents en ligne pour votre écoute.

Thank you to all of you who have been listening tonight.

2505

Je vous souhaite une bonne fin de soirée. Good evening.

**AJOURNEMENT**

2510

Je, soussignée, Barbara Lemieux, sténographe officielle, certifiée 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 la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

2515

Handwritten signature of Barbara Lemieux in blue ink, written over a light blue rectangular background.

---

Barbara Lemieux, s.o.

2520