

Séance de la soirée du 11 mars 2008

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. JOSHUA WOLFE, président
 M. ANTOINE MOREAU, commissaire

CONSULTATION PUBLIQUE

**COMPLEXE RÉSIDENTIEL BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE,
ENTRE JOSEPH-MANSEAU ET
L'ESPLANADE ERNEST-CORMIER, INCLUANT LE
1800, BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE OUEST**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 11 mars 2008, 19 h
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----|
| CORPORATION DE PROMOTION ET DE DÉVELOPPEMENT LINCOLN-TUPPER | |
| JEAN GIGUÈRE | 3 |
| | |
| DONALD LEWIS..... | 10 |
| | |
| CENTRE CANADIEN D'ARCHITECTURE | |
| PHYLLIS LAMBERT | 13 |
| | |
| JEAN-YVES BOURDAGES..... | 20 |
| | |
| JEAN-GUY LAVIGNE | 24 |
| | |
| ASSOCIATION SHAUGHNESSY VILLAGE | |
| GERALDINE STRINGER | 33 |
| | |
| MICHEL BARCELO | 40 |
| | |
| CLAIRE ADAMSON..... | 44 |
| | |
| HABITER VILLE-MARIE | |
| ÉRIC MICHAUD..... | 50 |

LE PRÉSIDENT :

Je vous souhaite la bienvenue à cette deuxième partie de la consultation publique portant sur la construction d'un complexe résidentiel sur le boulevard René-Lévesque.

Je m'appelle Joshua Wolfe. Je préside la commission ce soir. À ma droite, c'est monsieur Antoine Moreau qui est également commissaire à l'Office. Plus à droite se trouve monsieur Marc Breton qui nous assiste comme analyste. L'analyste recueille les informations et aide la commission dans la rédaction du rapport.

Le personnel qui nous accompagne comprend monsieur Luc Doray, secrétaire général de l'Office, madame Anik Pouliot, coordonnatrice, monsieur Éric Major, qui est agent de recherche et de documentation. À la table d'accueil se trouve madame Rim Mohsen qui est là pour vous assister dans vos demandes.

Comme vous le savez, les assemblées de l'Office sont enregistrées et sténotypées. C'est monsieur Michel Jutras qui s'occupe de la sonorisation et madame Lise Maisonneuve de la sténotypie. Et la transcription sera disponible sur le site Internet de l'Office d'ici peu.

Selon la Charte de la Ville, l'Office de consultation publique a le mandat de consulter les citoyens et de faire rapport sur différents projets, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. La consultation publique est destinée aux citoyens qui ont le droit d'être bien informés et de faire valoir leur opinion dans le but d'influencer les décisions relatives à ces projets.

La première partie de la consultation a été tenue le 20 février dernier, qui a permis aux citoyens et à la commission de se renseigner sur le projet proposé pour le 1800, René-Lévesque. La deuxième partie de la consultation, qui se tient ce soir, a pour but de permettre aux citoyens d'émettre leurs commentaires ou de proposer des modifications au projet.

Au cours de cette dernière partie, les représentants de l'arrondissement et pour le promoteur n'ont aucun rôle particulier à jouer, sauf un droit de rectification pour corriger une donnée factuelle. Ils sont simplement invités à assister, s'ils le souhaitent, à la présentation des mémoires.

The second part of the consultation tonight is the time for residents and other citizens to express your opinions, make comments and propose changes to the project.

Cela se passera de la façon suivante. J'appellerai dans l'ordre de leur inscription les participants qui ont fait part de leur intention de prendre la parole. S'il y a des personnes dans la salle qui ne se sont pas inscrites à l'avance et qui souhaitent donner leur opinion,

vous pouvez vous inscrire dès maintenant.

45 About eight people have signed up to speak and I will call each of them in turn in order of the registration. If you have not signed up but would like to give your opinion, you can register at the door beginning now.

50 Nous avons à peu près huit intervenants qui sont déjà inscrits. Je demanderais de limiter les interventions à un maximum de vingt minutes. Pour ceux, la majorité parmi vous, qui ont soumis un mémoire d'avance, soyez assurés que monsieur Moreau et moi, nous avons déjà lu attentivement les mémoires. D'ailleurs, nous sommes impressionnés par les efforts de réflexion que vous y avez consacrés.

55 Afin de nous permettre de dialoguer avec vous, nous souhaitons que vous nous présentiez que brièvement vos préoccupations, commentaires et suggestions afin de laisser du temps pour un échange avec la commission. Ceci nous permettra de vous poser les questions qu'ont soulevées vos mémoires. Contrairement à la première séance, on ne peut intervenir qu'une seule fois pour faire valoir son opinion.

60 En terminant, j'ai pour tâche de favoriser la participation de tout le monde. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Vous avez d'ailleurs fait la preuve de beaucoup de civisme durant la première séance, je m'attends donc à ce que ça continue ce soir. Je ne permettrai aucune forme de manifestation, d'approbation ou de désapprobation.

65 Alors, j'inviterai à la fin de la séance l'arrondissement et le promoteur à leur droit de rectification. C'est toujours un élément technique sur un point technique, ce n'est pas une question d'opinion.

70 Alors, j'invite la première personne inscrite, qui est monsieur Donald Lewis. The first person who is registered is Mister Donald Lewis. Est-ce que monsieur Lewis est dans la salle? Pershaps Mister Lewis would prefer that the second person speak?

75 Assoyez-vous et identifiez-vous et l'organisme pour lequel vous êtes ici et soyez bien assuré de parler devant le micro pour l'enregistrement.

80 Monsieur Giguère, vous êtes la deuxième personne inscrite, est-ce que madame Lambert va être avec vous?

M. JEAN GIGUÈRE :

85 Madame Lambert, on m'avait dit que ce serait à 7 h 30, donc, madame Lambert, c'est possible qu'elle soit vers 7 h 30.

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous voulez procéder tout de suite et, lorsque madame Lambert va venir, elle va assister, ou vous aimez mieux le faire ensemble?

90

M. JEAN GIGUÈRE :

Non, ce n'est pas une présentation ensemble, c'est deux mémoires séparés.

95

LE PRÉSIDENT :

Alors venez donc, Monsieur Giguère. Assoyez-vous et identifiez-vous et l'organisme pour lequel vous êtes ici.

100

M. JEAN GIGUÈRE :

D'accord. Mon nom est Jean Giguère. Je suis directeur de la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper dans le territoire, en fait, qui est concerné. Je serai très bref étant donné que j'ai déjà envoyé le document. Simplement, en fait, pour les autres gens, je vais faire un résumé du sommaire.

105

Donc, la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper a été créée par un regroupement de résidants, d'hommes d'affaires, de commerçants, de représentants des principaux organismes et des institutions du secteur Lincoln-Tupper – c'était une table de concertation avant la table de concertation – délimité par l'autoroute Ville-Marie au sud, la rue Sherbrooke au nord, la rue Atwater à l'ouest et la rue Guy à l'est.

110

Depuis plus d'un an, la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper soutient la Table de concertation centre-ville ouest formée avec comme objectif de réaliser une vision commune établie par les principaux intervenants du quartier et de développer des consensus sur les orientations, les objectifs, les interventions et les actions à mettre en oeuvre visant une gestion et un développement économique et social harmonieux du territoire désigné.

115

C'est dans ce contexte-là, en fait, qu'on a pris connaissance du projet de construction du complexe résidentiel qui fait l'objet de la consultation ce soir, parce que nous faisons partie maintenant de la table de concertation et que, à au moins quatre reprises, il y a eu des présentations du projet et des discussions sur ce projet-là qui ont eu lieu durant les dernières années.

120

125

COMPTE TENU que le projet offre des immeubles et des logements de qualité, qui est un des buts de la corporation et de la table, dans un aménagement respectueux du

caractère patrimonial du quartier;

130 COMPTE TENU que le projet requalifie un site abandonné;

 COMPTE TENU que le projet met en valeur des bâtiments historiques existants dans un contexte moderne;

135 COMPTE TENU que le projet ajoute approximativement 400 nouveaux ménages dans le quartier;

 COMPTE TENU que le projet peut servir d'exemple à de futurs projets immobiliers dans le quartier, notamment sur le site du Domaine des Franciscains, qui est juste à côté, et de l'Hôpital pour enfants de Montréal;

140

 la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper recommande l'approbation du projet par les autorités responsables.

145 Et ma présentation, le fait que j'ai demandé de présenter est réellement pour inviter des questions, si jamais il y avait des questions sur le texte, plutôt que d'autres raisons. Merci.

LE PRÉSIDENT :

150

 Oui, nous avons quelques questions. Je vais commencer. Dans vos conclusions, vous parlez de la construction du projet pour la réalisation des priorités de la Ville de Montréal, notamment l'agrandissement du réseau vert. Pourriez-vous parler plus sur le réseau vert?

155 **M. JEAN GIGUÈRE :**

 Oui. Effectivement, dans le territoire dont on parle, il y a très, très peu de parcs et réellement d'espaces verts qui existent, et un des projets qu'on est en train de regarder avec la table de concertation, c'est justement l'élargissement de ce réseau-là.

160

 Parce qu'actuellement, il existe trois parcs, trois petits parcs. Il y en a un quatrième, en fait, juste à la frontière avec le parc qui est à côté de l'Université Concordia, qui est le parc Norman Bethune, qui va être lui-même élargi et amélioré. Donc, en fait, c'est dans la bonne voie. Et complètement à l'ouest du territoire, vous avez réellement trois parcs, le parc principal étant le square Cabot, et vous avez le parc Henri Dunan et aussi le parc Toe Blake, qui sont deux autres petits parcs.

165

 Après ça, réellement, vous avez toute une bande verte qui est sur le bord de la

170 falaise, qui est à l'arrière, par exemple, du Domaine des Franciscains. Vous avez le parc
qui est à l'avant du CCA. Et là, en fait, vous avez dans ce projet-ci, si vous voulez, un
espace vert privé, mais qui demeure un espace vert qui est ouvert quand même. Alors il
élargit cet espace-là.

175 Et un peu plus loin, il pourra peut-être rejoindre aussi, à un coin de rue près, celui
des Soeurs grises où, là, vous avez des espaces verts qui vont être encore des espaces
verts privés, mais qui vont relancer encore une fois vers le nord alentour des prochains
édifices de l'Université Concordia.

180 Donc, ça élargit, en fait, et ça aide beaucoup un projet de verdir ce territoire-là.
Actuellement, c'est un des problèmes, il n'y a presque pas d'espaces verts.

LE PRÉSIDENT :

185 Mais c'est des espaces verts plutôt privés pour les propriétaires de condominiums.

M. JEAN GIGUÈRE :

190 Effectivement. Mais vert, c'est vert, et étant donné qu'il y a des espaces et des
ouvertures et tout ça, je n'ai quand même aucun doute qu'on va au moins voir du vert. Et
deuxièmement, je n'ai aucun doute qu'il y a des gens qui vont pouvoir, étant donné qu'il y a
des entrées, qu'il y a des gens qui vont aller voir les bâtiments et aller fureter, ce qui va aider.

LE PRÉSIDENT :

195 Et ma deuxième question, vous avez mentionné que le projet est favorable pour
augmenter la population de jeunes familles propriétaires dans le quartier, et vous parlez de
jeunes familles, ménages à revenus moyens. Mais est-ce que vous pensez que les familles
de salaire moyen pourront acheter des condos.

200 **M. JEAN GIGUÈRE :**

205 Bien, là, ça dépend exactement de votre définition de «moyens». En fait, d'une façon
ou d'une autre, le promoteur, je pense, parle dans les alentours de 350 \$ du pied carré, de
toute façon, qui rentre dans... le centre-ville, là, on est réellement dans le milieu vers le bas
de gamme, d'une façon ou d'une autre. Mais on est au milieu, on n'est pas...

210 Parce qu'un des problèmes dans le quartier, ce qui est mentionné dans le document,
c'est que jusqu'à présent on a créé, dernièrement du moins, des bâtiments qui sont
réellement très de luxe où, là, vous parliez jusqu'à presque 1 000 \$ du pied carré, d'une
façon ou d'une autre. Donc, en fait, ce n'est pas exactement la même population.

215 Et un des problèmes qu'on a, le problème majeur qu'on a dans le quartier, c'est
réellement, si vous voulez, le manque d'appartenance des résidants. Il y a seulement que
8 % actuellement, il y en avait 5 % il y a quelques années. Mais avec ces nouveaux projets-
là, le nombre de propriétaires a augmenté, mais ça a augmenté quand même très peu, on
parle de 8 % de résidants propriétaires, de ménages.

220 Ce projet-là est peut-être un des premiers projets où on parle réellement d'une gamme
de prix qui est plus abordable...

LE PRÉSIDENT :

Relativement.

225 **M. JEAN GIGUÈRE :**

... relativement. En fait, c'est sûr qu'on ne parle pas de logement social là.

LE PRÉSIDENT :

230 Non, non, parce que pour un 2 chambres, ce serait à peu près 300 000 \$.

M. JEAN GIGUÈRE :

235 Exact. Mais 300 000 \$ dans le quartier maintenant, c'est réellement très raisonnable.

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Moreau.

240 **M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

Oui. Justement ma question fait suite peut-être à cette préoccupation que vous avez
245 d'avoir des logements qui sont plus abordables à une classe moyenne.

Il y a aussi dans la politique de la Ville de Montréal une politique d'inclusion sociale,
qui fixe dans la définition de la Ville des logements abordables, qui sont de façon concrète, je
pense, beaucoup moins chers que ceux qu'on envisage actuellement. La Ville essaie
d'encourager certains propriétaires ou certains promoteurs à faire ce genre de mixte de
250 logements.

Est-ce que vous avez une expérience dans ce domaine-là? Est-ce que vous avez vu des projets? Quelle est votre expérience et quelle est votre position par rapport à cette question?

255

M. JEAN GIGUÈRE :

Vous voulez dire le logement abordable de...

260

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

Le logement social et abordable.

265

M. JEAN GIGUÈRE :

Social et abordable?

270

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

C'est ça, oui.

275

M. JEAN GIGUÈRE :

Dans ce quartier-là, en fait, moi, je ne pense pas que ce soit possible réellement, à moins que vous ayez des instances gouvernementales qui vont réellement mettre de l'argent dans le projet. Et ce ne sera jamais rentable là. C'est impossible dans ce quartier-là de faire du logement social, à moins que ce soit réellement un projet gouvernemental où, là, les gouvernements en paient une bonne partie, une majeure partie, en fait, à tous les mois là.

280

Donc, en fait, je ne crois pas que ce soit réalisable. C'est déjà un problème dans le quartier, parce que le niveau de salaire et le niveau de revenus dans ce quartier-là est très bas. Et actuellement, sauf une toute petite population, vous avez une population à revenus déjà très bas, qui sont locataires, qui sont dans des maisons de chambres ou dans des maisons à revenus ou des tours, en fait, et tout ça. Et un des problèmes que ça cause, qui est un des résultats de ça actuellement...

285

290

Et, oui, j'ai beaucoup d'expérience là-dedans. Je suis agent immobilier et j'en visite à tous les jours de ces maisons-là. Et c'est épouvantable souvent parce que c'est des maisons qui ont été délaissées. C'est des logements qui, pour permettre des loyers très, très bas, on empile des gens. Et j'ai vu des choses, en fait, que je n'avais jamais imaginé voir à Montréal et que j'ai vu seulement que dans des parties pauvres de l'Asie quand j'ai

passé dix ans là-bas.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

295

Ah! oui.

M. JEAN GIGUÈRE :

300

Et c'est à ce point-là, avec des gens qui couchent sur des matelas par terre et qui mangent du yaourt presque toute la journée et des choses comme ça. Et ça, ça existe dans notre quartier beaucoup plus qu'on pense.

305

Et un des problèmes réellement, et c'est ce qu'on essaie de faire, c'est de tourner de façon à ce que vous ayez des logements, des ménages, qu'il y ait des habitations qui soient de qualité.

310

Et même pour les étudiants, on propose réellement de créer ce... on veut encourager ces logements de qualité, de façon, quand même à des prix qui sont raisonnables, de façon à ce que ça change justement cette chose-là et qu'il y ait un entraînement où les gens, qui justement ont ces bâtiments-là et qui les laissent dépérir d'année en année, soient peut-être encouragés à changer de clientèle finalement.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

315

Juste pour bien être sûr que je comprenne bien, vous dites que ce n'est pas possible sans intervention de l'État, sans investissement de l'État, pour – j'imagine que je connais la réponse, mais je veux vraiment être sûr que j'ai la bonne ou en tout cas qu'elle correspond à la vôtre – pour quelle raison? Est-ce que c'est le prix du terrain? Est-ce que c'est...

320

M. JEAN GIGUÈRE :

325

Oui. En partant, on parle du prix du terrain, on parle de prix de construction, la main-d'oeuvre et tout ça. Personnellement, j'ai offert des bâtiments qui étaient en vente dans le quartier à des regroupements justement qui faisaient des coopératives et, à chaque fois, c'est arrivé peut-être sept ou huit fois où j'ai offert et disant: «Bien, écoute, ça, ce serait un bon bâtiment. Vous pourriez rénover ça et ce serait un bon bâtiment pour votre genre de clientèle», et à chaque fois, les coopératives me disaient que ce n'était pas possible et ce n'était pas rentable, puis quand ils faisaient les études de coûts, ils n'arrivaient pas.

330

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

335 Peut-être une autre question. Il y a plusieurs personnes, plusieurs mémoires qu'on va entendre un peu ce soir ou des gens qui nous ont envoyé des... qui s'objectent beaucoup au projet en raison de sa hauteur de 60 mètres, surtout la dérogation, le bâtiment B.

340 Qu'est-ce que vous pensez, vous, parce que vous ne trouvez pas que c'est un problème, qu'est-ce que vous pensez de cette dérogation-là, effectivement? Comment vous la voyez?

M. JEAN GIGUÈRE :

345 Si on me proposait une tour sur la rue Baile, parmi des maisons victoriennes de trois étages, ou si on m'en parlait sur la rue Tupper ou bien non sur la rue Seymour et tout ça, c'est sûr que je m'objecterais immédiatement.

350 Mais là, on parle quand même de la rue René-Lévesque, on parle d'une des grandes artères, en fait, très large du centre-ville et je crois que c'est réellement... au contraire, je crois que c'est quelque chose, sur ce côté-là de la rue en particulier et à l'entrée du centre-ville, je pense que là vous avez un impact très positif du fait que vous avez un bâtiment qui va être en hauteur, oui, mais qui va être superbe en ce qui me concerne, en verre et en zinc, qui va mettre en évidence justement ce petit bâtiment qui existait déjà.

355 Donc, ce contraste-là et ce contexte-là, moi, je dois avouer que je suis plutôt enthousiasmé par ça plutôt que le contraire.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

360 D'accord, merci.

M. JEAN GIGUÈRE :

Merci.

365 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur. Est-ce que monsieur Donald Lewis is here?

M. JEAN GIGUÈRE :

370 Et madame Lambert est arrivée aussi.

LE PRÉSIDENT :

375 Oui, d'accord. Mais comme monsieur Lewis était inscrit d'abord, on va entendre monsieur Lewis, we will have Mister Lewis speak first and then Madam Lambert.

Please state your name and if you represent an organization, mention that or just your name.

380

Mr. DONALD LEWIS :

My name is Mr. Lewis. I am one of the owners of the Oasis development and I represent myself, my wife, no organization.

385

I am sorry I was not at the last meeting. So, there was just a couple of questions that I spoke to Éric Major about. He said, «Well, we could fit you into the second meeting for about five minutes» and that's all I really need.

390

Being one of probably the first residents of the Oasis going back about sixteen, seventeen years, we are kind of concerned that the project itself... we realize it was going to happen one day for progress. We knew it was going to happen, but has it been shown to us, we were concerned about the privacy that we will now lose and the view that we will now lose.

395

This may not be very important to some people. It is certainly not important to the people that are developing the project, they have to make money. So, they are going to do what they have to do economically to make the situation very appropriate for what they are trying to achieve.

400

But in our case, living there as residents for a long time and not wanting to move anywhere, I was concerned that the height and the location of the buildings, which obviously have been thoroughly thought out, cannot be changed. But we were concerned about the view and the privacy that we will lose. I face the west part, south-west and, of course, which will be probably blocked in by both the buildings.

405

And one of the questions I was really wanting to ask at this stage, is it possible, through negotiation, that those plans could be changed to the point of bringing down the height of some of those buildings? Is that possible?

410

THE CHAIRMAN :

Well, the question period was the previous meeting.

415 **Mr. DONALD LEWIS :**

Yes.

420 **THE CHAIRMAN :**

But I will explain to you that the matter that we are discussing today is whether to permit an increase to the 60 meters.

425 **Mr. DONALD LEWIS :**

Yes.

THE CHAIRMAN :

430 That is the request. So, what you are recommending, you are suggesting that you are against the permission to allow the building on René-Lévesque to be built as high as 60 meters.

435 **Mr. DONALD LEWIS :**

Yes.

THE CHAIRMAN :

440 I am sorry, on Joseph-Manseau.

Mr. DONALD LEWIS :

Yes.

445

THE CHAIRMAN :

The one right across from the Oasis...

450 **Mr. DONALD LEWIS :**

Yes.

THE CHAIRMAN :

455

... to be 60 meters, you would prefer it to be at a lower height.

Mr. DONALD LEWIS :

460 Yes, obviously. But I am not alone, I am sure, on that respect.

THE CHAIRMAN :

465 All right. So, your point has been made. Do you have any other comments?

Mr. DONALD LEWIS :

No, no, none other.

470 **THE CHAIRMAN :**

All right. Monsieur Moreau, est-ce que vous avez des questions?

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

475 You are talking about privacy. What exactly do you mean by that?

Mr. DONALD LEWIS :

480 Well, it is like most people, if I am going to be living next door to a building that is going up and when I get up in the morning, I look out at a brick wall, it is not very comfortable and not a nice feeling after having the project... the projects we have had in the past.

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

485 Yes.

Mr. DONALD LEWIS :

490 That is that kind of privacy I am talking about, yes.

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

495 That is okay for me. I just wanted to fully understand what you were talking about.

Mr. DONALD LEWIS :

Yes.

500 **Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :**

It is okay, thank you very much.

505 **Mr. DONALD LEWIS :**

Thank you.

THE CHAIRMAN :

510 So, Madame Lambert?

Monsieur Abdulezer, je m'excuse, mais à la fin de la réunion, vous pouvez faire une rectification, si vous voulez.

515 Bonsoir.

Mme PHYLLIS LAMBERT :

Merci. On vous a envoyé une lettre. Est-ce que vous l'avez reçue?

520

LE PRÉSIDENT :

Oui, oui, nous l'avons reçue.

525 **Mme PHYLLIS LAMBERT :**

Très bien.

LE PRÉSIDENT :

530

Et nous l'avons lue.

Mme PHYLLIS LAMBERT :

535 Oui. Alors, je voulais dire que, évidemment, les développeurs sont venus nous voir au CCA à cause du fait que nous protégeons... c'est-à-dire le...

LE PRÉSIDENT :

540 L'aire de protection?

Mme PHYLLIS LAMBERT :

545 L'aire de protection de la maison Shaughnessy qui est une maison classée. Cette aire de protection touche le terrain et les bâtiments, c'est-à-dire ce qui est là maintenant, le couvent.

550 Et, alors, on avait discuté de ça, et puis on a vu la première ébauche et puis, après ça, on a amené ça dans la table de concertation... pas immédiatement dans la table de concertation, mais je crois c'est-à-dire le comité directeur. Et je crois que monsieur Giguère a dû vous parler de ça.

555 Et ça a passé. On dit que ça allait de là à... après négociation, on avait dit: «Peut-être ceci, peut-être ça.» Après ça, il y avait les changements à cause du fait que la Commission des biens culturels ne voulait pas du tout que la chapelle soit éliminée. Il n'y a rien dedans mais, quand même, elle trouvait que la forme...

560 Alors, le Groupe Pacific, ils ont repris la chose, et puis ils ont présenté ça à notre groupe de direction et puis, après ça, à la table de concertation et il n'y avait jamais de... Des personnes ont posé des questions à droite, à gauche, mais ce n'était pas formel, comme monsieur Giguère a dû dire, parce que les gens, qui sont dans la table de concertation, représentent eux-mêmes et pas les organismes tels quels.

565 Mais, en tous les cas, tout le monde était satisfait que c'était un projet qui allait améliorer de beaucoup le quartier. Ça prend beaucoup pour améliorer ce quartier, comme vous le savez, parce que ça revitalise le quartier avec 400 unités d'habitation, et il y a la mise en valeur du patrimoine, en tous les cas, avec ce projet.

570 Mais la chose dont je vais parler, parce que le monsieur qui vient de parler a dit que le bâtiment sur la rue quoi?

LE PRÉSIDENT :

575 Joseph-Manseau?

Mme PHYLLIS LAMBERT :

580 Oui, oui, elle n'est pas entrée dans ma tête encore, mais c'est Joseph-Manteau – voilà, je pense à manteau – mais en tous les cas, vous savez, s'il y a quatre étages de plus ou de moins, qu'est-ce que ça peut faire? Ça fait rien vraiment si c'est un bâtiment de hauteur.

Et la chose que je trouve intéressante, c'est où est-ce qu'on met les bâtiments en

585 hauteur à Montréal? Je trouve que sur la falaise et près de l'eau, ça a du bon sens, parce que l'ombre, qui va se trouver projetée par le soleil, ne touche pas beaucoup de bâtiments. Et là, c'est-à-dire que l'ombre vient de l'ouest et du sud. Alors, ça touche un peu les bâtiments en face, de l'autre côté de la rue René-Lévesque. Je n'ai pas encore vu les dessins, mais s'il n'y a pas de dessins, on devrait les avoir.

590 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, ils sont disponibles.

595 **Mme PHYLLIS LAMBERT :**

O.K. Et puis, évidemment, un peu les bâtiments qui sont les hôtels et les appartements qui sont un peu au sud, mais ça, dans une ville, il y a toujours une ombre de quelque chose. Alors, je trouve que, ça, ça touche le moindre possible de bâtiments, ça enlève le moindre possible de bâtiments.

600 Alors, je trouve qu'il y a une espèce de hantise à Montréal pour les bâtiments en hauteur et puis, de temps en temps, il faut les avoir. Et on ne peut pas faire un projet sur un site comme ça avec des tas de petits bâtiments.

605 Et je crois que le projet respecte aussi le parc de CCA parce que, ça, ça s'appelle formellement le parc Ernest-Cormier qui est juste à l'ouest de ce projet. Et puis le stationnement et tout ça est prévu. D'ailleurs, ils ont dû creuser un autre étage, je crois, en gardant la chapelle mais, en tous les cas, ils se sont organisés pour tout ça.

610 Nous trouvons que... je veux dire ça, parce qu'en conclusion, les représentants du CCA appuie ce projet qui sera un apport estimable à la Ville de Montréal.

LE PRÉSIDENT :

615 Merci. Nous avons quelques questions à vous poser, la première sur le patrimoine.

Le promoteur, lors de la soirée d'information, a dit qu'il n'est pas certain ce qu'il va faire avec l'ancienne chapelle. Quelle serait votre opinion si c'était subdivisé en logements?

620 **Mme PHYLLIS LAMBERT :**

Il y a des exemples de ça à Montréal encore, n'est-ce pas?

LE PRÉSIDENT :

625 Oui. Et que pensez-vous dans ce cas-ci?

Mme PHYLLIS LAMBERT :

630 Il y a le quartier ouest, Milton Park. C'est une grande église qui est découpée. Moi, je crois que puisqu'il n'y a rien dedans, ça, c'est une question de ce qu'on fait à l'extérieur. Je crois qu'il y a très peu de fenêtres là-dedans. Alors, ça, je crois qu'on pourrait faire ça, mais on pourrait faire... je ne sais pas. Ça, c'est une chose à voir.

635 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, le Conseil du patrimoine a déjà exigé qu'il n'y aurait pas de nouvelles ouvertures dans la chapelle.

640 **Mme PHYLLIS LAMBERT :**

Oui, oui.

LE PRÉSIDENT :

645

Alors, ça veut dire que si le promoteur réussit à subdiviser pour des logements en ne changeant pas l'enveloppe, vous voyez rien contre ça? Vous trouvez que c'est une bonne façon de conserver l'extérieur du volume?

650 **Mme PHYLLIS LAMBERT :**

Écoutez, je trouve que je suis plutôt pour ça.

LE PRÉSIDENT :

655

Oui.

Mme PHYLLIS LAMBERT :

660 Et la Commission a dit qu'elle voulait le faire en tous les cas, mais je n'ai pas compris votre question pour les logements là-dedans.

LE PRÉSIDENT :

665

Comme vous avez invoqué l'ancienne église presbytérienne à Milton Park qui...

Mrs. PHYLLIS LAMBERT :

Try it in English.

670

THE CHAIRMAN :

You mentioned the church that was recycled in Milton Park.

675

Mrs. PHYLLIS LAMBERT :

Yes.

680

THE CHAIRMAN :

That won a lemon as a bad example. That was an existing church, the interior was intact.

685

Mrs. PHYLLIS LAMBERT :

I know.

690

THE CHAIRMAN :

So, my question is, if the developer decides to subdivide the former chapel respecting the exterior volume, not adding any openings, for you, that is not any damage to the heritage value of the chapel.

695

Mrs. PHYLLIS LAMBERT :

Absolutely not.

700

THE CHAIRMAN :

Okay.

705

Mrs. PHYLLIS LAMBERT :

It would be better if it was one room, and there is not so many big rooms around the city that you can hold events in, but that is a question that I have to grapple with.

710

THE CHAIRMAN :

Yes.

Mrs. PHYLLIS LAMBERT :

You know, I don't know if there is a market for it or what.

715 **THE CHAIRMAN :**

Okay.

Mrs. PHYLLIS LAMBERT :

720

Maybe it could be a little theater, I don't know. I mean they have to grapple with it and... but, I don't think ultimately they want to put some... I know people who have houses in churches and has a little chapel at their place. I am not against it. I am not for it, but I am not against it, I think, if they have to do it.

725

THE CHAIRMAN :

Monsieur Moreau, est-ce que vous avez...

730 **Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :**

Yes. I will speak in English. There is a lot of people who, as I said, will come and have some objections to the fact that part of the couvent...

735 **Mrs. PHYLLIS LAMBERT :**

Yes.

THE CHAIRMAN :

740

... the part that was constructed after 1911 was...

Mme PHYLLIS LAMBERT :

745 Oui, oui, la partie qui va être détruite par la suite, oui, oui.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

Oui, va être détruite dans le cadre du projet.

750

Mme PHYLLIS LAMBERT :

Oui.

755 **Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :**

You do not seem to have any objection or you did not mention that. What is your reasoning about this, for accepting this part of the project?

760 **Mme PHYLLIS LAMBERT :**

Vous savez, quand nous avons pris la maison Shaughnessy, on avait ajouté des bouts, et puis on a dû commencer... ce que je n'ai pas aimé, mais le principe d'enlever les ajouts qui sont venus par la suite.

765

Mais je crois que, dans ce cas-là, de garder la forme, je ne sais pas. Je crois qu'on peut l'enlever. Je crois que ce qu'on gagne en enlevant ça, c'est une place publique, un jardin.

770 **M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

Oui.

Mme PHYLLIS LAMBERT :

775

Mais, autrement, qu'est-ce qu'on va faire avec ça s'il n'y a pas ce jardin? Et ça, c'est très important. Et une des choses que nous avons discutées en travaillant avec Pacific, c'était de ne pas avoir un bâtiment fermé sur la rue René-Lévesque, mais plutôt d'avoir des ouvertures, et puis qu'on puisse voir vers la falaise, n'est-ce pas? Alors, d'avoir ce jardin, cet espace ouvert, je trouve que c'est très important.

780

Et c'est kif-kif. Je crois qu'on garde quand même la mémoire du bâtiment et sa forme n'est pas tellement fantastique pour... Il y a un autre exemple de ça, c'était déjà démolé, mais les Soeurs Grises, sur la rue Saint-Pierre dans le Vieux-Montréal, c'était coupé déjà. Alors, il y a quand même cet intérieur qu'on voit, ce mur qui est assez... Ces questions de patrimoine sont toujours difficiles. Je crois que c'est important de garder la mémoire de ce bâtiment, de ce lieu.

785

Et en même temps, je trouve qu'on doit continuer à vivre dans la société. Alors, quand les choses, quand les éléments comme ça commencent à être nocifs à un projet, qu'il y a une possibilité de faire une ouverture vers la... parce qu'il n'y aura pas la place de faire ça, faire l'ouverture et puis faire le bâtiment, alors, je trouve que, moi, j'irais du côté de dire: «O.K., on a quand même les éléments de ça» et qu'on... parce que c'est pas une chose fantastique le bâtiment lui-même, mais je trouve qu'il y a quelque chose, c'est toujours quelque chose de... c'est l'histoire, c'est notre mémoire, mais c'est aussi une

795

question de contraste, le présent avec le passé, et puis ça donne un cachet spécial.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

800 Oui.

Mrs. PHYLLIS LAMBERT :

805 Mais how much is it, you know? How much do you keep of it and...

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

Thank you.

810 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. On va demander à monsieur Jean-Yves Bourdages. Monsieur Bourdages, c'est votre moment. On vous a dit de venir à 7 h 50?

815 **M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

À moins quart. Bien, j'avais un rendez-vous juste avant.

LE PRÉSIDENT :

820 Alors, nous avons lu votre mémoire. Vous n'avez pas besoin de tout le lire, nous avons des questions à vous poser, mais vous pouvez présenter un sommaire de votre présentation.

825 **M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Bien, disons que c'est très simple. Justement si on prend le résumé, ça ira beaucoup plus vite.

830 En ce qui concerne le bâtiment A, j'ai fini par définir que le mieux, ce serait un volume de 4 étages avec possibilité de mezzanine, comme la Ville appelle le rajout sur le dernier étage.

835 Respecter la marge de 10 pieds devant le trottoir. Alors, j'ai découvert ça en fin de semaine que l'immeuble était construit au bord du trottoir. Mais dans ma tête, c'était logique qu'on garde une marge de 10 pieds.

Utiliser autant que possible pour cet immeuble-là sur René-Lévesque de la pierre grise.

840

Respecter le pourcentage des pleins et des vides, qui est traditionnel.

Et finalement en ce qui concerne l'alignement de la façade ouest qui donne sur Saint-Marc, respecter l'alignement des maisons de la rue Saint-Marc pour que ça continue la perspective vers l'aile ouest du couvent.

845

En ce qui concerne le bâtiment, dans mon mémoire, j'explique pourquoi, il me semble, qu'on devrait même conserver l'aile de 1951-1952, parce qu'elle me semble tellement complète. C'est très rare de voir un couvent qui demande à ses architectes, en 1951, de continuer non seulement le même type d'appareillage de pierre, la même finition. Il y a juste le toit qui respecte la demande du début du XXe siècle d'avoir un toit concave pour recueillir les eaux de pluie.

850

Le bâtiment B, bon, alors j'explique que c'est un bâtiment qui est beaucoup trop massif, qui prend beaucoup trop de place et je crois que si on rétrécissait dans le sens nord-sud le bâtiment, on pourrait à ce moment-là faire un bâtiment qui est plus intéressant.

855

Là, je suis très conscient qu'après avoir défini tout ça, j'enlève beaucoup de surface de plancher au projet. Depuis quelques années, je fais partie peut-être des rares personnes qui trouvent que la fameuse silhouette du centre-ville, qui suit la silhouette du mont Royal... là, par contre, je vais élaborer un petit peu plus pour expliquer ça.

860

À l'époque, c'était pour sauver le flanc sud du mont Royal, le quartier du Mille carré doré, respecter les maisons surtout dans le secteur Bishop-Crescent. Bref, on voulait essayer d'empêcher la Ville d'aller à tout venant, de construire des immeubles en hauteur dans des secteurs qui n'étaient vraiment pas désirables.

865

Sauf que je pense qu'on s'est, pour employer une expression anglaise, on s'est peinturé dans un coin avec ça. Et déjà le fait d'avoir gardé la même silhouette vers le sud, ce n'était peut-être pas une bonne idée, parce qu'il y a des secteurs du sud où est-ce qu'on peut construire en hauteur sans vraiment de problème.

870

Mais dans mon coin, personnellement, sur mon pâté de maisons, il y a une tour, la tour Dorchester qui est au coin de Saint-Mathieu et René-Lévesque, qui fait 22 ou 24 étages; là, je ne me souviens plus très bien. Bon, c'est une tour en béton. Il y en a qui n'aime pas le béton. C'est une bonne facture des années 70, c'est correct. Et j'avoue que j'aime mieux avoir dans ma cour arrière une tour très importante en hauteur, mais qui n'est pas une barre, qui n'est pas un mur massif qui vient me masquer tout le centre-ville. Et je crois que ce serait la même chose pour le projet.

875

880

Et c'est pour ça que, en tant que citoyen, et j'ai quand même une formation d'urbaniste aussi, je pense que si on permettait au projet d'avoir une tour plus haute, plus que 60 mètres dans le cas du bâtiment B, seulement que le bâtiment B, bien sûr, là ça pourrait justifier le fait qu'on garde des volumes plus bas sur René-Lévesque.

885

Puis j'expliquais dans mon mémoire que, à partir de l'esplanade, enfin ce que j'appelle l'espèce de place devant le CCA et l'esplanade Ernest-Cormier, qui est comme une entrée, si on prend, par exemple, la...

890

À Rome, il y a une place avec deux églises, le nom m'échappe, c'est vraiment l'entrée de Rome. Alors, il y a une espace ouvert, il y a un avant-plan et, après ça, c'est l'arrière-scène qui se déroule.

895

Mais là, on a à peu près le même effet. On a le CCA et Ernest-Cormier, l'esplanade Ernest-Cormier qui forme cette espèce de place visuellement ouverte, mais ce n'est pas une vraie place publique. Après ça, en avant-plan, bien, on a la rue Saint-Marc et les maisons de la rue René-Lévesque, et là il n'en reste que du côté sud, et le couvent. Et là, après ça, on commence à voir en premier arrière-plan les immeubles, l'Oasis de la montagne, la Closerie, la tour Dorchester. Le projet de Pacific ferait partie de cette masse-là.

900

Puis en deuxième arrière-plan, là on a le centre-ville, qui se dégage beaucoup plus loin. Alors, c'est pour ça que de faire deux barres, deux immenses barres, je pense que c'est trop massif, surtout sur René-Lévesque, ça vient vraiment écraser les maisons édouardiennes et victoriennes qui sont encore là. Alors moi, personnellement, je pense que je préférerais avoir une tour. Même si ça dépasse les 60 mètres, ce n'est pas un problème, mais il ne faut pas que ce soit une masse. Il faut que ce soit vraiment une tour élégante.

910

À New York, on a solutionné d'une certaine manière ce problème-là – je ne dis pas que c'est ce qu'il faut faire partout – ils appellent ça des «candles». C'est une tour qui occupe souvent le centre d'un pâté de maisons, mais on a conservé toutes les maisons anciennes. Alors, ça permet non seulement de sauver des maisons du XIXe siècle et début XXe siècle, ça permet en même temps de construire un immeuble qui est rentable. Les appartements en hauteur coûtent beaucoup plus cher, rapportent plus au promoteur que ce qui est plus bas au niveau du sol. Alors, cette tour-là serait plus rentable pour les promoteurs en même temps.

915

Ça, ce n'est absolument pas un sondage scientifique, j'ai posé la question à quelques personnes qui habitaient aux alentours, y compris à l'Oasis et à la Closerie, et ces gens-là me disaient: «Bon, bien, finalement, avoir une tour plutôt qu'une grosse barre

920 qui diminuerait la période d'ombre sur le secteur, qui permettrait encore des percées
visuelles», même pour eux, parce que dans le fond, j'aborde souvent le sujet, mais pas
vraiment au niveau des immeubles qui sont à l'est du projet, et même pour eux, ce serait
peut-être plus intéressant avoir une tour plus haute. Puis je pense que ça marquerait mieux le
secteur.

925 Une tour moderne, bien sûr, pas un truc pseudo-ancien; ça ne marcherait pas, de
toute manière.

LE PRÉSIDENT :

930 Merci. Est-ce que, Monsieur Moreau, vous avez une question?

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

935 Oui. À quelle hauteur vous voyez... parce que vous ne le mentionnez pas. Vous
dites: «plus bas sur René-Lévesque», mais vous voulez dire quel type de...

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

940 Sur René-Lévesque, dans le mémoire, c'est indiqué à peu près 4 étages,
l'équivalent des tours victoriennes. Je ne l'ai pas marqué dans mon mémoire, mais j'ai
rajouté tout à l'heure qu'on peut facilement rajouter une mezzanine à l'arrière, ce que la Ville
appelle une mezzanine. C'est un étage en retrait. Alors, ça donne un cinquième étage,
mais ce n'est pas un étage complet.

945 **LE PRÉSIDENT :**

Mais ce n'est pas une tour.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

950 Ce n'est pas une tour.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

955 Ce n'est pas une tour.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

960 Il n'y a pas de tour du tout là.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

965 C'est une série de volumes, non pas une barre non plus, une série de volumes avec des avancés, des retraits. Je ne dis pas de faire du pastiche du passé, mais de respecter les matériaux et la volumétrie des immeubles qui sont de l'autre côté de la rue, les maisons victoriennes.

970 À New York, ils ont les... on les appelait, je crois, les... les designers urbains avaient décidé pour monsieur Venturi du volume et même des revêtements du projet juste à côté du World Trade Center, ce qui a survécu aux deux places.

LE PRÉSIDENT :

975 Merci, Monsieur Bourdages.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Merci.

980 **LE PRÉSIDENT :**

Ça a été très intéressant.

Monsieur Jean-Guy Lavigne.

985

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

990 Je me présente, Lavigne, Jean-Guy. J'habite l'Oasis de Ville, l'édifice voisin, depuis bientôt 18 ans, le quartier depuis 25 ans. Et je suis évidemment impliqué comme d'autres dans la vie du centre-ville, notamment comme secrétaire de la Société historique de Montréal depuis deux ans, la plus ancienne société historique au Canada qui fête cette année ses 150 ans.

995 Alors d'abord, mon avant-propos. J'ai voulu me référer à un texte qui a été publié dans Le Devoir du 25 janvier, Héritage Montréal, madame Lambert va reconnaître ça, où est-ce qu'on dit qu'il y a un certain nombre de qualités que doivent avoir les projets dans les grandes villes : la pertinence et la recevabilité; le contexte urbain et humain, il faut en tenir compte; le processus crédible, inclusif et exemplaire; l'innovation et la durabilité.

1000 Je vais me contenter de laisser les autres se prononcer là-dessus, mais je dirai quand même ceci. Au fait, j'ai fait circuler des exemplaires de mon texte. Il me semble que le développeur semble proposer un projet qui, dans son ensemble, ajoute au patrimoine

collectif. Il constitue une nette amélioration par rapport à celui qui avait été autorisé par la Ville en 1992. On ne peut pas être indifférent à ça.

1005

Ensuite, il semble avoir tenu compte du caractère patrimonial d'une partie de l'édifice en place situé dans le rayon de protection du Centre canadien d'architecture et il semble mettre en valeur la surface concernée. Il a aussi inclus le milieu dans sa démarche et choisi des architectes reconnus. Puis finalement, je pense qu'il a fait preuve d'ouverture et de flexibilité dans sa démarche.

1010

Maintenant, cela dit, il demeure qu'il y a place à amélioration, je crois. J'ai un certain nombre de préoccupations. D'abord, une préoccupation à propos de la densité : le projet est à 90 % de la densité maximale autorisée.

1015

La hauteur de la tour B me semble faire problème. Parce que si on regarde, venant de l'est, si on regarde vers l'ouest, de la rue au sud de René-Lévesque, de la rue Guy à la rue Atwater, la tour la plus haute a 16 étages et, là, on va en mettre une de 20 étages.

1020

Il me semble qu'il serait intéressant d'harmoniser davantage et de prendre le 16 étages pour la hauteur maximale. D'autant plus que, à côté, il y a des édifices de 8 étages et de 12 étages puis, en avant, il y a des édifices très bas, 2 étages.

1025

On a aussi une préoccupation, j'ai un problème avec la protection de la falaise Saint-Jacques. Je trouve étonnant personnellement que, au XXI^e siècle, on puisse entrer dans la falaise comme on se propose de le faire, d'autant plus que ça ne me semble pas nécessaire. Pourquoi ce n'est pas nécessaire? Il y a à l'intérieur, à l'ouest de la tour B, il y a passablement de place.

1030

Dans le fond, on se fait une cour intérieure en faisant payer la falaise. La falaise qui fait partie un peu de, si vous voulez, de l'image ou du dessin de cette partie-là du centre-ville. On peut entretenir des doutes aussi, je crois, sur le fait que pendant 50 ans, la falaise ne sera pas affectée par l'impact structurel du soutènement.

1035

Il ne faut pas oublier que cette falaise-là en réalité ne commence pas à la ligne de chemin de fer. Elle commence rue Saint-Antoine. Donc, elle est plus haute qu'on semble le laisser croire, si on la voit par étape. Ce n'est pas une étape. Elle commence vraiment rue Saint-Antoine.

1040

Le développeur nous a dit à la séance d'information qu'il n'en était pas rendu là encore, tout le problème de la falaise. Mais moi, ce que je dis, c'est que nous, les citoyens, on n'aura pas d'autres occasions d'intervenir.

Alors au plan environnemental, c'est là que je suis le plus surpris, le développeur va

1045 devoir couper treize arbres matures entre le mur est du couvent et celui de pierre qui longe le trottoir de la rue Manseau. Il va devoir couper une partie des six gros arbres de dix-huit pouces, ils vont être détruits dans la falaise, et sans compter les dizaines d'autres.

1050 Je suis allé voir ça de près, il y a beaucoup d'arbres là, et je crois qu'on ne peut pas ne pas avoir une préoccupation, parce que cette falaise continue, elle s'étend vers l'est pratiquement 1 kilomètre. On ne peut pas arriver et creuser dans la falaise comme ça, surtout construire dans la falaise, alors qu'on peut le faire... parce que si on regarde attentivement la partie de l'immeuble B, sud montréalais de l'immeuble B, ce n'est pas une pleine largeur. C'est comme une demi-largeur d'édifice. Sur la carte, c'est assez évident.

1055 Alors, je crois qu'on doit conserver tous les arbres qui peuvent être conservés parce que le couvert végétal est important. Les gens qui vont vivre dans les premiers étages de cet édifice-là, je sais, moi je vis plus haut, mais à côté, dans notre édifice, les gens qui sont au 1er, 2e, 3e, 4e étages, ils sont très heureux d'avoir ce couvert végétal l'été parce qu'ils ne voient pas l'autoroute. C'est même très intéressant. Je ne peux pas comprendre qu'on le fasse disparaître d'un trait de plume.

1060 On a d'autres préoccupations. Le garage, c'est tôt évidemment, mais là où on situe le garage, ça pose des problèmes. Je les ai décrits. Quand on va sortir du garage, là on ne verra pas venir la circulation. Et je suis repassé encore dans les rues hier, avant-hier, vous allez me dire il y a eu une tempête de neige récemment, mais c'est même dangereux actuellement. Alors, la Ville va devoir songer à des améliorations pour la circulation.

1070 Aussi donc, la Ville a des responsabilités, des devoirs. Il faut s'assurer que la circulation soit tenue en compte, les piétons. C'est très dangereux pour les piétons actuellement. Et il n'y a pas que l'arrivée des 400 nouveaux ménages, il faut aussi penser que de l'autre côté de la rue, il y a Concordia, et Concordia doit installer plusieurs centaines d'étudiants là. Certains vont y demeurer, semble-t-il.

1075 Il va falloir revoir tout le contrôle de la criminalité dans ce coin-là. Déjà, il y a des gens qui vendent des substances dans la rue. Des fois, on les voit en arrière. C'est très tranquille, c'est propice à ça. Enfin!

1080 Le déroulement du projet. Pendant le déroulement du projet, il faudrait qu'il y ait une personne de désignée par le développeur, à qui on pourrait s'adresser, et il devrait s'assurer, le développeur, que le calendrier de construction nous soit fourni assez rapidement.

1085 Parce que là, on est en trois phases. Et l'économie de Montréal, présentement c'est bon, on espère que ça va le demeurer, mais franchement je n'aimerais pas être voisin d'une construction qui durerait trois ans. Parce qu'il va le faire par étape : d'abord le B,

ensuite, j'imagine, le A, et ensuite le couvent. Alors, je pense que les gens, les voisins vont souffrir et le développeur pourrait, disons par des mesures d'atténuation, faire le nécessaire pour que les voisins ne souffrent pas trop.

1090 Voilà ma conclusion.

LE PRÉSIDENT :

1095 Merci. J'ai des questions à vous poser. Vous n'avez pas mentionné vraiment, mais dans votre mémoire vous caractérisez le site comme étant dans un secteur difficile d'accès.

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1100 Oui. Effectivement, il y a une rue... la rue Saint-Mathieu descend vers le sud, elle s'arrête évidemment à la falaise. Il y a une rue qui est à angle droit, qui s'appelle Joseph-Manseau, et cette rue-là débouche sur René-Lévesque, mais il y a un terre-plein dans le milieu. Donc, il n'y a pas de feux de circulation, il n'y a rien.

1105 Quand vous voulez... par exemple, vous sortez du garage sur Saint-Mathieu, du garage de l'Oasis de Ville, parce qu'il y a plus de circulation qu'avant, c'est devenu de plus en plus problématique de sortir de là. C'est même dangereux.

LE PRÉSIDENT :

1110 Il y a un feu de circulation sur Saint-Mathieu.

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1115 Oui, malgré le feu de circulation. Parce que ce ne sont pas des feux de circulation qui tiennent compte du volume de circulation, c'est ancien un peu. Ça tombe même en désuétude.

1120 Ensuite de ça, dans les coins, parce qu'il y a deux coins là, les gens ont tendance à se stationner, et même présentement ce n'est pas facile. Alors, quand on va ajouter... et moi, je suis favorable à un projet comme celui qu'on nous présente. Comparé à ce qui existe actuellement, c'est une amélioration, convenons-en, soyons pas bêtes, mais il va falloir examiner ça de près. Je me demande si on va pouvoir laisser les gens stationner sur le pourtour de l'Oasis de Ville.

1125 **LE PRÉSIDENT :**

 Aussi, dans le déroulement...

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1130

Permettez, permettez?

LE PRÉSIDENT :

1135

Oui.

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1140

Quand les gens voudront utiliser Joseph-Manseau pour se rendre sur René-Lévesque vers l'est, ils vont s'apercevoir que c'est très difficile, parce que les gens... c'est un peu une autoroute ce bout-là, les gens viennent d'Atwater, ensuite il y a les gens qui sortent de l'autoroute. Alors, ils ont roulé pendant un bon bout de temps. Quand le feu est vert, ils tournent, puis il y en a qui tournent sur deux roues et demie, disons. Là, ce n'est pas facile, il faut attendre son tour et ça prend un certain temps.

1145

LE PRÉSIDENT :

1150

Deuxième question, la question de bruit. L'arrondissement à la soirée d'information nous a dit qu'il va adopter un nouveau règlement qui va empêcher le bruit avant 7 h le matin. Vous avez parlé de réduire les impacts négatifs. D'abord, est-ce que pour vous, le bruit fait partie d'un de ces impacts?

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1155

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1160

Et les autres impacts, pourriez-vous les énumérer, mis à part le bruit? Vous avez mentionné le calendrier, mais je voudrais avoir une idée des sujets de votre préoccupation.

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1165

D'abord, il va y avoir des camions qui vont s'arrêter sur le site ou qui vont être près. On va amener de l'équipement pour creuser, peut-être dynamiter. Espérons que non, mais enfin on m'avait dit l'autre fois que...

LE PRÉSIDENT :

1170

Qu'il n'y en aurait pas.

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

On m'a répondu qu'il n'y en aurait à peu près pas, bravo, très satisfait de ça.

1175

Mais donc il va y avoir de l'équipement dans les rues et ce sont des rues qui ne sont pas très larges. Donc, ça, ça va être un problème assez sérieux. Le bruit, l'encombrement. Là, vous me dites: «7 h le matin». Bon, bien, c'est raisonnable, on ne peut pas demander l'impossible. Bon, c'est un chantier de construction. Il y a ça.

1180

Et peut-être aussi, il va y avoir de la poussière. S'il y a moyen de contrôler ça un peu.

LE PRÉSIDENT :

1185

Merci. Monsieur Moreau, avez-vous une question?

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

1190

Oui. Vous avez mentionné dans votre mémoire écrit, à la question de la densité, vous terminez en disant que:

Le plan de rez-de-chaussée de l'édifice A sur René-Lévesque est constitué d'espaces communs.

- effectivement -

1195

Des informations sur leur destination sont nécessaires.

Qu'est-ce que vous voulez dire? Qu'est-ce que...

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1200

Quand on a parlé de ça, la dernière fois on a posé des questions...

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

1205

C'est ça, oui.

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1210

... il semblait que, bon, il y aurait peut-être un dépanneur. On peut comprendre ça. Mais le reste, ce n'est pas du tout évident. Il va y avoir les services nécessaires pour la copropriété, encore que je ne crois pas qu'il y ait de piscine de prévue; je n'en ai pas vu. Alors, à quoi vont servir ces espaces-là?

1215 L'expérience de location à l'Oasis de Ville n'est pas bonne. Il y a des espaces commerciaux au rez-de-chaussée de l'immeuble A, celui qui est situé au nord de l'Oasis de Ville, la tour nord, la tour de 8 étages.

1220 En plus de ça, là, je ne sais pas, les gens qui vont... si on travaille là, où est-ce qu'on stationne la voiture? Parce que beaucoup de gens viennent en automobile. Ajouter au parc automobile qui est déjà en place, ajouter ça, ajouter les étudiants qui vont venir sûrement pour l'université davantage qu'avant...

1225 Parce que du temps des soeurs, c'était assez calme. Moi, je suis arrivé là il y a 18 ans, il y avait 750 soeurs. La dernière fois que j'ai posé la question, il y en avait 250. Ça change dans le temps, puis c'est normal.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

1230 Mais je veux juste avoir une précision. Vous dites: «L'expérience de l'utilisation des espaces commerciaux à la tour A de l'Oasis n'est pas bonne.» C'est à cause de la circulation automobile dont vous nous parlez?

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1235 Non, mais qu'est-ce que vous louez dans les édifices où est-ce que, pour le reste, c'est de l'habitation et puis il y a un terre-plein devant? Puis les gens ne pourront pas tourner à gauche, c'est une sortie de l'autoroute.

LE PRÉSIDENT :

1240 Alors, quelles sont les utilisations commerciales dans l'Oasis? Ils sont vides ou est-ce qu'ils sont...

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1245 Non. Ils sont fréquemment vides, fréquemment vides. Depuis 18 ans que je suis là, ils ont été pratiquement, je dirais, entre le tiers et la moitié du temps vides ou partiellement occupés.

1250 **LE PRÉSIDENT :**

Et quelle sorte de commerces?

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1255

Des bureaux, il y a eu des bureaux d'avocats d'abord. Bon, ça n'a pas duré. Il y a eu des services, des revues qui se sont installées là. Ça n'a pas marché.

LE PRÉSIDENT :

1260

D'accord. Lorsque vous dites: «Ce serait bon de savoir quels seront les commerces», ce n'est pas parce que vous craignez une sorte de commerce, c'est plutôt parce que vous soulevez la question de...

1265

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1270

Non, je m'interroge. Si c'est des choses où est-ce qu'il y a beaucoup de visiteurs, beaucoup de gens qui viennent, ça va ajouter à la pression que je vois des quelque 400 logements. Puis encore une fois, moi, je n'ai pas d'objection à ça, je ne suis pas contre le développement, excepté qu'il faut... c'est avant.

Là, on planifie, on va construire deux tours. Mais après, pendant 50 ans, 75 ans, les gens qui vont vivre là, ce n'est pas seulement ceux qui sont là, d'autres.

1275

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

Peut-être une autre question. Toujours sur la densité, vous dites, dernière phrase:

Il va en être de même de la surface de la chapelle.

1280

C'est-à-dire, vous demandez des précisions sur cet élément-là.

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1285

Oui.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

1290

Est-ce que vous avez, vous, ou des suggestions ou des oppositions, disons, à des usages particuliers de la chapelle?

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

1295

Ce que je dis, en gros, je commence par dire que le fait qu'on conserve la chapelle, et je comprends ça, je suis un fervent du patrimoine, je suis là-dedans jusqu'aux oreilles, je ne suis pas contre ça, mais il faut comprendre que ça met une pression sur le reste du

développement. Ça met une pression sur l'arrière du terrain, le sud-est, c'est ça là. Parce qu'on a sauvé le couvent, et j'en suis, je suis partisan de ça, une partie du couvent est sauvée, la chapelle va rester là, donc ça met une pression.

1300

On monte 20 étages derrière. J'aurais aimé 16 étages, je l'ai dit avant. Là, si on ne met pas du logement là-dedans, je ne sais pas ce qu'on va mettre. J'aimerais qu'on me le dise, j'essaie de voir. Parce qu'il ne faut pas penser 1 an ou 2 ou 3 ans, là, il faut penser 50 ans. Et à Montréal, des églises qui ne sont pas occupées, il y en a beaucoup. Il y en a qui ont été converties. Je ne pose pas de jugement là-dessus. Il y a quelques succès. Il y a quelques désastres aussi, à ce qu'on me dit, j'en ai vu.

1305

Mais je vous dis, si ça c'est pour rester libre, j'ai de la misère à voir ça à moyen et long termes. Pour être franc, là, je suis gestionnaire de carrière, moi, je regarde ça, là, it doesn't fly. Dites-moi ce qu'on va mettre dedans.

1310

LE PRÉSIDENT :

Merci.

1315

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

Peut-être juste, le revêtement des deux tours, vous parlez de:

1320

Les informations qu'on a eues le 20 février nous amènent à croire que les spécialistes concernés seront consultés et que la Ville aura son mot à dire, ce qui diminue notre inquiétude à ce propos.

Votre inquiétude qui est plus spécifiquement?

1325

M. JEAN-GUY LAVIGNE :

En gros, en gros toujours, on est au centre-ville, on s'en va vers l'ouest. On a de la maçonnerie tout le long, de la brique. Du côté gauche, c'est surtout de la brique, du revêtement de béton pour certains étages, trois, quatre étages, les hauteurs. À droite, c'est le couvent des soeurs. Il y a l'affreux édifice qui est situé au coin sud-ouest de Saint-Mathieu et René-Lévesque, affreux, inqualifiable pour moi. Mais pour le reste, du verre, on n'en a pas. Ça va peut-être être très beau, là, formidable, mais j'ai de la misère, je trouve que ça jure avec le reste.

1330

1335

Maintenant, peut-être que vos gens à la Ville, à l'arrondissement, à la Ville, ils vont exercer leur jugement, puis le constructeur aussi puis le développeur, peut-être ça va être extraordinaire. Peut-être dans cinq ans, on va dire: «C'était fantastique, ça.»

1340 **LE PRÉSIDENT :**

Merci.

1345 **M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

1350 Alors, la prochaine personne inscrite, c'est madame Claire Adamson. Je ne la vois pas dans la salle. On va être un peu avancés. Est-ce que Éric Michaud est ici? Non?

On va passer à Géraldine Stringer, l'Association Shaughnessy Village. En espérant que les autres vont venir. Bonsoir. Good Evening.

1355

Mme GERALDINE STRINGER :

Bonsoir! Si vous me permettez, j'ai écrit en français, je sais, mais si je peux donner mes paroles en anglais, je pense que ça sera plus facile et plus vite.

1360

LE PRÉSIDENT :

Yes, that is fine.

1365 **Mrs. GERALDINE STRINGER :**

I am just going to go through the position we have taken in our memoir.

THE CHAIRMAN :

1370

But you do not need to cover everything because we have read it.

Mrs. GERALDINE STRINGER :

1375

No, no.

THE CHAIRMAN :

Highlights.

1380

Mrs. GERALDINE STRINGER :

What I would like to do principally is go over the tower A which is on René-Lévesque.

1385 **THE CHAIRMAN :**

Yes.

Mrs. GERALDINE STRINGER :

1390

This is where we have most problem. We find that because it is within the 500-foot rayon of the Shaughnessy mansion, that more attention should be paid to it.

1395

What we have seen on the Internet site is basically a glass box on René-Lévesque with no attempt to integrate, to harmonize with the houses that are in front, the small mansions or the small houses three stories. It does not attempt to harmonize with the convent or with the chapel nor with the Shaughnessy mansion.

1400

If there was some attempt at the corner, at the Saint-Marc sortie to play with the volume so that the axe from the Shaughnessy mansion towards the convent and the chapel was more visible, that would at least give some interest to that glass box on René-Lévesque.

1405

I know that the CCU, they wanted to see it neutral. We disagree with that position. Because it is within the 500-foot rayon and because it is so close to historic buildings, we find that it is incongruous to have this glass box. It is possible to have a building that is very contemporary, but use masonry also.

1410

The Centre canadien d'architecture is a building on point. They have done this. We think that this building could become a better building and that basically that axe should be maintained. And I think that is the basis.

We would like to see a better compatibility, a better integration and more harmonization with the historic buildings that it is around.

1415 **THE CHAIRMAN :**

You use the word «axe» or «axis». I am not sure if I understand what you mean.

Mrs. GERALDINE STRINGER :

1420

The diagonal from the Shaughnessy mansion to the chapel.

THE CHAIRMAN :

1425 Yes.

Mrs. GERALDINE STRINGER :

1430 That axe.

THE CHAIRMAN :

Should be kept open?

1435 **Mrs. GERALDINE STRINGER :**

I think it should be more open, it should be more evident, because we have this 500-foot radius and I believe it has not really been acknowledged.

1440 **THE CHAIRMAN :**

And the pilotis which, I think, is the word we use in English, the fact that the lower floors will not be... that there is an opening on the two lowest floors...

1445 **Mrs. GERALDINE STRINGER :**

1450 There is an opening, but we find that this building creates a wall and privatizes really the interior. It does not feel as though you can go through. Whereas if the corner at the exit was opened more, if they played with the volume of the building a bit at that corner to open that corner not only to downtown and to the business district, but to the Shaughnessy mansion, that this would help a lot. So, that is the axe that we were referring to.

THE CHAIRMAN :

1455 I understand that. Do you want to go on or is that your main point? Because we do have a couple of other questions, but if you want...

Mrs. GERALDINE STRINGER :

1460 Yes. What are your questions?

THE CHAIRMAN :

1465 Well, my first one was about pilotis; you have answered that. And then, well, you have talked about masonry. It is true that the buildings you mentioned are of stone and

brick, but there are other buildings that are not in masonry or in concrete. So...

Mrs. GERALDINE STRINGER :

1470 But this project, as they presented a whole introduction, and a patrimoine review, and history that they did, we find that there is absolutely no connection between that part of their presentation and what we see in the building.

THE CHAIRMAN :

1475

Okay.

Mrs. GERALDINE STRINGER :

1480 There is no harmonization. There is no understanding from their historical review on the building, on tower A.

THE CHAIRMAN :

1485

And I will keep my last question à la fin. Antoine, est-ce que... Monsieur Moreau, est-ce que vous avez... Je vous dis «Antoine» lorsque je parle en Anglais. Monsieur Moreau avez-vous une question?

Mme GERALDINE STRINGER :

1490

Non, on peut parler en français.

LE PRÉSIDENT :

1495

Non, non.

Mme GERALDINE STRINGER :

1500

C'est juste que c'est plus facile pour moi de donner mes paroles en anglais.

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

I can speak in French. It is better for me to speak in French.

1505

Mme GERALDINE STRINGER :

Oui, oui, oui, allez-y.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

1510

Alors, vous voulez une harmonisation effectivement de la maçonnerie. Je ne suis pas un spécialiste, mais qu'est-ce que ça veut dire «maçonnerie» pour vous? Est-ce qu'il y a de la brique alentour? Il y a effectivement du...

Mme GERALDINE STRINGER :

1515

Pour moi, c'est plutôt comme le Centre canadien d'architecture.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

1520

Correct.

Mme GERALDINE STRINGER :

1525

Quelque chose qui peut harmoniser avec les édifices en pierre grise.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

Vous mentionnez dans votre mémoire que les jardins seront ouverts au public. Qu'est-ce que vous voulez...

1530

Mme GERALDINE STRINGER :

Oui. On a lu quelque part que les jardins seront ouverts au public. Je ne sais pas si nous nous trompons sur cela ou là-dessus?

1535

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

Bien, moi, j'ai toujours compris...

1540

Mme GERALDINE STRINGER :

Mais, pour nous, c'est vraiment fermé au public. On veut voir quelque chose... encore au coin de la sortie Saint-Marc, si c'est plus ouvert, on peut voir les jardins. Et on veut voir vraiment quelque chose sur la falaise. Je ne sais pas, un sentier ou je ne sais pas quoi.

1545

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

Quand vous dites : «Ouvert au public», est-ce que vous voulez dire ouvert

1550

visuellement ou est-ce que vous allez plus loin pour dire que ça pourrait être un espace public?

Mme GERALDINE STRINGER :

1555

Oui.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

1560

Est-ce que c'est ce que vous...

Mme GERALDINE STRINGER :

1565

Oui, exactement, les deux, visuellement et pour les résidents du village Shaughnessy, parce qu'il y a beaucoup de gens qui marchent dans les jardins du CCA, qui se promènent avec leur chien... pas pour les chiens, je suis certaine qu'ils ne veulent pas avoir d'autres chiens dans leur jardin, mais en tout cas.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

1570

Parfait.

THE CHAIRMAN :

1575

And I just had a couple of questions about the Shaughnessy Village Association. How long has it been around?

Mrs. GERALDINE STRINGER :

1580

Twenty-six years now.

THE CHAIRMAN :

1585

Is the association part of the Table de concertation de centre-ville ouest?

Mrs. GERALDINE STRINGER :

Oh yes, yes.

1590

THE CHAIRMAN :

Yes?

Mrs. GERALDINE STRINGER :

1595

With Mrs. Lambert, yes?

THE CHAIRMAN :

1600

Yes.

Mrs. GERALDINE STRINGER :

1605

That one? Yes, exactly. Yes, we have a resident member, monsieur Joly. There are several members who are part of that.

THE CHAIRMAN :

1610

So, the project was presented... a member of your association was present at the table de concertation when the project was previously presented?

Mrs. GERALDINE STRINGER :

1615

Well, unfortunately, they set their meetings when that member is otherwise occupied. He is a professor and he had told someone the dates he was available, but their meetings... it is a big table.

THE CHAIRMAN :

1620

It is hard to schedule things.

Mrs. GERALDINE STRINGER :

1625

It is hard to schedule, no, he was not able to be present.

LE PRÉSIDENT :

Merci. I think that is everything. Thank you very much.

1630

Mme GERALDINE STRINGER :

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1635

Alors, monsieur Barcelo est ici. Si vous êtes prêt à présenter?

M. MICHEL BARCELO :

1640 Je suis ici à titre personnel, mais je suis un résident du quartier Peter McGill et pas très loin du site, mais je connais bien le site parce que, lorsque j'étudiais l'architecture dans les années 60, je fréquentais le bureau de l'architecte Paul Lemieux, qui est tout à fait vis-à-vis le site en question. Je fréquentais, je travaillais chez monsieur Lemieux, bon.

1645 Et nous avons toujours un grand plaisir à monter la côte de la rue des Seigneurs et à découvrir le couvent qui domine la falaise. Évidemment, il n'y avait pas d'autoroute Ville-Marie à ce moment-là, mais ça a toujours fait partie de ma vision dynamique de l'arrivée au village Shaughnessy en venant d'un village autre, comme la Petite-Bourgogne ou Saint-Henri.

1650 Alors, c'est pour ceci que j'interviens, parce que je crois qu'on a minimisé l'importance de cette relation du couvent avec la falaise. On a traité dans le sommaire décisionnel de la Ville, on a parlé d'un site excentrique au village. On a employé les mots «défiance de l'emplacement», ce qui laisse entendre que peut-être le couvent lui-même est déficient dans sa position. Et les notes du sommaire décisionnel justifient, enfin, s'appuient sur le fait que l'élargissement de l'ex-boulevard Dorchester et du percement de l'autoroute Ville-Marie aurait justifié, là je cite le texte:

1660 *(...) la reconstruction intégrale du tissu urbain résiduel situé entre le boulevard et la falaise Saint-Jacques.*

1665 C'est un peu dire que l'ensemble conventuel est une sorte de résidu d'expropriation, avec lequel on peut jouer comme on veut, et que, dans le fond, si on lit bien le sommaire décisionnel, on nous laisse croire que le fait de conserver juste la moitié du couvent, c'est déjà une dérogation généreuse à la modernité, la modernité étant l'autoroute et le boulevard.

1670 Moi, j'ai une autre vision de la morphologie urbaine de ce point, justement à cause de l'expérience que j'ai vécue dans les années 60 assez fréquemment. Un bâtiment qui domine une falaise à la limite d'un village contribue à la définition du village lui-même. Et le fait de le faire disparaître, en tout ou en partie, c'est annuler à nouveau encore la définition du village, qui a déjà été annulée par la fermeture de la rue des Seigneurs, par la construction de l'autoroute Ville-Marie, etc.

1675 Et pourtant, cette définition, j'emploierais le mot de Kevin Lynch «edge», ce «edge» est défini non seulement par ce couvent, mais aussi par celui des Franciscains et par d'autres immeubles qui se situent sur la falaise.

1680 En plus, l'immeuble conventuel est doté d'un axe de symétrie assez intéressant. Le fait que les deux parties n'ont pas été construites tout à fait au même moment n'empêche pas qu'il y a une vision de symétrie qui s'est imposée sur l'immeuble quand on a construit les deux parties et que, cette vision de symétrie, elle a existé quand même près d'un siècle. Quand on parle de la différence temporelle entre la construction des deux parties, c'est quelques années à peine, alors que la cohabitation des deux parties, c'est plus d'un siècle.

1685 Alors, je plaide donc pour qu'on ne démolisse pas cette moitié est parce que, pour moi, c'est l'équivalent d'une démolition totale. Enfin, vous voyez, je vous ai expliqué ma vision, ma vision depuis des années de ce site et des limites du village. Et, pour moi, la démolition, c'est non seulement la démolition partielle, c'est l'équivalent de la démolition totale du couvent, mais c'est aussi la démolition de la limite du village, de la définition du village. On démolit la définition du village.

1690 Une fois que j'ai dit ça, qu'est-ce que je peux proposer? Bien, tout d'abord que si on se laisse aller à voir boulevard plus autoroute comme une barrière définitive et comme la définition même du site, évidemment on fait le projet qui est là. Ça ne nous dérange plus. J'aimerais mieux même que le couvent soit démoli en entier, tant qu'à y être.

1700 Autrement, je pense qu'il est possible d'envisager qu'un jour, pas trop lointain, l'autoroute Ville-Marie serait modifiée ou disparaîtrait, parce que c'est une coupure fantastique dans la ville, et qu'on pourrait refaire le cheminement qui vient des villages d'en bas aux villages d'en haut, et conserver le couvent comme élément de la définition de ce cheminement.

1705 Pour y arriver, peut-être qu'on serait obligé de construire un volume plus imposant, plus haut, je suppose, sur René-Lévesque et qu'on serait obligé de se résoudre à un immeuble moins large sur Joseph-Manseau. Moins large mais si, combiné avec l'autre, il arrive à faire la définition des 400 logements qu'on recherche, moi, je n'y vois pas de problème. Comme tout à l'heure madame Lambert ne voyait pas de problème à la hauteur, moi non plus, je ne vois pas vraiment de problème à la hauteur. C'est bien plus les cheminements au niveau du sol qui comptent.

1710 Alors, c'est ma position tout simplement.

LE PRÉSIDENT :

1715 Merci. Vous avez bien exprimé votre position.

1720 Vous avez assisté aux autres personnes. Alors, vous dites que vous seriez prêt à voir l'augmentation de la tour A, que la tour A deviendrait plus haute. Mais vous savez que d'autres personnes avaient l'idée contraire. Avez-vous un moyen de faire une synthèse entre ces deux idées, propos-là?

M. MICHEL BARCELO :

1725 Bien, je ne voudrais pas avoir l'air fantaisiste dans cette opinion-là et je n'ai pas fait le
design de ce que je propose parce que je pense que, en éthique professionnelle, je ne peux
pas me substituer au confrère architecte, c'est à lui le contrat, ce n'est pas à moi. Mais j'ai
examiné du mieux que j'ai pu sur le site Web les diagrammes d'ensoleillement et je ne crois
pas que monter un peu plus haut, mais je ne sais pas combien, un peu plus haut sur René-
Lévesque changerait beaucoup à l'effet d'ensoleillement négatif sur les bâtiments voisins.
1730 Mais ce serait à vérifier. Mais je pense que c'est possible.

LE PRÉSIDENT :

1735 Et je pense que vous avez répondu à mon autre question déjà en disant que vous
trouvez l'amputation, l'enlèvement d'une aile aussi pire que la perte du reste du couvent.

M. MICHEL BARCELO :

1740 Oui.

LE PRÉSIDENT :

1745 Alors, le jeu ne vaut pas la chapelle! La chapelle ne vaut pas le jeu! C'est un jeu de
mots que j'essaie de faire depuis le début.

M. MICHEL BARCELO :

1750 Non, pour moi, justement, la chapelle est l'élément qui définit la symétrie du
bâtiment. Si on détruit la symétrie du bâtiment, on détruit la raison d'être architecturale de la
chapelle. Donc, on ne peut pas s'en tirer. C'est un tout ou c'est rien.

LE PRÉSIDENT :

1755 D'accord. Monsieur Moreau.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

1760 Oui, je pense que votre position est tout à fait claire, mais j'aimerais profiter de votre
expérience et de votre expertise comme architecte.

Vous avez entendu plusieurs personnes parler de l'intégration au caractère
architectural du lieu, des tours de verre. Est-ce que vous avez des suggestions à cet

1765 égard? Est-ce que vous avez des visions à cet égard-là ou bien si, pour vous, une facture moderne, parce que je pense que c'est ça qu'on a proposé, c'est intéressant à cet endroit? Comment vous voyez ça?

M. MICHEL BARCELO :

1770 Bien, il me semble que si on monte plus haut, on a d'autant plus raison d'avoir des matériaux différents. Parce que c'est un objet carrément différent qu'on implante à côté du couvent.

1775 Par ailleurs, peut-être, là, mais je ne veux pas entrer dans le métier de mon confrère architecte, peut-être qu'au rez-de-chaussée il devrait y avoir des éléments de maçonnerie pour faire... mais là, vraiment, je risque de dire des sottises.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

1780 D'accord, ça va, merci bien.

M. MICHEL BARCELO :

Merci.

1785 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, merci Barcelo.

1790 Alors, comme madame Adamson et monsieur Michaud ne sont pas dans la salle, nous allons prendre une pause. Il reste ces deux personnes-là. J'espère qu'ils vont venir à 8 h 45. On va prendre une pause d'une quinzaine de minutes. Merci.

SUSPENSION DE LA SÉANCE

1795 **REPRISE DE LA SÉANCE**

LE PRÉSIDENT :

1800 Alors s'il y a des gens qui sont dans la salle, qui ne se sont pas inscrits, vous êtes libres quand même, vous pouvez vous inscrire maintenant, même si vous ne vous êtes pas inscrit d'avance. Si vous voulez ajouter quelque chose à la fin, il nous reste du temps après les deux inscriptions. Alors si vous voulez faire un commentaire, vous n'êtes pas inscrit, vous pouvez vous adresser à la table derrière la salle et on va ajouter vos noms à la fin.

1805 Alors, nous allons maintenant entendre madame Claire Adamson qui est déjà assise.
Bonsoir.

 Before you came, we mentioned that both, monsieur Moreau and I, have read all
your presentation. So, you don't need to read it aloud, that is why we went through this so
1810 quickly, but we do have questions to ask you. So, if you could present the highlights of your
presentation and then stick around for our questions.

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

1815 I guess the basic highlights are to keep the east and west wings of the convent,
because it was built as a symmetric thing and with great care.

 And then the CCA should have a full view of the whole convent building as being a
protected building.

1820

 Also, it would be really nice to be able to see the building from René-Lévesque, not
just coming down Saint-Marc. And that would mean that the building would have to be more
towards the east end and also they should consider building south of the convent too so that
the people from Joseph-Manseau can also see the old historic site.

1825

THE CHAIRMAN :

 I did not follow the last thing. Building south of the convent?

1830 **Mrs. CLAIRE ADAMSON :**

 Yes. There is quite a bit of space down the hill which would provide enough room for
a building and it would be... you know, so that we could see the convent in almost completion,
but it could have a beautiful view also. It still has a way to go before the expressway and they
1835 could have more people along that southern part which would provide residents to watch over
the walkway which would be along Des Seigneurs.

THE CHAIRMAN :

1840 So, along the falaise, that drop, the cliff.

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

 That's right. Right along the falaise, the cliff.

1845

THE CHAIRMAN :

Is that it for your presentation?

1850 **Mrs. CLAIRE ADAMSON :**

Those are the major points. As you said, you did read it. So, maybe you have some questions.

1855 **THE CHAIRMAN :**

1860 Yes, yes. I will start and then Mr. Moreau. You are talking about new construction and you are proposing that Block A be 10 storeys high. Then, your second thing, you say, «Block B should be 15 storeys in height which would make its top floor at the same elevation as Block A.»

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

1865 Well, that works because it is down the cliff.

THE CHAIRMAN :

Okay.

1870 **Mrs. CLAIRE ADAMSON :**

So that, you know, if you measure it, it is quite a steep cliff that... you are gaining a lot of space that way actually.

1875 **THE CHAIRMAN :**

The current location of Block B is sufficiently lower than René-Lévesque Boulevard that you could have five additional storeys in your estimation?

1880 **Mrs. CLAIRE ADAMSON :**

No. Well, no. This is a new location for Block B which would be not along Joseph-Manseau, but south, running at a diagonal following Des Seigneurs.

1885 **THE CHAIRMAN :**

Is that written in your presentation?

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

1890

Yes. It is under «New Construction».

THE CHAIRMAN :

1895

Yes.

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

Item e).

1900

THE CHAIRMAN :

E), «Placing Block B in the southeast...» Okay. So, is this a rectangular building or a square building?

1905

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

It would be rectangular.

1910

THE CHAIRMAN :

Along the falaise.

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

1915

Yes. And 3 b), I describe the...

THE CHAIRMAN :

1920

«Footprint of 60 x 140 built...» starting at the south-east corner and extending 140 feet westward is what you are saying.

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

1925

That's right, yes.

THE CHAIRMAN :

And 60 feet north using Montreal terminology for...

1930

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

Right, for east and west, yes.

1935 **THE CHAIRMAN :**

Yes. And my last question before Mr. Moreau is, «Grounds being open to the public like other buildings in the area», so, you are saying that, unlike other residential buildings, this building, the space around it should be open like other... like the CCA is a public building and the space is open to everyone. And your recommendation is the same thing. You are not talking about just visual access, you are talking about access, physical access on the site?

1940

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

Yes, physical access. But it would not be exactly like the CCA, because CCA has Baile Park which was a park before.

1945

THE CHAIRMAN :

Yes.

1950

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

But it is more similar to, for example, any of the buildings in Montreal where you can, you know, wander in and around them without having a gate or a security guard stop you.

1955

THE CHAIRMAN :

This is true for commercial buildings, but residential buildings, even if there are fences, it is frowned upon, shall we say, for the public to walk into it. For example, at the Closerie, the apartment buildings on the other side of Joseph-Manseau while... I'm not sure, because of the snowstorm I couldn't go and recheck, there may be a fence there, but even if there isn't a fence, you don't usually walk into the yard of a residential high rise tower, the general public.

1960

1965

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

Well, I do sometimes. When I went to deliver these letters to the Oasis, I could just walk in their little park place up, you know, for a stroll. You know, I would not be having a picnic or something there, but it would be nice to have it just open to the public to enjoy. But making a park is a good idea too, I have not thought of that. I like that suggestion.

1970

THE CHAIRMAN :

1975 Well, the reason I asked that question is because of the idea of semi-public space
which is space for the use of the owners or the occupants of the building, apartment
buildings, whether they are rental also. Even if there is not a guard at the entrance or a
fence, the general unwritten rule of civism is that one does not use someone else's private
1980 property in a manner... I am trying to understand how public you mean, you want to do this in
contrast with a public building. And so I just wanted to see what you were asking.

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

1985 Yes. How would it be? Well, I would think that a person would not go there perhaps
to walk their dog or, you know, have a picnic, but if they wanted to show a person the
neighborhood and the lovely buildings in our area or have a tour of Montreal, that they could
stop in there and look at it without a guard saying, «No trespassing».

THE CHAIRMAN :

1990 Okay.

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

1995 «This is a gated community.»

THE CHAIRMAN :

2000 All right. Monsieur Moreau?

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

2005 About the new construction, at the point a), you propose a Block A of 10 storeys high
to align to the height of Oasis which is the building. The footprint approximately 80 feet by 60
feet along Joseph-Manseau.

THE CHAIRMAN :

2010 I do not know, do you want to clarify, ce n'est pas 80 par 60. C'est 80 pieds de
distance de Joseph-Manseau.

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

Oh! No, no. C'est la grandeur.

2015

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

So, it means 80 feet by 60 feet along Joseph-Manseau.

2020

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

Yes.

2025

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

It is more or less a square block, very small?

2030

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

Yes.

2035

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

Very small. What is your reflection to suggest this very small type of building? What is exactly the objective here?

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

2040

Well, it is similar to the footprint of Oasis in size. The other one was much longer, the proposition...

2045

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

Yes.

2050

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

But I believe it is about 20 feet shorter, because I would like to be able to see more of the convent from René-Lévesque.

2055

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

It's shorter.

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

Shorter than the Oasis.

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

2060

Shorter on René-Lévesque.

Mrs. CLAIRE ADAMSON :

2065

Yes.

Mr. ANTOINE MOREAU, Commissioner :

2070

Yes? Okay. So, I wanted to understand why these dimensions you were asking for. That's okay for me.

LE PRÉSIDENT :

2075

Merci. Thank you.

Alors, monsieur Michaud sera notre dernière présentation. Bonsoir, monsieur.

M. ÉRIC MICHAUD :

2080

Bonsoir. Dans un premier temps, j'aimerais vous remercier de nous permettre de vous présenter nos observations sur ce projet-là.

2085

Je suis ici au nom de Habiter Ville-Marie, qui est un regroupement d'organismes qui oeuvrent dans le domaine du logement dans l'arrondissement. Ça regroupe notamment des groupes de ressources techniques: Atelier habitation Montréal et le groupe CDH, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipales du Montréal métropolitain, la Fédération des OSBL en habitation de Montréal, Inter-Loge Centre-Sud, la Table d'aménagement du Centre-Sud, la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent et le Comité logement Centre-Sud.

2090

2095

La présentation que je vais vous faire, dans un premier temps, bien, je remarque qu'on n'a pas reçu, puis j'avais posé une demande d'information, donc je ne pourrai pas... il y a certains éléments que j'aurais aimé compléter à la lumière des réponses que j'ai obtenues, mais j'imagine que vous pourrez en tirer vos conclusions suite à la... on m'a dit que la réponse devrait arriver ultérieurement de la part de l'arrondissement et que vous pourrez en tirer les conclusions qui s'imposent.

Nous, ce qu'on voudrait constater dans un premier temps, c'est que le centre-ville depuis quelques années avec le boom immobilier et les hausses importantes des valeurs

2100 foncières, le centre-ville est entré dans un processus de gentrification rapide. Pourtant, Ville-Marie compte parmi les sept arrondissements de l'agglomération montréalaise qui comptent plus de 10 000 ménages locataires rencontrant des problèmes d'abordabilité.

2105 Ça, c'est selon une étude de la CMM parue en avril 2007 et réalisée par l'INRS. On parle, en fait, d'un peu plus de 12 000 ménages, c'est-à-dire près du quart des ménages de l'arrondissement qui rencontrent des problèmes d'abordabilité.

2110 Dans Peter McGill plus spécifiquement, on est en train d'effectuer une étude, le Comité logement avec le Service aux collectivités de l'UQAM et le Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM, c'est supervisé par madame Winnie Frohn, et on est en train de réaliser un portrait socio-économique des quartiers dans l'arrondissement.

2115 Peter McGill, on l'a défini à partir de la rue Bleury avec tout le centre des affaires jusqu'à Atwater, et on exclut le Vieux-Montréal de ce segment-là. On a aussi fait un portrait du développement au cours des cinq dernières années, 2002 jusqu'à 2006.

2120 Donc, dans Peter McGill, selon les données qu'on tire de cette étude-là, il y a 81 % des ménages qui sont locataires en 2001. Là, ça a diminué de façon assez importante en 2006, les chiffres viennent de sortir. Et 46 % des locataires consacre plus de 30 % de leur revenu à se loger. C'est le pourcentage le plus élevé dans l'arrondissement.

2125 Les raisons qui expliquent ce taux-là très élevé, c'est d'une part le fait que les loyers sont plus chers qu'ailleurs. C'est un des quartiers avec le Vieux-Montréal où les loyers sont les plus chers de l'arrondissement, où les valeurs foncières sont les plus élevées, et ça s'explique aussi par le très faible taux de logements sociaux dans le secteur par rapport aux autres quartiers. Je vais y revenir tout à l'heure.

2130 En 2001 toujours, dans Ville-Marie on comptait... nous, on a établi une autre méthode de calcul, un peu dans le cadre de l'étude dont je vous parle que celle de la CMM pour évaluer les besoins, disons, impérieux en logement. L'étude de l'INRS, elle, considérait les ménages qui consacraient plus de 30 % de leurs revenus à se loger mais, à l'intérieur de ce groupe-là, enlevait les ménages dont le revenu était plus élevé que le revenu médian, pour se concentrer sur les ménages à revenus les plus bas.

2135 Nous, on a pris plutôt les ménages qui consacraient un taux d'effort de plus de 50 % pour se loger, qui est considéré à la limite comme un taux d'effort qui est à la limite de se retrouver à la rue. Parce que quand on consacre 50 % de son revenu pour se loger, il ne reste plus grand-chose pour le reste. Donc, en 2001, dans Ville-Marie, on comptait 8 605 ménages qui avaient un taux d'effort de plus de 50 % pour se loger.

2140 Dans Peter McGill, dans les limites que je vous ai décrites tout à l'heure, sur 16 980

ménages en 2001, on comptait – ça, c'est des chiffres de la Ville, mais qui sont établis pour 2007 – 4 065 ménages consacrant plus de 50 % de leurs revenus à se loger dans Peter McGill.

2145

Si on regarde maintenant, c'est un tableau, c'est un extrait de l'étude en question que j'ai extrait, que je pourrais vous remettre par la suite. En fait, on a par quartier établi le nombre de ménages consacrant plus de 50 % de leurs revenus à se loger en lien avec le nombre d'unités de logement social par quartier aussi.

2150

Alors, dans Peter McGill, c'est le quartier qui de loin a le plus grand nombre de ménages consacrant plus de 50 % de leurs revenus à se loger. On parle pour Peter McGill donc de 4 065 ménages, mais on a par contre 330 logements sociaux en tout et pour tout. Ça, ça représente moins de 5 % de tous les logements sociaux dans l'arrondissement.

2155

Si on met ça en parallèle, par exemple, avec le Vieux-Montréal, on a dans le Vieux-Montréal 135 ménages qui consacrent plus de 50 % de leurs revenus à se loger et on a par ailleurs 526 logements sociaux. Donc, on voit là qu'il y a un manque criant de logements sociaux. Je pense que ça fait au moins 25 ans qu'il ne s'est pas construit une unité de logement social dans ce secteur-ci.

2160

Par ailleurs, on n'a pas les chiffres, comme je vous le disais, sur le développement dans le reste. Mais je pense que tous ces chiffres-là concourent à montrer qu'il y a vraiment un déficit important dans le secteur et que, sur cette base-là, il y aurait lieu de prendre des mesures assez radicales pour assurer qu'il y ait l'inclusion de logements sociaux dans le quartier.

2165

Plus globalement aussi, dans l'arrondissement Ville-Marie, on constate que la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, qui est une stratégie incitative, se fixe des objectifs pour l'ensemble du territoire de la Ville de 15 % de logements sociaux et communautaires sur son territoire. Quand on fait le parallèle avec les besoins de la population, on considère que c'est très bas cet objectif de 15 % là.

2170

Cependant, dans l'arrondissement de Ville-Marie, si on fait un bilan de l'application de la stratégie pour Ville-Marie, pour les deux premières années d'application, en 2005, 2006, on se retrouve bien en deçà du 15 %, on se retrouve à 6 % du total, soit 184 logements sociaux et communautaires sur 3 186 nouvelles unités de logement créées.

2175

Alors, force est de constater que la Ville et l'arrondissement font des gros efforts pour revitaliser le centre-ville de Montréal. Il y a une mode qui s'est développée depuis quelques années, bien, en fait, ça a commencé avec la Cité des Ondes il y a un certain temps, mais de créer des pôles de développement.

2180

Bon, on sait qu'il y a déjà le Quartier des affaires, la Cité des Ondes, que je viens

2185 de vous mentionner, le Quartier international qui a été développé il y a quelques années, le Quartier des spectacles, le Quartier du savoir, le Quartier de la santé, le Quartier du patrimoine avec le Vieux-Montréal, et on accueille beaucoup de grands projets immobiliers.

La seule chose que la Ville semble oublier dans son plan de développement, c'est l'habitation, l'axe de développement de l'habitation et, en particulier, bon, elle le laisse aller au marché privé, mais il y a un problème à répondre aux besoins des populations locales, dont les chiffres que je viens de vous présenter illustrent assez bien.

2195 Donc, nous, on considère que la Ville a à adopter, au niveau de l'habitation, une politique ferme. L'arrondissement doit se doter d'objectifs. Ça fait maintenant près de quatre ans que le Plan d'urbanisme a été adopté, le chapitre d'arrondissement de l'arrondissement de Ville-Marie n'a toujours pas été adopté. Et nous, ça fait deux ans qu'on attend après ce chapitre-là pour demander que l'arrondissement se dote d'objectifs précis en la matière.

2200 Par ailleurs, bien, c'est ça, on pense que la Ville doit aussi prendre des mesures pour s'assurer que l'inclusion se fasse dans le centre-ville de Montréal, pour éviter que le processus de gentrification aille en s'étendant dans le centre de la ville.

J'ai terminé.

2205 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Moreau, vous avez des questions?

2210 **M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

Oui. Je pense que vous n'étiez pas là malheureusement, mais on a parlé avec monsieur Giguère, si je me rappelle bien, de la question jusqu'à un certain point pour savoir un peu où en était, qu'est-ce qu'il en était, son expérience, parce que c'est un promoteur immobilier, de la question justement de l'abordabilité des logements dans le secteur.

2215 Quels sont vos constats sur, un, les causes de ce problème-là, juste pour vérifier? Mais plus concrètement, quelles mesures... vous parlez de la Ville, et dans le projet ici, est-ce qu'il y a des choses très concrètes qui pourraient être proposées, qui pourraient permettre de rendre le projet abordable pour des familles à faible revenu? Est-ce que vous en connaissez?

2220 **M. ÉRIC MICHAUD :**

2225 Nous, on pense que les projets qui font l'objet d'une demande de dérogation, quand on accorde des dérogations, quand les pouvoirs publics accordent des dérogations, ils

accordent une valorisation au projet, une augmentation de la valeur en accordant des hauteurs plus élevées, etc. Donc, en accordant ces augmentations-là, il devrait y avoir une contrepartie. On pense que, dans l'état actuel des choses, l'arrondissement ne négocie peut-être pas de façon assez serrée avec les promoteurs qui demandent des dérogations. Ils ont des outils.

2230

D'ailleurs, ces négociations-là sont envisagées dans le cadre de leur Plan d'action famille qu'ils viennent d'adopter. On avait demandé que ce soit inscrit et c'est inscrit dans le Plan d'action famille.

2235

Par ailleurs, nous, on pense que de façon plus large, il est certain que, bon, on n'a pas encore arrêté précisément comment ça pourrait s'attacher, mais il est certain que dans la... bon, on sait que la Stratégie d'inclusion de la Ville est incitative. Nous, on avait fait valoir que ça devrait être obligatoire, qu'il devrait y avoir une modification, en fait, à la Charte de la Ville pour faire en sorte que la Ville ait les moyens d'imposer du logement social dans le développement d'un site. Ça se fait à d'autres endroits. On appelle ça du «zonage d'inclusion» et c'est malheureusement...

2240

C'est ça. Bon, on nous dit que c'est compliqué d'obtenir des modifications à la charte. Mais quand on lit les journaux, on se rend compte que ce n'est pas toujours si difficile que ça, semble-t-il.

2245

Donc, nous, on serait favorables. On sait en passant que, pour les parcs, ça existe déjà. Les promoteurs qui développent un certain secteur ont l'obligation de contribuer, je pense, à hauteur de 10 % pour les parcs.

2250

On sait aussi que les arrondissements ont les pouvoirs d'imposer une contribution à un fonds quand, par exemple en matière de stationnement, un projet ne livre pas une quantité suffisante de stationnement, bien, on se pose la question pourquoi ils ne pourraient pas avoir les pouvoirs aussi de forcer pour inclure du logement pour les gens qui ont des faibles revenus.

2255

LE PRÉSIDENT :

Que penseriez-vous d'un fonds de contribution obligatoire pour contribuer à un fonds de construction de logement social hors site? Ça veut dire qu'un promoteur paierait par pied carré, c'est utilisé dans d'autres villes, il paie un certain montant par pied carré de développement et c'est la municipalité qui utilise cet argent-là pour construire des logements ailleurs que dans le site même du projet privé.

2260

2265

M. ÉRIC MICHAUD :

Quand je vous ai dit qu'on n'avait pas attaché tous les éléments, on n'a pas poussé

2270 la réflexion encore. Le danger avec ce type de modalité là, c'est qu'on peut se retrouver finalement à se faire repousser de tous les sites par... il faudrait qu'on étudie ça davantage.

2275 On n'est pas nécessairement contre l'idée de développer, mais nous, on est quand même favorables à, autant que possible, obliger l'inclusion. On peut concevoir que, dans certains projets, ça puisse être plus difficile et qu'on puisse envisager des contributions compensatoires, mais on n'a pas encore arrêté notre réflexion sur cette question-là de façon définitive.

LE PRÉSIDENT :

2280 Merci.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

2285 Vous dites que vous n'avez pas terminé votre réflexion. J'aimerais, même si vous ne l'avez pas terminé, jusqu'à quel point justement la question... parce que moi, je la vois effectivement sous l'angle effectivement social. C'est-à-dire, il y en a des expériences souvent malheureuses de mettre des gens qui sont de classes sociales très différentes dans le même édifice ou le même coin, et ça fait des problèmes souvent, même avec toutes les meilleures intentions du monde.

2290 Qu'est-ce que vous avez comme expérience là-dessus? Quelle réflexion vous faites là-dessus? Parce que là, vous parlez de hors site. Mais je pense que dans bien des cas, comme vous le dites, il faut faire ça. On est obligés d'aller à l'extérieur d'un site en particulier, faire d'autres types de logements. Alors, où est-ce que vous en êtes rendus dans cette réflexion?

2295 **M. ÉRIC MICHAUD :**

2300 D'une part, la Stratégie d'inclusion de la Ville est basée sur un principe de mixité sociale, auquel on adhère. On est favorable, nous, à la mixité sociale. Les projets de logements sociaux, de façon générale, qui sont développés actuellement sont déjà des projets mixtes où on...

2305 Par exemple, les coopératives d'habitation, il y a une part de gens à revenus très faibles, mais il y a aussi, au moins 50 %, ça varie entre 50 à 80 %, 70 ou 80 %, mais en tout cas une part importante de gens à revenus modestes ou moyens. Donc, les projets de logements communautaires sont déjà des projets mixtes et on pense que ça peut s'intégrer.

Il y a des cas où on peut concevoir que ça ne soit pas possible mais, nous, on favorise autant que possible la mixité. Et on pense que d'ailleurs, c'est la même analyse qui

2310 est effectuée par la Ville.

M. ANTOINE MOREAU, commissaire :

D'accord, parfait.

2315

LE PRÉSIDENT :

Merci, monsieur Michaud. Vous avez fini?

2320

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2325

D'accord. Alors, merci à tout le monde.

2330

Avant de clore la session, j'invite l'arrondissement et/ou le promoteur d'exercer votre droit de rectification. Je souligne que c'est toujours sur un élément technique, un point technique. Ce n'est pas une question d'opinion. On peut avoir chacun sa propre opinion, mais s'il y a une correction à faire. Monsieur Collin? Monsieur Abdulezer? Non? D'accord, c'est parfait.

2335

Alors, merci tout le monde d'être venu. La commission analysera l'information que nous avons reçue ce soir, les opinions qui lui ont été communiquées. D'ici quelques semaines, elle en fera rapport au Comité exécutif et le rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

2340

Je vous rappelle que nous, la commission, nous avons un rôle consultatif et nous essayons de refléter le mieux possible ce que nous avons entendu. Et les décisions relatives au projet en discussion appartiennent au conseil municipal.

2345

Je remercie les gens qui ont soutenu nos travaux, la sténotypiste, le responsable du son, le personnel de l'Office. And thank you all for coming this evening. Un grand merci à vous tous qui avez participé à cette consultation qui vous est destinée. Merci à tous et à toutes et bonne nuit.

2350 Je, soussignée, **LISE MAISONNEUVE**, sténographe officielle, certifie sous mon serment
d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes
sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

2355

LISE MAISONNEUVE, s.o.

2360