

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente
 M. PETER JACOBS, commissaire
 M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LA REVITALISATION DE L'OUEST
DU CENTRE-VILLE**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 4

Séance tenue le 26 avril 2011, 19 h
au 1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 26 AVRIL 2011 1
MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES:

M. Roger Peace, M. Jacques Larin, *Association du Village Shaughnessy* 3
Mme Patricia Eshkibok et Mme Andrea Carroll, *Réseau pour la stratégie urbaine
autochtone*..... 15
M. John Bradley 24
M. Michel Lacasse 36
Mme Elisabeth Alarie, Mme Diana Pizzuti, *YMCA Montreal* 42
M. Eleaizer Gelber, *Triada Corporation* 50
Mme Linda Miller-Eubank, *Montreal Children Hospital*..... 62
M. Jon Leitner..... 73

MOT DE LA PRÉSIDENTE

MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

5 Bonsoir! Nous allons commencer, s'il vous plaît. We shall start soon. Mesdames et
Messieurs, bonne soirée! Je vous souhaite la bienvenue. Ladies and Gentlemen, good evening!
Welcome ! Mon nom est Irène Cinq-mars - je reconnais des visages qui sont venus aux séances
d'information, comme vous le savez, madame la présidente de l'Office, Louise Roy, m'a confié le
10 mandat de présider cette commission, et ce, en collaboration étroite avec monsieur Peter Jacobs
à votre gauche, monsieur Viateur Chénard, à votre droite, tous deux commissaires chevronnés
ici à l'OCPM.

15 Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Richard Brunelle, secrétaire de
la commission - qui va revenir dans quelques instants. Et à la table d'accueil, vous avez
rencontré ce soir, madame Brunelle Amélie Bourque, monsieur Jose Fernando Diaz qui vous ont
probablement donné de l'information et auprès de qui vous pouvez aussi en obtenir, s'il vous en
manque, concernant les différents dossiers.

20 Monsieur Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation à l'Office est
également la personne que vous pouvez contacter, si vous avez besoin de renseignements
supplémentaires. Par exemple, à quel moment vont être mis sur le site de l'Office les
délibérations, les procès-verbaux des délibérations des audiences de la semaine dernière, etc. À
la logistique, j'aimerais souligner aussi la collaboration et la contribution que nous avons eue de
25 madame Anick Pouliot et de monsieur Jimmy Paquette Cormier.

30 Alors, comme vous le savez, la première partie de la consultation est terminée, celle
qu'on définissait comme étant une séance d'information les 28, 29 et 30 mars dernier, et cette
deuxième partie a commencé la semaine dernière, celle où nous entendons vos propos. Ça a
commencé le 20 avril.

Comme vous le savez, cette deuxième partie a pour but de vous permettre d'exprimer votre opinion sur le projet, d'émettre vos commentaires et de faire part de vos analyses. Le projet, bien sûr, du PPU des Grands Jardins, du secteur des Grands Jardins.

35 Nous avons reçu beaucoup de mémoires. Donc nous aurons encore, en plus de ce que nous avons entendu la semaine dernière et aujourd'hui, une séance ce soir, bien sûr, une autre demain soir à compter de 19 h. Par ailleurs, je tiens à vous informer qu'à 4 h, demain, nous allons recevoir un représentant du Service de police du district numéro 12; si vous voulez revenir pour entendre ses propos, vous êtes les bienvenus. Nous allons lui poser certaines questions sur
40 la sécurité, la criminalité, etc., dans le quartier. D'accord.

Comme à l'accoutumée, ce soir, l'assemblée est enregistrée, c'est madame Louise Philibert qui est sténographe et monsieur Jérémie Gagnon qui est responsable du son. Comme vous le savez – ou si vous ne le savez pas, je vous l'apprends – ça prend environ quatre à cinq
45 jours après la tenue d'une audience pour que vous ayez accès sur le site aux délibérations.

Alors, les séances se déroulent de la façon suivante. Je vais appeler à tour de rôle les personnes qui ont indiqué leur intention de présenter oralement leur mémoire, ce soir. Je vous demanderais de résumer à l'intérieur de quinze minutes l'essentiel de vos arguments plutôt que
50 de faire la lecture détaillée, exhaustive, parce que nous l'avons déjà lu. Pour la plupart, nous avons lu vos mémoires et nous les relisons encore. Donc, s'il vous plaît, vous concentrer sur les principaux arguments de manière à nous permettre de pouvoir échanger avec vous ensuite, parce que nous avons des questions à vous poser, pour mieux vous comprendre dans ce que vous avez à nous proposer.

55 Alors, notre mandat porte sur la documentation de présentation du PPU sur le projet de règlement qui y réfère et nous allons, par la suite, au cours des prochaines semaines, en délibérer, analyser vos recommandations, les enjeux que vous soulignez, vos propositions, etc. et, ensuite, faire nos propres recommandations.
60

Alors, la parole est maintenant à vous. J'inviterais messieurs Roger Peace et Jacques Larin, représentants de l'Association du Village Shaughnessy. Bonsoir, Messieurs! Alors, je pense que monsieur Jacques Larin, c'est vous?

65 **M. ROGER PEACE :**

Bonsoir! My name is Roger Peace. I am from Shaughnessy Village Association, president. And this is Mr. Jacques Larin, he is on the board of directors of the Shaughnessy Village. He's been responsible for putting the PPU mémoire together.

70

First of all, it looks like you've been upstaged by the hockey game, but there we go. I hope you keep us apprised of the scores. At Shaughnessy Village, we are pretty happy with the PPU proposal so far, we are happy that this process is going forward. We do have some concerns which Mr. Larin is going to address. But one concern that I would really like to put forward is that as a resident who live in the area, we live and work, maintain our homes and gardens in that area, we hope very much that we are going to be consulted before any final decision is made regarding whatever you are going to do, particularly in regard to the revitalization of Ste-Catherine Street and Cabot Square, which are very important areas to our residents. I just liked to make that point. And I will turn the rest over to Mr. Larin.

75

80

MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

I would like to make one specific.... une précision. This is the consultation that is going on. There will not be another consultation with us. So, when you say «you», who do you mean exactly?

85

M. JACQUES LARIN :

The City.

90 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

The City?

95 **M. ROGER PEACE :**

Yes. The City. But who ever is going to implement whatever they are going to implement, we have already spoken to Mr. Tremblay about it as our borough maire, so we hope that he... he said he would be in touch with us. I hope is not going to forget that and we will remind him.

100 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

O.K. Alors, on vous écoute. Thank you.

105 **M. JACQUES LARIN :**

Bonsoir!

110 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bonsoir!

115 **M. JACQUES LARIN :**

Donc je ne vais pas reprendre, comme vous l'avez indiqué, l'ensemble du texte que j'ai produit, parce qu'il avait déjà 16 pages. Donc je vais pendre 5 points principaux. Monsieur Peace va en prendre un dernier, court, à la fin de la présentation que je vais faire.

120 Alors, j'ai divisé en 5 points. Premièrement, la sauvegarde du patrimoine bâti. Le programme d'urbanisme insiste beaucoup sur la sauvegarde des bâtiments institutionnels, ce qui est tout à fait en concordance avec nos vues. Il y a une richesse historique et architecturale à sauvegarder. C'est tout à fait convenu.

Cependant, le patrimoine bâti qui est le patrimoine résidentiel, on en fait moins de cas, sauf pour signaler que les insertions qui devront se faire dans le patrimoine qui est sur place devront être des insertions soumises à des règlements assez serrés, pour faire en sorte que les insertions se marient avec l'ensemble du paysage urbain et l'ensemble du patrimoine.

125

Il y a une chose qui a été oubliée, à notre avis, dans cette partie du document où on parle de sauvegarder le patrimoine. Il existe à l'heure actuelle un problème qui est vécu dans le milieu et c'est le fait qu'il y a une invasion – si on veut utiliser ce terme – du milieu commercial dans les rues résidentielles. Et il nous apparaît que ce problème-là n'a pas été soulevé dans le mémoire et il serait extrêmement important que les règles qui attribuent les permis pour installer des commerces sur les rues et dans les zones résidentielles soient resserrées d'une façon extrême pour qu'on puisse sauvegarder, non seulement le patrimoine, mais le bâti lui-même et la vie dans le milieu.

130

135

Il faut considérer aussi qu'effectivement, les gens ont fait toutes sortes de commentaires par rapport à la qualité du patrimoine sur la rue Sainte-Catherine, ce qui est, à notre avis, un fait. Ce ne sont pas nécessairement des bâtiments qui ont une valeur historique et patrimoniale qui mériteraient une conservation ou un titre de monument pour la ville et le Québec, mais il reste quand même que les bâtiments qui sont sur Sainte-Catherine, une partie d'eux, sont des bâtiments qui datent du début du siècle. J'en ai compté, entre Guy et Atwater, 49. Ils ne sont pas tous visibles parce qu'ils sont souvent cachés par des appendices qui les cachent sur la rue Sainte-Catherine mais les vieux buildings sont là.

140

145

Le problème, c'est qu'il existe donc une concentration de vieux bâtiments du côté... au sud de Sainte-Catherine. Il en existe un certain nombre au nord qui sont des bâtiments de deux ou trois étages et qui appartiennent... qui sont déclarés valeur patrimoniale. Et la rue Sainte-Catherine est comme le vecteur qui se situe entre les deux ponts du Village Shaughnessy. Et, à notre avis, si on veut garder le Village Shaughnessy, si on veut garder un secteur patrimonial dans le centre-ville, il faut que la rue Sainte-Catherine demeure aussi un élément du patrimoine.

150

Encore une fois, la valeur de chacun des bâtiments n'est pas nécessairement de la plus haute importance mais, à notre avis, il faut conserver des ensembles pour que les bâtiments préservés aient une signification et que la vie dans les annexes à gauche et à droite de la rue Sainte-Catherine aient aussi une signification.

155

Parce que si on change complètement le caractère de la rue Sainte-Catherine, le bâti patrimonial dans les secteurs va être enfermé dans les murailles de béton et leur signification sera sans réelle importance. On va perdre. Je reviendrai plus tard sur la question de la rue Towers et Saint-Marc.

160

Les espaces verts. Nous sommes dans le centre-ville. Les espaces verts ne sont pas nécessairement très grands. Les espaces verts publics ne sont pas nombreux. Le document de la Ville veut ouvrir des terrains ou des parcs qui sont privés, ce qui est tout à fait en concordance, encore une fois, avec les vues que nous pourrions avoir, si ça devenait effectivement le cas.

165

Nous avons cependant de sérieuses interrogations à savoir si, quand et jusqu'à quand ces espaces pourraient être publics ? C'est-à-dire qu'on pourrait bien éventuellement les ouvrir au public mais il n'y a rien qui nous assure que dans cinq ans, le propriétaire n'aura pas besoin de bâtir sur ces terrains-là et que ça va disparaître du patrimoine public. Donc il y a là un problème très sérieux. Mais la poussée que fait le Plan particulier va dans le bon sens. Sauf il reste à savoir si les possibilités vont suivre.

170

Il y a deux espaces qui nous concernent tout à fait particulièrement. Le jardin des Sœurs Grises qui est un de ces parcs qu'on pourrait voir ouvrir au public éventuellement, puisqu'il fait partie du domaine, du campus de l'Université Concordia. Seulement, tout le monde sait que l'Université Concordia a des vues par rapport à ce terrain et que les rumeurs qu'on entend depuis des années sont à l'effet que Concordia entend construire sur le terrain, la partie verte du terrain, un édifice quand même important de dix, quinze étages dans le quartier résidentiel et sur un terrain qui est un terrain en principe soumis aux règles du patrimoine classé.

175

180

185 Donc ça soulève des questions à la fois pour nous au Plan de l'urbanisme, au plan de la sauvegarde du patrimoine parce que ça veut dire qu'une insertion de ce type-là dans le terrain changerait toute la configuration de la rue Saint-Mathieu et ferait en sorte, encore une fois, que les bâtiments à caractère patrimonial de cette rue-là perdraient aussi leur signification parce que le bâtiment de Concordia serait un bâtiment important qui changerait toute la nature du bâti sur cette rue-là.

190 Et étant donné que c'est un terrain qui, historiquement, a été un terrain appartenant aux Sœurs Grises, étant donné que ça fait partie d'un patrimoine classé, étant donné que les Sœurs Grises ont pu bénéficier pour les dix, quinze dernières années, d'une exemption d'impôts et que Concordia profite de cette exemption encore actuellement, il nous apparaîtrait qu'il y a quand même une dette envers la société et la communauté que les deux institutions devraient rendre à la communauté, dans le sens où, au moins, on ne fasse pas un gros édifice du côté de la rue Saint-Mathieu.

195 Il y aurait peut-être des possibilités – il faudrait regarder avec Concordia – de construire de l'autre côté, du côté de la rue Guy. Si on faisait des édifices qui ont façade sur la rue Guy, je pense que les impacts seraient moins importants, mais il faudrait regarder ce qui est possible de faire et ce que Concordia pourrait vouloir faire.

200 L'autre question que je tiens à soulever, c'est les hauteurs qui seraient permises dorénavant. Donc qui sont les hauteurs qui seraient permises plus hautes que les hauteurs déjà permises dans le Plan d'urbanisme et qui sont... celles du Plan d'urbanisme sont plus hautes déjà que ce qui est bâti sur la rue. Donc là, il y a une succession de rehaussement des hauteurs. 205 Les hauteurs de trois ou quatre étages qui sont actuellement le cas pour les bâtiments les plus anciens, le Plan d'urbanisme qui les monte à huit, douze étages et la demande du Programme particulier d'urbanisme qui les monte à quinze étages.

210 Donc ça veut dire qu'il y a tout un rehaussement possible du secteur qui cause certaines craintes. D'une part, de voir disparaître ce qui constitue la personnalité du quartier ou ce qui devrait constituer la personnalité du quartier pour devenir un quartier anonyme comme toutes les

215 constructions qui se bâtissent toutes de la même façon à travers le monde. La mondialisation de l'architecture, ça pourrait vouloir dire qu'on remplacerait des choses qui font partie du patrimoine ou de l'histoire de Montréal, qui font partie de l'histoire visible ou visuelle de Montréal et qui seraient remplacées par une architecture anonyme, internationale, et qui n'aurait pas de valeur pour personnifier ce que la rue Sainte-Catherine pourrait être.

220 Et si on construit aussi à quinze étages, ça voudrait dire que les secteurs résidentiels de chaque côté de Sainte-Catherine risqueraient d'être éventuellement enclavés dans des murs de béton, donc d'avoir sur la rue Sainte-Catherine, des deux côtés, des murs élevés à quinze étages qui feraient à la fois de l'ombre et qui diminueraient la possibilité de jouir des propriétés qui sont à l'ombre de ces grands édifices, alors que sur René-Lévesque, il y a des possibilités, il y a des volontés pour qu'on élève aussi les hauteurs, de sorte que le quartier serait emmuré par une série de grandes murailles autour des petites maisons.

225 Alors, s'il y avait au moins la possibilité... Là, on parle de sauvegarder le Plan, le programme d'urbanisme, un projet de sauvegarder les basilaires. Donc on devrait garder un basilaire continu sur la rue Sainte-Catherine avec ce qui existe de petites maisons et de construire en arrière, il faudrait penser aussi qu'on construise dans le milieu de l'îlot pour qu'il y ait aussi un basilaire à l'arrière, de sorte que les édifices en arrière ne soient pas coincés par des grandes murailles.

235 Les services communautaires. La population a changé dans le cours des dernières années, des dernières décennies, en particulier dans la dernière décennie par peut-être deux phénomènes. Une stabilisation de la population qui fait qu'il y a une population de propriétaires qui se sont enracinés dans le milieu, des personnes qui veulent vivre en ville et qui continuent de vivre en ville. Pour un grand nombre d'entre nous, c'est déjà fait depuis un bon nombre d'années. J'habite le quartier dans la même maison depuis 30 ans. Et il y a des propriétaires dans le quartier qui ont aussi des durées de vie aussi longues. Donc les gens sont revenus dans le centre-ville et maintenant, s'accrochent au centre-ville. Il y a une stabilisation de la population dans certaines parties du quartier.

245 L'autre phénomène démographique, c'est le retour des familles. Il y a 30 ans, quand je
suis arrivé, je connaissais trois enfants que je voyais de temps en temps ; je n'en voyais
véritablement pas d'autres. Depuis les cinq ou six dernières années, l'accroissement des familles
est très évident. L'accroissement du nombre des familles est très évident et il y a un changement
de la population et un changement démographique qui s'effectue dans le quartier. Il paraît même
– j'ai appris et je vois dans les statistiques – que le quartier ici est celui – la partie de
l'arrondissement – qui contient, qui comporte, qui compte le plus d'enfants, plus que Sainte-
250 Marie et plus que Saint-Jacques.

Par contre, le quartier n'a à peu près pas d'installations et d'équipements
communautaires. Il n'y a pas d'école ; il y a peu de garderies ; il n'y a pas de parc pour les
enfants ; il n'y a pas de lieu de loisirs. Il n'y a pas d'aréna ; il n'y a pas de patinoire ; il n'y a pas
255 d'école secondaire. Alors que si nous formons la population la plus élevée de familles, comment
se fait-il que nous sommes aussi pauvres par rapport à Saint-Jacques, par exemple, qui lui a des
piscines, des arénas, des bibliothèques, des centres sportifs, etc. ?

260 Vraiment, il y a une démarcation extrêmement importante entre ce que nous avons et ce
que nos voisins ont. Ce n'est pas qu'ils sont nécessairement favorisés, c'est l'histoire qui a fait la
chose, mais comme l'histoire change, je pense qu'il faudrait aussi considérer changer les
choses. Donc les équipements communautaires font largement défaut, donc, il faudrait y
pourvoir.

265 Il y a deux choses, encore une fois, qui nous tiennent à cœur. L'Hôpital pour Enfants
pourrait, à notre avis, très bien servir, et il y a des plans qui semblent naître à l'heure qu'il est
d'utiliser l'Hôpital pour Enfants comme centre communautaire et l'endroit où pourrait s'établir le
CSSS du quartier. Ce qui nous conviendrait, encore une fois, totalement, même si on le faisait,
comme il a été suggéré à plusieurs reprises, du côté de l'ancien édifice du Canadian Tire sur
270 Sainte-Catherine. Ça irait aussi. Mais il y a deux possibilités et la possibilité est plus grande
d'avoir un ensemble d'organismes communautaires rassemblés dans l'Hôpital pour Enfants.

275 Et l'autre question, c'est le terrain laissé vacant par l'incendie de la chapelle des
Franciscains. Comme nous n'avons pas de parc, nous n'avons pas de lieu de loisirs, nous
n'avons pas de lieu où les enfants peuvent jouer, où les enfants maintenant qui grandissent vont
pouvoir jouer très prochainement et où les adultes peuvent pratiquer les sports dans leur milieu
même, le terrain des Franciscains nous apparaîtrait comme le lieu que la Ville devrait
sauvegarder pour faire un terrain de sport, de loisirs, dans le quartier. C'est à peu près le seul
espace qui est disponible.

280 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Je m'excuse. Le temps passe.

285 **M. JACQUES LARIN :**

290 Oui. Maintenant, juste un mot sur la qualité de vie. Le quartier est à dominance
résidentielle. À notre avis, il devrait le rester. C'est un atout pour la Ville. Comme on l'a
mentionné même cet après-midi, c'est une particularité de Montréal dans le sens où il n'y a pas
beaucoup de centres-villes, surtout en Amérique du Nord, qui sont habités par une population
assez importante.

295 Il y a quand même des problèmes qui devraient être pris en compte : l'apaisement et la
redirection de la circulation. Je pense en particulier à la sortie et à l'entrée de l'autoroute qui sont
pour nous excessivement mal placées. Ça été, il nous semble, une erreur de planification des
gens du ministère des Transports, puisque les rues qui devraient être utilisées sont Atwater et
Guy. Et c'est déjà prévu dans le Plan de transport de la Ville de Montréal que le trafic de transit
doive utiliser les grandes artères. Donc c'est Guy et Atwater qui devraient être les rues de sortie
et d'entrée de l'autoroute.

300 Et ça pourrait être fait de deux façons. Ça pourrait être fait, si on changeait les bretelles
de place, pour les mettre le long de la voie ferrée du côté de la rue Guy et déboucher sur la rue
Guy, ce qui paraîtrait possible. Et, de l'autre côté, faire l'entrée par Atwater, ce qui paraîtrait aussi

305 possible. Et surtout dans l'espace de temps où on est en train de repenser l'échangeur Turcot, c'est tout à fait le temps, je pense, d'essayer de modifier ces infrastructures pour que les infrastructures provinciales ne passent pas dans un quartier résidentiel local mais contournent le quartier comme il est prévu dans le Plan de transport.

310 Juste un dernier point. La juxtaposition des fonctions résidentielle et commerciale. Je pense que c'est convenu pour nous. Le problème, ça va être l'arbitrage que la Ville va devoir faire entre ou aider, supporter le commerce, même le commerce régional, ou supporter le caractère plus résidentiel du quartier et orienter la vie, la dynamique du quartier par la population qui y habite.

315 Et dernier point. Les ruelles qui sont un problème à l'heure actuelle, à la fois pour la sécurité et à la fois pour la communication et le bruit et tout le reste. Il y a une juxtaposition des fonctions commerciale et résidentielle qui n'a pas été contrôlée. Donc l'usage des ruelles est devenu un usage pour lequel les ruelles n'étaient pas faites. Et il y aurait lieu de reprendre en main ce que ces espaces sont et de les intégrer aussi à l'intérieur de la vie du quartier, pas
320 simplement d'en faire des lieux où on met les déchets.

Et juste un dernier point. Le point qui a été soulevé cet après-midi très souvent. Le parc à côté de l'édifice de l'école Victoria. Pour nous, c'est un espace vert qu'il serait intéressant d'avoir. Sans doute qu'il y a des problèmes qui sont liés à l'utilisation de cet espace mais il nous apparaît
325 évident que la Ville ne veut pas se construire en fonction des demandes de certains groupes de la population qui sont des groupes problématiques. Donc on ne veut pas construire, concevoir une ville en fonction d'un problème particulier qui risque éventuellement ou qui devrait se solutionner, parce qu'on a trouvé aussi des solutions ailleurs.

330 Donc le problème de l'itinérance est très sérieux. Et le problème de l'itinérance ne devrait pas contrôler la vision de ce que la Ville doit être et si on devrait séparer les deux problèmes. Il y a déjà des actions qui sont prises pour essayer de cerner la problématique de l'itinérance et de voir comment on pourrait réussir à maîtriser la situation. Mais on ne peut pas faire une ville en fonction des problèmes qui existent, parce que les problèmes vont changer.

335 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci. Vous avez une dernière intervention, monsieur Peace ? You have a last... you want to talk for a minute or two about the Cabot Square? Because we don't have much time.

340 **M. ROGER PEACE :**

Well, just the fact that we are concerned. I understand that 5.5 M\$ have been assigned to do something with Cabot Square, we would like to know what is going to be done with the 5.5 M\$. We keep hearing 5.5 M\$, but we have not seen any plans and, again, I would hope that you will, in your board, recommend to who ever this report is going to go to, that we would like to be involved in what is going to happen in the area where we live. And if it is the City or Mr. Tremblay or whoever it may be, we would very much like to be concerned or involved. And we hope that you would recommend that we be involved.

350 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

In the design of Cabot Square. Fine. Thank you.

355 **M. ROGER PEACE :**

Yes. Particularly Cabot Square.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

360 Thank you. Merci beaucoup.

M. ROGER PEACE :

365 Merci.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Si vous voulez, une ou deux questions.

370 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

La densité, l'augmentation de la densité sur Sainte-Catherine à l'est de Towers, est-ce que c'est un élément ou je ne vous ai pas entendu peut-être.

375 **M. JACQUES LARIN :**

Oui. Pour nous, c'est important. Dans le sens où du côté ouest de Towers, ce qui reste du patrimoine, ce qui reste des caractéristiques du quartier qui a été un quartier de résidences à l'origine, est à peu près effacé, sauf les quatre petites maisons, les cinq petites maisons qui sont en face de ce qu'était le Séville. Mais ce qui est à partir de Towers jusqu'à Guy a une qualité supérieure, encore une fois. Ce n'est pas une qualité exceptionnelle mais ça constitue un ensemble et les bâtiments qui sont là donnent la vision de ce que la rue pourrait être, si on améliorait l'image qu'elle projette. Mais les éléments sont en place de ce côté-là de Towers pour qu'on puisse faire quelque chose de neuf.

385

C'est certain que ça n'est pas des constructions pour en récupérer des parties, parce qu'il y a des morceaux qui sont cachés, encore une fois. Ça n'est pas des constructions qui vont peut-être permettre l'établissement de commerces comme on le fait en banlieue à Laval ou comme on le fait du côté de Sainte-Catherine plus dans l'est, dans le centre de Sainte-Catherine avec les GAP et Old Navy et tout le reste. Sauf qu'on pourrait, on pense, faire ensemble où le commerce est actif et dynamique mais un commerce vu d'une autre façon que le modèle traditionnel et que le modèle qu'on répand partout à travers le monde.

390

Le milieu a une personnalité. Une personnalité devrait être utilisée pour personnaliser le secteur dans le commerce, le secteur au moins pour que ça se tienne comme un milieu particulier. Parce qu'il est impossible de penser que le centre-ville, comme il est dans le centre-

395

ville, pourrait s'étendre jusqu'à Atwater. On mentionne toujours le mythe que dans le temps, c'était un milieu très actif, ce qui ne m'apparaît pas vrai du tout, ç'a toujours été un milieu de petits commerces, de commerces locaux et avec quelques institutions culturelles qui ont eu des bonnes heures : *His Majesty*, le théâtre York, le théâtre Séville et le Forum.

Mais ç'a été des points dans le milieu mais le milieu n'a jamais été l'équivalent du centre-ville comme l'est, après Bleury, n'a jamais été non plus une partie essentielle du centre-ville. Ç'a toujours été des lieux avec des caractères particuliers et pas des caractères de centre-ville.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord. Une dernière.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

À la page 5, vous mentionnez que les résidants du secteur paient déjà une taxe pour un centre communautaire. Pouvez-vous m'en dire un petit peu plus ?

M. JACQUES LARIN :

Il y a quelques années, il avait été question – ça doit faire sept ans, c'était du temps de monsieur Labonté qui était maire, donc ça fait déjà... en tout cas, ça doit faire cinq ans ou plus.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Peu importe.

M. JACQUES LARIN :

Oui, il avait été question de construire ou d'organiser ou de créer un centre communautaire. Et on avait, pour pouvoir le faire, créé une taxe spéciale pour les gens de

430 Ville-Marie, pour qu'ils aient la possibilité éventuellement, que l'arrondissement ait la
possibilité d'organiser un centre communautaire. La taxe a été ramassée mais on n'en a pas
vu les effets. Et il semble maintenant qu'on nous dit que la taxe a été ramassée dans le
quartier Ville-Marie. Donc elle a servi. L'argent qui a été accumulé a servi à faire des
installations et des équipements dans Saint-Jacques plutôt que dans le quartier ici. Ce qui est
un peu aberrant, étant donné que les besoins sont grands dorénavant ici.

435 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Merci.

440 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

445 Merci beaucoup pour cette précision. Et on vous remercie aussi beaucoup pour votre
mémoire. Bonne soirée! Thank you very much. J'inviterai maintenant, mesdames Patricia
Eshkibok et madame Andrea Carroll. Bonsoir, Mesdames! Good evening! Du Réseau pour la
stratégie urbaine. So, you understood? If you could sum it up in 15-20 minutes, so we can
exchange. Thank you.

Mme PATRICIA ESHKIBOK :

450 Yes. Patricia Eshkibok. Bonjour! Mon nom est Patricia Eshkibok. Hello ! My name is
Patricia Eshkibok. I am an Anishinabe woman from Wikwemikong Unceded Indian Reserve, I
live and work in Montreal and I am a member of the Justice sub-Committee of the Social
Services Working Committee of the Montreal Urban Aboriginal Community Strategy Network.

455 Many of my clients are or could be from Cabot Square or the Diana Bar. As a native court
worker, we assist native clients go through the justice system here in Montreal.

The recent decision of the revitalization of the Western Downtown Montreal sector
(Quartier des Grands Jardins) may have severe implications on the Aboriginal population in the

460 Cabot Square area and surrounding area. The results will likely be continued displacement of
Aboriginal peoples, which will result in the perpetuation of safety issues, including an increase in
the number of arrests.

465 The Justice sub-Committee is presenting a proposal to mitigate and prevent those
implications in order to enhance community safety, foster social cohesion and ensure a
successful renewal process for all residents.

470 Given the wealth of experience in the committee and the network, and its links with other
associations, organizations, government and city officials, this multi-faceted proposal will ensure
improved security and safety in the area without displacing the Aboriginal population. The
following associations are well established partners who would be willing to work in collaboration
on the realization of this proposal: the Ville de Montréal, the International Centre for the
Prevention of Crime; Westmount Police Station; Chez Doris; the First Nations Human Resources
and Skills Development of Canada; the Indian and Northern Affairs of Canada; and Makavik.

475 The Justice sub-Committee proposes some concrete solutions. The Montreal Urban
Aboriginal Community Strategy Network is currently conducting a needs assessment with the
Aboriginal population in Montreal to obtain preliminary data on the issues in relation to Cabot
Square and how to best enhance safety without displacing the Aboriginal population. The results
will be made available after May 3. A second meeting can be scheduled then.

480 A culturally-relevant social intervention program that includes two Aboriginal outreach
workers. The outreach workers will work in Cabot Square and the surrounding area to offer multi-
spectrum services, providing essential support, information and access to resources. They will
also offer one-to-one support, crisis resolution and counselling assistance and securing
485 affordable and safe housing, and assistance finding and maintaining employment. The outreach
workers will have a close relation with the community organizations and the police, which will
reduce the need for police services in the area.

Mme ANDREA CARROLL :

490 So, you can see what we are bringing here are some concrete solutions that we would
like to be a part of this redevelopment program. We have no doubt that the Ville de Montréal is
capable of doing a fantastic job of revitalizing this area. We have seen evidence of the
infrastructure abilities of the City to go to talent and renovate when they want to. So, we have no
495 problem with that. What we see here is an excellent opportunity to bring together the social
aspect of these changes with infrastructures. And we know that Montreal is also a leader in terms
of innovative and visionary social programming in the boroughs. We have seen evidence of that
in specifically Projet Montréal and such things.

500 So, what we want to do, is to make sure that we are present and offering the solutions.
So, we have already suggested or brought the proposals forward for the two outreach workers
that would really serve the population, that will be drastically affected in the park.

505 We are also suggesting something built on a model that the YMCA in centre-ville has
been very successful with the First stop program, which involves a kiosque, that they have
workers with information to sort of catch people as they arrive at the bus terminus, because it has
been targeted as an entry point that many people that arrive here without work, without a place to
stay and they have been very successful therein reducing itinerants or potential itinerants. And
we are thinking of that model. We would also like to a kiosque of this sort, built on this model,
510 either within Cabot Square Park and the new revitalized park or very close by in the immediate
surrounding areas.

515 And this kiosque or booth or whatever happens to look like will offer Aboriginal people
who are arriving to town, because I don't know if everybody on the panel is aware of it or not but
when Aboriginal people and Inuit people arrive in Montreal, they head to Cabot Square. It's a
known-place to go. It is like a gathering place, if you will, and it is very powerful within the culture.
So, that has to be always kept in mind. It is not just a place to go and get some drinking and
drugs and prostitution going. It's also a cultural social gathering place. And so, we are looking for

the ways to ameliorate the use of that for the most positive benefits. And also offer help to the people that are arriving here to sort of build on the success of this First stop program.

520

There would be resources and services how to access resources, crisis support, access to a safe and affordable housing, where to go for food banks, how to access shelters, how to get help seeking employment. We can grab them right there when they arrive in town. I know there are a lot of other supports in... I know all the supports are in place, but we have to bring the supports to where the people are, that we can grab them. And I think that the brilliance of this program that the Y has set up, this First stop program. And we think that we could institute it as well. This could go up quicker while we are putting resources in place for the two outreach workers.

525

530

We also feel that the use of Cabot Square, with the revitalization, we are hoping that we could also include and see some Aboriginal artwork installed in the park. It is an excellent opportunity with the renewal process to get some cultural elements going, including creating opportunities for contact, because a lot of the issues cultural or racist or a lot of the social issues revolve around the fact that there is no opportunity for positive contact amongst various populations within the area. Issues of praejudicium and fear and prejudging. We have an opportunity here to create some opportunities for positive contact. And that's been proved in many social psychology circles to alleviate these problems in other areas.

535

540

So, we have got partners in this process already: Avatak Inuit Cultural Centre; we have got the Festival of First Peoples that's already in place and has been gaining some momentum in the last year; the Urban Aboriginal Strategy itself as an arts and culture committee. That is just within the resources we can also access the entire art's community in Montreal. So, it is certainly offering opportunities for the residents and for commercial and flow-through traffic and visitors to engage and have a positive experience in that engagement.

545

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Thank you very much.

Mme PATRICIA ESHKIBOK :

550

The research promotes minimizing the social impact during city renewal processes. Existing literature shows the detrimental impacts of displacement of marginalized populations in the process of city revitalization in terms of increased security issues and declining well-being of these populations.

555

It has been shown in Canada and internationally that culturally appropriate outreach work is one of the most effective methods for enhancing community safety and well-being of marginalized and victimized populations. Research reveals that providing services to marginalized and victimized populations prevents violence and crime, is cost-effective and reduces costs to police and security services and incarceration and overall expenses to the public tax system.

560

Aboriginal peoples in Montreal are a marginalized group that continuously has been displaced, resulting in a perpetuation of the issues. Therefore, the Special Planning Program can play a significant role in preventing further problems by taking into consideration the implications on the Aboriginal population in the area. The proposal offers concrete and straightforward solutions, with an excellent group of partners willing to begin the process of co-existence and creating a safer environment for all residents.

565

570

Now, I will talk about the budget. The Justice sub-Committee and its partners are requesting funding for two outreach workers for a three-year period, which would be a pilot study. The Justice sub-Committee can offer specific expenses related to the implementation of artwork and cultural elements in Cabot Square, the festival and the First-Stop Program on request.

575

The Justice Committee invites the Special Planning Program and the Quartier des Grands Jardins to a second formal meeting with its partners to discuss the next steps.

And the last page, you are going to see the budget for two outreach workers at a 100 000 times three years, which is 300 000 \$.

580 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Do you have a last word? No. You're okay. You are ready for questions.

585 **Mme PATRICIA ESHKIBOK :**

I think that's it. Thank you.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

590 Thank you very much. First, I want to apologize. This is not the document I had read. I mixed up with the other memoir. So, do you have questions? Peter?

M. PETER JACOBS, commissaire :

595 I have spent 30 years with the Inuit in northern Quebec. I'm very much aware of and concerned with the problems of migration for a whole range of reasons, which we do not necessarily have to go into. Makavic Corporation is, of course, an extremely important partner. My question is generally, not specifically about Makavic, but have you sought funding from your partners?

600

Mme ANDREA CARROLL :

605 We can speak on that right now. There's the greater committee at large, you can talk to Nakuset who is mentioned on your last page. And we are seeking funding from the four corners of the earth for just about every project we're doing. So, I can assure you that the strategy is seeking funding from many different sources. But, we certainly noted the magical 5.5 M\$ being allowed for infrastructure and renewal of that lovely park and we thought \$ 300 000 for a three-year pilot project, not a big thing to ask for, and the Ville de Montréal is leading edge on this stuff so...

610

M. PETER JACOBS, commissaire :

Excellent answer.

615 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

That's interesting. One of my questions was from whom are you asking? So, you answered that. Do you have another question?

620 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

No. Other than I appreciated very much the proposal which I think is very concrete.

Mme ANDREA CARROLL :

625

Thank you.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

630

In the Politique d'itinérance that we've seen, that is on the site, another people suggested that Centre de dégrisement, you know, a place to stay in, people who are not sober at that time could go into; in terms of priority and how does it could mix with you own proposal? Do you have views on that?

635 **Mme ANDREA CARROLL :**

Yes. It certainly would mix beautifully with our proposal and we have some committees that are also working on these issues too. We're busy bees. Hopefully, we're going to have a lot of honey this year.

640 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

I have a question. On page 2, you mentioned on point b. that your outreach program would offer counselling and assistance with securing affordable and safe housing. Could you say a few words about the way you see this issue here in the sector. Where would you find affordable and safe housing right now? Or what are your comments on this? In this sector ?

645

Mme PATRICIA ESHKIBOK :

Well, that has certainly been on our agenda. We have only existed our Justice Committee for six months, and the Montreal Urban Aboriginal Strategy has existed for two years or so... But we are working on that.

650

Mme ANDREA CARROLL :

Regularly on that, there are social housing in the work.

655

Mme PATRICIA ESHKIBOK :

Yes. We have....

660

Mme ANDREA CARROLL :

There are some housing projects in the works with the Aboriginal Strategy Network specifically geared towards dealing with intoxicated populations, the homelessness issue and there are some discussions and partnerships with these housing commission and... the names escapes me.

665

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

670

But that's in general. I mean, it does not refer specifically to the sector that we are looking at right now.

Mme ANDREA CARROLL :

675

Yes. We have been busy just preparing this document. So, we have not got the new housing up yet. Give us a month though.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

680

Do you see in this sector where this housing could be located?

Mme ANDREA CARROLL :

We don't have solid answer on that yet.

685

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Not right now, okay. Thank you.

Mme ANDREA CARROLL :

690

But that's a great question. And if you have a great idea for it, we're all ears.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

695

Maybe we could have shared ideas.

Mme ANDREA CARROLL :

Yes. And that is what we are here for. And we just thought we'd bring some solid solutions from within, and work with the city.

700

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Your intentions are very concrete, effectively. Thank you very much.

705

Mme ANDREA CARROLL :

Thank you for the opportunity.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

710

Je demanderais maintenant monsieur John Bradley.

M. JOHN BRADLEY :

715

Bonsoir!

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Bonsoir, Monsieur Bradley!

720

M. JOHN BRADLEY :

J'aimerais commencer – je pense qu'il y a plusieurs questions qui sont soulevées par le PPU et ça suit bien avec les personnes qui travaillent pour les Premières Nations, parce que je pense que pour bien comprendre le présent et le futur, les défis futurs, il faut savoir d'où on vient. Et en regardant le document – c'est juste un petit à côté – l'histoire semble commencer dans le

725

730 coin ici ou à Montréal en 1642. C'est la première date qu'on trouve dans le document. Donc les Premières Nations ne sont pas là. Donc je pense que ce genre d'oubli, ça se répercute dans le présent, une population colonisée, une population marginalisée, et on vit avec toute cette histoire maintenant et dans l'avenir.

735 Moi, j'approche toute cette question d'un point de vue, disons, de mon expérience, à la fois sur le terrain et aussi d'un point de vue, disons, une analyse politique intellectuelle qui a ses racines dans les notions de droit à la Ville, justice sociale, que ce soit des personnes comme Henri Lefebvre et David Harvey. C'est une question de : À qui appartient la Ville? Qui serait dans la Ville? Qui serait dans le centre-ville ouest? Ça va appartenir à qui? Ça va être les personnes qui ont le pouvoir économique, le pouvoir culturel? Est-ce que ça dépend sur l'épaisseur du portefeuille ou même si on a un portefeuille ou non? Est-ce que ça va être le déterminant? Parce que ça va déterminer un peu les relations sociales qu'on va façonner dans la ville.

740 Si on regarde le Paris de Haussman, après Haussman, c'est une autre ville. Les relations étaient différentes. Robert Moses à New York, c'est une autre ville, New York. Donc, ici, évidemment, c'est plus petit, c'est micro, mais on est contraint de changer la ville. Et en changeant la ville, on se change aussi. Donc je pense qu'il faut regarder ça d'une perspective, disons, en termes de temps.

750 C'est aussi une question – et je parle aussi de concept que l'économie devrait être au service de la société et pas l'inverse. Ça devrait être imbriqué ces notions d'économie. Ça devrait être imbriqué dans la société. L'économie est là pour servir le monde, que ce soit l'économie du marché immobilier ou marché santé, etc., il y a certaines choses qui n'ont pas de marché : mais il y a certains droits. Et c'est aussi un droit à la Ville et un droit de faire partie de la Ville et d'avoir un mot à dire dans la Ville.

755 C'est clair que pour comprendre le présent et l'avenir, il faut regarder le passé. Et pour le faire, je pense qu'un petit aperçu historique, disons, du quartier d'où on est; ça va nous donner une idée. Comme j'ai mentionné, j'ai travaillé longtemps dans le quartier pour le CLSC, j'ai travaillé pour personnes âgées. Je suis allé à l'école ici, à McGill et aussi à Concordia. J'ai été ici

760 dans le coin à la fin des années 70 et sans aucun manque de respect pour les personnes qui habitent maintenant dans le quartier, mais c'était clair, hein, si tu regardes Shaughnessy Village, c'est un cas exemplaire de gentrification. Si tu regardes les études de Isabelle Corral qui ont été faites en 70, fin 70; il y avait 700 chambres dans le quartier; après cinq ans, il en restait 200. Et je suis certain maintenant qu'il n'en reste pas. C'est vraiment un déplacement important d'une population à très faible revenu : ils ne sont plus là.

765 Il y a d'autres transformations dans le quartier. On peut regarder. Moi, j'ai travaillé dans le quartier comme organisateur communautaire sur la rue Pierce, la rue Amesbury, les *walk up* de trois étages, une population à très faible revenu. Des fois, des familles, des personnes maritimes entre autres. Au coin de Guy, il y avait un bloc d'appartements de 30 étages, Concordia l'achète, terrain vacant pendant des années et, par la suite, c'est l'école John-Molson et, comble d'ironie, 770 je présume qu'il y a des cours de gestion immobilière à John-Molson. Ça va bien, dans ce sens-là.

775 Donc c'était toute une transformation. Ce n'est pas unique à Montréal : ça se passe partout en Amérique du Nord. Et ça ne veut pas dire non plus que c'est naturel. Ça fait partie d'une logique d'un certain système économique en termes immobiliers. Et je ne demande pas d'autres choses des secteurs privés, hein, ils sont là. S'ils vont faire des profits en faisant ces choses-là, ils vont le faire. Si c'est dans le logement, ils vont le faire. Donc c'est dans ce sens-là. Il y a une logique qui est impitoyable et implacable. C'est là. La question c'est : Qu'est-ce qu'on peut faire vis-à-vis ça?

780 Donc il y avait un certain laxisme dans ça. On laisse les terrains vacants. Ce n'est pas le temps de les développer. On va revenir. C'est un quartier qui a été négligé, mais négligé dans une logique. Maintenant, c'est le temps de ne plus négliger. Il y a des dollars à faire.

785 Mais dans tout ça, il y a une certaine direction. On a même des hauts et des bas, que ça soit des terrains qui sont laissés vacants pendant longtemps, les bâtiments qui sont dégradés, on a déjà parlé de ça. Mais c'est dans une direction. Ça devient de la pénurie de logements disponibles pour les personnes aux revenus faibles et modestes.

790 Si on regarde les statistiques pour le quartier, c'est frappant. Il y a 40 % de la population locataire qui paie plus que 50 % de leurs revenus pour se loger. Est-ce que ça, c'est le centre-ville qu'on veut? Je me pose la question.

795 Il faut dire dans cette optique-là, la SHDM qui a fait dans les années 90 des choses intéressantes. Dans ce quartier-ci, c'est agir très élémentaire, comment ils ont agi dans ce quartier ici. Même après l'adoption de la Stratégie d'inclusion, ils ont vendu deux bâtiments, 177 unités. Et, maintenant, les gens de la ville disent : « C'est tellement difficile d'acheter de quoi dans le quartier! » Je pense qu'il y a quelque chose de contradictoire dans ça. C'est vraiment malheureux. Ils ont diminué d'un seul coup 50 % des unités à but non lucratif dans le quartier. Ça n'a pas de sens!

800 Aussi il faut regarder, il y a d'autres comme j'ai mentionné, le parc Amesbury. Quand j'étais au CLSC, il y avait beaucoup de pauvres qui restaient là. J'ai téléphoné tantôt à Amesbury et un 3½, ça loue pour la somme modeste de 1250 \$. Calcule vite : ça prend 50 000 \$ pour rester là. Je me pose la question : la ville est pour qui? L'offre qui s'en vient, on parle d'augmenter la hauteur permise de 75 % vers quatorze, quinze étages, et on parle de la possibilité de 1000, 1200 unités de plus.

810 Regardons ça de près et prenons le projet Séville comme étant un exemple, un présage à ça. Même situation civile : abandon, acquisition, attente pendant des années la Ville n'intervient pas. Dégradation. Maintenant, elle annonce un projet d'envergure : 450 condominiums, 400 \$ le pied carré et disons aussi 600 pieds carrés le minimum. Il y aura quelques-uns plus petits que ça. Ça veut dire 240 000 \$, prix d'achat.

815 Selon la SCHL, ça prend un revenu de 80 000 \$ pour avoir accès; c'est la règle de 1 pour 3. Et on peut présumer que plus ou moins, ça sera peut-être le même scénario pour les 1000, 1200 unités à venir. Donc qui aura accès à ces unités? Qui aura le droit de participer à la vie urbaine de quartier? Qui aura droit à la Ville?

820 Regardons les données socioéconomiques pour le quartier et pour Montréal. Dans ce quartier Peter-McGill, 80 % des ménages, tous les ménages ont des revenus inférieurs à 75 000\$ Oubliez-les, ils ne sont pas capables. À moins s'ils veulent payer 50 % de leurs revenus. Et c'est pire pour les locataires; il y a peut-être 10 % qui peuvent l'avoir. À Montréal, c'est à peu près la même chose : entre 10 et 15 %.

825 Donc je me demande, on construit, on revitalise pour qui? En effet, c'est une logique implacable. Et comme je l'ai dit, je ne blâme pas le secteur privé. C'est leur job de le faire. Je ne suis pas d'accord avec cette logique, pas du tout. Mais la conclusion est la suivante : si tu résides dans le coin et que tu veux continuer à résider dans le coin ou si tu veux emménager dans le coin, il faut que tu sois bien nanti, ou payer 50 ou 60 % de ton revenu.

830 En somme, nous sommes face à une stratégie d'exclusion. C'est ça qu'on est en train de faire. Et c'est une polarisation, pas juste en termes de logement, c'est une polarisation sociale aussi.

835 On parle, comme j'ai mentionné, des locataires qui paient – c'est 40 % des locataires qui paient plus que 50 %. Ça c'est énorme. C'est un des taux les plus élevés. À Montréal, on a aussi plus que 200 000 locataires qui sont, en effet, éligibles à des besoins en termes de logement social pour le logement.

840 Donc la réponse de la Ville, c'est la Stratégie d'inclusion. Regardons ça un peu plus. Ils parlent souvent de la complexité de faire quelque chose dans le centre-ville. Les prix sont élevés, mais ça, c'est la réalité du marché, il n'y a rien de surprenant. Et surtout si on laisse aller 177 unités. C'est un peu bizarre. Mais c'est une question aussi d'accélération et de considération du capital dans le domaine immobilier au centre-ville. Il y a de l'argent à faire. Et surtout si on
845 augmente la hauteur permise à 75 %; on peut présumer que les profits vont suivre.

 C'est tout à fait logique du secteur privé de faire ça. Mais c'est aussi révélateur pour la Ville et la Stratégie d'inclusion, que certains projets prestigieux semblent rendre la Ville frileuse. Projet Séville : aucune unité sur le site. Il y a des questions de quelques centaines de mille

850 dollars pour faire d'autres choses, pour s'occuper des itinérants ou quelque chose, mais pas sur
le site, hein, on ne veut pas ça. 7400, boulevard Saint-Laurent : trop important au niveau
architectural, on ne peut pas le faire. Gare Viger : non plus. Île des Sœurs : 1600 unités en
construction, des milliers : zéro logement social. Tant pis pour les 750 ménages locataires qui
sont sous le seuil de faible revenu.

855 Et mon favori, le projet Louis Bohème, Quartier des spectacles : 293 condos, selon la
pub, c'est un projet, un espace urbain inspiré, inspirant. mi-bohème, mi-chic. Et je peux me
permettre d'inclure : sans aucun logement issu de la Stratégie d'inclusion. Qu'est-ce qu'on est en
train de faire dans le centre-ville?

860 Il y a d'autres quartiers où c'est facile. Les quartiers populaires, les personnes pauvres,
que ça soit Griffintown, Pointe-Saint-Charles, 20 % pour les personnes à faible revenu et 80 %
pour les personnes qui sont mieux nanties. Assez facile de le faire là. Mais, au centre-ville, un
autre problème.

865 Aussi, ç'a été soulevé pendant les audiences publiques, quelqu'un de la Ville a soulevé
la question, je pense entre guillemets « délicate de la cohabitation entre les ménages à faible
revenu ou revenu modeste et les mieux nantis ». C'est très troublant, cette notion-là. Est-ce
qu'on est en train de consentir à une ségrégation, pas juste spatiale et économique mais aussi
870 sociale? Est-ce qu'on est en train de suggérer que les résidents des coopératives d'habitation ne
sont pas au diapason avec les propriétaires des condos à 350 000 \$? Peut-être c'est une
question d'accès à certains services, hein. Si on a des coopératives, on ne peut pas payer pour
le spa ou le gymnase ou une terrasse sur le toit. Est-ce qu'elles vont vraiment ensemble, ces
personnes-là? Est-ce qu'elles sont culturellement compatibles? Je me pose la question. Est-ce
875 qu'on est en train de créer, comme on dit en anglais « gated communities », mais cette fois-ci, 20
ou 25 étages en hauteur et au centre-ville?

880 Je pense que c'est une question qu'on doit se poser. Est-ce qu'on veut une ville comme
ça? Est-ce qu'on veut une ville au centre-ville comme ça? On est en train de contrôler l'espace et
pas au bénéfice de la grande majorité des Montréalais

885 Qu'est-ce que la Ville peut faire? La Ville a déjà fait des choses intéressantes dans le passé. Il faut dire que Montréal pourrait être fière de certaines interventions. Je dirais la SHDM dans le temps, disons après 86 avec l'élection du RCM, ils ont instauré un programme par les PAMAC où ils ont acheté 4000 unités : coop, maisons de chambres, etc. Aussi, en termes de question d'itinérance, la Ville a été là, interpellant le gouvernement et même en termes de logement social, interpellant le gouvernement en termes des budgets. Et j'aimerais juste soulever, c'est une période d'élections fédérales aussi.

890 Montréal a certains pouvoirs mais n'a pas beaucoup de pouvoir en termes de redistribution de la richesse. Ça, c'est clair. C'est plutôt, le pouvoir, c'est en termes de taxation pour d'autres fins. Mais les paliers supérieurs, au niveau du gouvernement fédéral et Québec, ils ont ce devoir-là de le faire, la répartition de la richesse, et ils ont des fonds aussi. Je peux vous fournir la documentation, mais si on avait juste le gouvernement fédéral, si je regarde les baisses d'impôt, soit en termes de TPS, en termes des particuliers et en termes des sociétés, pour la 895 période 2007-2013, les prévisions, c'est 220 G\$ qui seront laissés sur la table. Qui pourraient être dans les infrastructures, le logement social, ça pourrait être transparent comme un tout. Mais ils laissent 220 G\$.

900 Du côté de Québec, c'est un peu moins pire. Depuis 2000, ils ont laissé 6 G\$. Ils ont diminué les impôts. Il y a de l'argent. Ce n'est pas une question que c'est un manque de fonds. C'est le manque de volonté politique et c'est aussi une approche qu'ils ont... ils adhèrent à une certaine approche néolibérale où c'est le marché qui va le faire. Et l'État ou, disons, le public ou d'autres interventions ne sont pas nécessairement les bienvenues.

905 Mais, quand même, je pense que l'arrondissement, même avec les pouvoirs limités, ont un rôle à jouer. Et je vais finir avec quelques recommandations.

910 D'abord, je pense qu'il faut être clair. On est en train... il y a un danger réel en termes de ségrégation spatiale, économique et sociale grandissant dans le centre-ville. Si je regarde juste les données pour ce quartier-ci, 45 % des propriétaires ont des revenus de 100 000 \$ et plus. De l'autre côté, tu as 45 % des locataires qui ont des revenus de 20 000 \$ et moins. Donc c'est

grandissant, hein. Et s'il n'y a pas un effort important, précis, d'atténuer cette polarisation-là, je pense qu'on va avoir des difficultés, d'une part, de droit à la Ville et de justice sociale et il y aura des manquements importants.

915

Donc en termes de recommandations. La Stratégie d'inclusion, à mon avis, devrait devenir un règlement municipal. Le pourcentage devrait être 25 %. Et règlement municipal, ça veut dire que ça va être appliqué; ce n'est pas une question de négociations. On voit avec Louis Bohème, aucune négociation. 300 unités, 300 unités et on dit rien. Il faut que ça devienne obligatoire. Et à partir de 100 unités et plus. Là, ça va être... ils ont nuancé avec une autre proposition. Surtout au centre-ville, 100 unités et plus. Parce qu'ici, ils vont faire 1200 unités dans ce quartier ici. Presque certain que ça ne sera pas des projets de 200 unités, ça n'existe pas; ça serait 100, 150, 180; zéro avec le programme et même là, ce n'est pas obligatoire, il y a toujours cette frilosité, disons, dans les sites prestigieux.

920

925

Deuxièmement, il y a des discussions maintenant, il y a des consultations concernant l'avant-projet sur la *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme* où il y a une recommandation que pour tout projet privé résidentiel de plus de 20 unités, les villes auront le pouvoir d'exiger l'inclusion des unités pour les personnes à revenus modeste et faible. Moi, j'ajoute aussi, dans certaines situations, ça serait peut-être difficile de le faire, puis c'est une question de 20 unités, mais qu'il y aurait une compensation monétaire au lieu de ça dans certaines situations, mais que ça ne réduit pas les montants qui sont déjà budgétés pour le logement social. Ce n'est pas une question de contourner ça pour diminuer ces budgets-là.

930

935

Finalement, l'Hôpital pour Enfants. L'Hôpital pour Enfants, vraiment, on l'avait payé, on l'avait exploité. Les fonds publics, tout le monde ici dans cette salle ici, tous les Montréalais, disons les 80 % des Montréalais qui ne peuvent pas acheter dans ce quartier ici, ils ont payé pour. Donc c'est un bien public. Ça fait partie de notre patrimoine et notre patrimoine collectif et, par conséquent, il doit servir à l'avenir pour le bénéfice de la majorité de la population montréalaise, incluant les gens des Premières Nations.

940

945 Donc je recommande que l'arrondissement Ville-Marie et la Ville entreprennent immédiatement des négociations avec le gouvernement du Québec ou le MSSS pour que l'immeuble en question soit cédé à la Ville. C'est un bien public. Ça nous appartient. À la Ville, société paramunicipale, la SHDM, il faut les *watcher*, pour le développement par des groupes de ressources techniques d'au moins 500 logements sociaux et communautaires. Si je me rappelle bien, c'est à peu près 500 000, 600 000 pieds carrés.

950 Aussi, il y a un autre projet, j'ai travaillé au Forum des citoyens âgés, 1800, René-Lévesque, c'est à vendre aussi, 450 000 pieds carrés. Le logement social y a-t-il droit ou c'est trop prestigieux? En tous les cas, 500 logements sociaux et communautaires, dont un tiers pour les familles et des projets de services communautaires.

955 Donc avec les Grands Jardins, peut-être qu'on peut avoir un espace un peu plus équitable. Merci.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

960 Merci beaucoup, Monsieur Bradley. Pendant que mes collègues regardent leurs notes, j'ai une question sur votre première recommandation. Si je comprends bien, vous suggérez, vous recommandez qu'on inclue à même – est-ce que c'est à même un bâtiment de 100 logements unités, un certain pourcentage réservé à du logement social. Il y a des recherches – c'est ça que j'ai compris, votre première proposition...

965 **M. JOHN BRADLEY :**

100 unités au centre-ville que ça devienne obligatoire. 25 %.

970 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est ça. Vous êtes certainement au courant qu'il y a des recherches qui montrent que la proximité ou ce qu'on appelle la mixité sociale, à même un même lieu d'habitation, parfois, peut

poser des difficultés au niveau social, des relations sociales, etc. Est-ce que vous avez un commentaire à faire là-dessus qui pourrait résoudre certaines de ces difficultés-là?

975

M. JOHN BRADLEY :

Bon, je trouve ça un peu troublant et je ne sais pas... j'ai vu ces études-là, elles ne sont pas vraiment, je dirais, assez poussées, mais ça présume... Je présume que le problème, c'est du côté des personnes qui ne sont pas les personnes les plus riches comme ça. Mais je pense que c'est une... je trouve ça troublant comme situation. Moi, je n'ai pas de difficulté de voir une mixité. Et quand on parle de logement social, je pense qu'il faut savoir exactement de quoi on parle.

980

À Montréal, si on parle de mixité sociale, 80 % des ménages à Montréal ont des revenus de 50 000 \$ et moins. Si on veut avoir de la mixité sociale, regardons le programme AccèsLogis. AccèsLogis, moi, j'ai travaillé pendant vingt-cinq ans dans le logement social. AccèsLogis, tu as des ménages de 60 000 \$ et moins, ça couvre 90 % de la population montréalaise. Si tu veux avoir de la mixité sociale, tu l'as.

985

990

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Bien, justement. Il y a des gens qui prétendent, qui sont venus ici nous dire qu'il y a déjà de la mixité sociale dans ce secteur-là, en se référant aux locataires entre autres des conciergeries et de leurs revenus, etc. Donc, est-ce que vos propositions, c'est d'en faire davantage dans ce secteur-là également? Ou de préserver la mixité qui est déjà là?

995

M. JOHN BRADLEY :

Je pense qu'il y a deux choses. Il y a mixité sociale et il y aussi une question du fardeau économique. Comme j'ai mentionné, 2005 – et c'est une augmentation de 33 % depuis 2000 – 40 % des locataires dans ce quartier c'est plus que 50 % de revenu. Ça veut dire, si tu es à 25 000 \$, et je pense que dans le quartier, c'est 800-900 \$ le loyer, mixité sociale / exclusion

1000

1005 économique, ça ne va pas ensemble. Donc je pense que la SHDM devrait acquérir certaines
unités existant dans le quartier, on devrait développer qu'est-ce qu'on peut développer, le bien
public, la propriété publique là. On peut avoir les deux. Il y a une polarisation économique de plus
en plus grandissante et je présume – ça, c'est 2005, 40 % – je présume maintenant c'est 50 %
des locataires qui paient plus que 50 %. Ça, c'est une exclusion économique. Si les personnes
1010 sont dans la rue et extrêmement pauvres, il y a des personnes au 25^e étage dans le même
quartier. Ça, ce n'est pas la mixité sociale, c'est l'exclusion.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord.

1015

M. PETER JACOBS, commissaire :

Une seule. Ça porte sur l'Hôpital pour Enfants. Nous avons écouté dans les dernières
deux, trois journées, plusieurs qui ont proposé un centre communautaire, des services médicaux,
1020 ainsi de suite. 500 unités de logement, est-ce que ça ne va pas peut-être prendre la grande
majorité du site qui est disponible? Est-ce que vous êtes quand même...

M. JOHN BRADLEY :

1025

Je suis ouvert à la négociation.

M. PETER JACOBS, commissaire :

Ouvert. Non, mais c'est au-delà de la négociation, c'est une question vraiment de vision.
1030 Est-ce que ça doit être exclusivement des logements ou est-ce que vous voyez également une
mixité, pas sociale, mais...

M. JOHN BRADLEY :

Des fonctions?

1035

M. PETER JACOBS, commissaire :

... des fonctions, oui, d'infrastructures sociales.

1040

M. JOHN BRADLEY :

Oui, oui, je serais d'accord. Question de certains services communautaires, les CPE. Quand je parle de 500 unités, 500 unités, il y a un manque important pour les personnes seules à faible revenu dans le quartier. Ça, c'est à peu près... on peut parler de 600 pieds carrés. Donc 500 x 600, ça fait 300 000. Ça laisse à peu près la moitié. Disons, on *split* la différence, 150 000 en termes de logement; 150 000 pour d'autres services. Je pense qu'il y a quelque chose d'intéressant à faire là. C'est un bien public et ça ne devrait pas être vendu au privé.

1045

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1050

Merci beaucoup, Monsieur Bradley.

M. JOHN BRADLEY :

1055

Merci bien.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Bonne soirée! J'inviterais monsieur Michel Lacasse, s'il vous plaît.

1060 **M. MICHEL LACASSE :**

Bonsoir!

1065 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bonsoir, Monsieur Lacasse!

M. MICHEL LACASSE :

1070 Je vais essayer d'être très bref. En fait, ce soir, je représente la compagnie 115248 Canada inc. qui est propriétaire de certains terrains qui sont adjacents au Royal Montreal Curling Club et du stationnement qui fait l'objet d'une réserve foncière.

1075 Dans un premier temps, le PPU, on trouve que c'est un très, très bon document. Nous le saluons, nous l'appuyons.

Il y a trois thèmes qu'on aimerait discuter. Le premier, ça serait agrandir le périmètre entre les rues Atwater et Guy pour des hauteurs allant jusqu'à 44 mètres. Je pense qu'une des choses qui a été dite par les représentants de la Ville, c'est que le fait qu'on augmente la hauteur à 44 mètres, ça ne veut pas dire que la construction va nécessairement se faire à 44 mètres. Tantôt, on entendait des murs de ciment le long de Sainte-Catherine, puis tout ça. Ce n'est pas ça, dans le fond, qui va arriver parce que ça va tout se préciser avec la réglementation, mettons, au niveau local.

1085 Donc on pourrait voir des îlots qui resteraient à deux étages, trois étages, puis d'autres peut-être sur les coins de rue qui seraient un peu plus hauts. Enfin, c'est un mélange. D'ailleurs, dans la page 4 du mémoire, on voit un peu une illustration 3D de ce qui se construit dans le coin, puis tu sais, on voit qu'il y a déjà des bâtiments, plusieurs bâtiments qui sont au-dessus de 44 mètres. Puis, on voit la rue Guy et la rue Atwater.

1090

1095 Nous, ce qu'on se dit, c'est que l'effort que la Ville doit mettre pour changer le Plan d'urbanisme, on se dit que la Ville devrait le faire pour inclure justement un plus grand périmètre pour pas qu'il y ait un genre de trou, si vous voulez, après le quartier qui est proposé. On pense que l'impact du quartier proposé, la zone incluse à 44 mètres telle que décrite par la Ville de Montréal ne serait probablement pas assez, puis on se dit que tant qu'à changer le Plan d'urbanisme, allons-y, mettons, pour la totale.

1100 Il y a aussi un fait à remarquer. C'est qu'il y a deux stations de métro qui couvriraient cette zone de haute densité : la station Atwater du côté ouest, puis la station Guy du côté est. Lors des consultations publiques, il y a aussi un fait à remarquer. C'est qu'il y a plusieurs propriétaires qui avaient déjà commencé à faire de l'assemblage de terrains au cours des années. Évidemment, ils ne s'affichent pas tous, puis ils ont des numéros de compagnie un peu comme nos clients, mais on a vu qu'il y avait des gens qui avaient justement... qui commençaient à assembler des terrains, puis que ça serait intéressant que le PPU se donne la flexibilité
1105 nécessaire pour peut-être accommoder certains de ces projets intégrés de qualité.

1110 Je veux revenir sur la mixité des usages le long de Sainte-Catherine, à la fin - c'était plutôt notre troisième sujet. Le deuxième sujet, c'est les bâtiments patrimoniaux avec l'outil du PIIA. Lors des consultations publiques, les représentants de la Ville ont parlé d'une zone qui regroupait des bâtiments patrimoniaux « plus intéressants » - entre guillemets - du côté est, du côté ouest. Je pense qu'il faut éviter de scinder le quartier, puis on pense que le PIIA va s'avérer un outil très efficace pour protéger le peu de bâtiments. Qu'on se le dise, il y en a mais je ne pense pas qu'il y en a tant que ça. Puis, ceux qui sont là vont être protégés également partout dans le quartier. Donc nous, on ne pense pas qu'il y ait intérêt à scinder la rue Sainte-Catherine.

1115 L'autre sujet que j'aimerais parler, c'est exproprier pour fins de parc. Monsieur Gelber va vous en parler plus longuement tantôt, mais au point de vue pratico-pratique, on pense qu'il y aurait moyen de créer un parc, peut-être en imposant à un futur développement une servitude. Ça pourrait être un parc, dans le fond, privé, avec accès public durant certaines heures, un peu
1120 comme le PPU des Grands Jardins a comme objectif de faire dans d'autres grandes propriétés

du quartier. Donc ça demeurerait des propriétés privées, sauf que les gens y auraient accès le jour ou certaines heures; ça serait à négocier avec la Ville.

1125 Lorsque quelqu'un a pris la peine durant, mettons dans le cas présent, 50 ans
d'assembler approximativement 65 à 70 000 pieds carrés de terrains, c'est un lopin qui est
quand même assez grand pour inclure un peu tout. C'est-à-dire qu'on pourrait sauver le Royal
Montreal Curling Club, on pourrait avoir des espaces verts, puis on pourrait avoir plein de
choses, même toutes sortes de typologies d'unités de logement. C'est juste qu'en créant une
1130 réserve foncière en plein cœur, si vous voulez, de cet assemblage-là, on vient, dans le fond, de
s'enlever beaucoup de flexibilité.

Puis, là, j'ai aussi – je vais vous distribuer l'annexe. Il y avait des petites coquilles dans
l'annexe, parce qu'il a fallu produire ça assez rapidement, on pensait qu'il fallait s'inscrire pour le
14, puis déposer nos documents avant le 20, mais ce n'était pas ça. Ça fait qu'on a comme été
1135 un peu vite sur les tableaux. Mais, en gros, ça ne change rien à la conclusion. C'est que nos
clients ont travaillé depuis quatre ans avec des architectes qui ont essayé de faire un petit peu
des volumétries, puis des nombres d'étages, puis tout ça. Puis, on parle de revenus de près de
2 M\$ par année en taxation.

1140 La conclusion, en fait, ça serait notre troisième axe. C'est la vision de la rue Sainte-
Catherine. Nous, on pense que le PPU peut-être manque une occasion de se donner une vision
pour la rue Sainte-Catherine. Dans son plan numéro 5, on parle d'unités de paysage à protéger
et à mettre en valeur. Donc on met des axes : de Maisonneuve, René-Lévesque, Sherbrooke; on
s'en va vers le Forum Pepsi sur Atwater, mais on ne parle pas de la rue Sainte-Catherine. Puis,
1145 je suis d'accord avec le monsieur qui est arrivé, qui a parlé plus tôt. C'est que la rue Sainte-
Catherine, entre Guy et Atwater – parce que c'est de ce segment-là qu'on parle en ce moment –
n'est pas comme le reste du centre-ville plus vers l'est.

C'est-à-dire que nous, on voit plutôt une occasion dans le PPU de redéfinir, de faire une
1150 requalification de Sainte-Catherine. Puis, je vais me citer, mais « d'en faire une rue verte où l'on
peut y vivre, travailler, se divertir, se détendre, une rue à dimension humaine, vibrante où

cohabitent les commerçants, les résidants, les parcs et où on retrouve une offre commerciale diversifiée et de qualité. »

1155 Donc il faudrait peut-être sortir de la boîte de ce qu'on a vu en ce moment sur Sainte-Catherine, qui est peu commercial, avec les hauteurs. On pourrait garder les hauteurs le long de la rue, peut-être en retrait, aller avec certaines hautes densités, puis mélanger le résidentiel avec le commercial.

1160 En gros, c'est ça. Je vous remercie beaucoup du temps que vous nous avez laissé.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1165 Merci beaucoup, Monsieur, et aussi d'avoir été succinct et clair. Est-ce que vous avez des questions?

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1170 Pouvez-vous remettre l'annexe?

M. MICHEL LACASSE :

Oui, bien sûr.

1175 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

1180 Quand vous parlez du parc possible, parc privé, à l'intérieur du projet, est-ce que c'est quelque chose qui est déjà dans un concept de projet que vous avez? Ou c'est plutôt de ce que j'ai compris mais je ne suis pas certain, un élément qui devrait être dans la réglementation de projets importants dans le secteur, qu'on exigerait une espèce d'espace vert à accès public ou enfin, si vous pouviez élaborer un petit peu là-dessus - sans vous mettre des mots dans la bouche.

M. MICHEL LACASSE :

1185 À l'heure actuelle, comme je vous dis, monsieur Gelber va passer plus tard, parler plus
particulièrement de ce qu'il avait envisagé pour son terrain. Mais à l'heure actuelle, les
architectes ont travaillé sur certaines volumétries mais ne sont pas encore dans le détail. Sauf
qu'on sait que ça serait facile de créer un espace comme ça. Je pense qu'on parle de 10-
1190 15 000 pieds carrés, soit via la réglementation ou d'une autre façon. Puis, il y a des exemples
de ça un peu partout.

Puis, le PPU, en fait, à toutes fins pratiques, quand on dit : « On veut avoir accès aux
grandes institutions qui sont dans le quartier », c'est un peu le même principe qu'ils vont
utiliser. C'est : moi, je veux un parc. En fait, il y en a qui existent déjà. Donc le privé paie pour
1195 l'entretien, paie pour la sécurité le soir. Ça pourrait être une formule qui fonctionne. C'est une
formule qui fonctionne dans d'autres grandes métropoles aussi en Amérique du Nord.

M. PETER JACOBS, commissaire :

1200 Vous êtes un des seuls qui a proposé toute une autre vision de la rue Sainte-
Catherine. Vous parlez d'une rue Sainte-Catherine verte, vibrante, ainsi de suite. Avez-vous
des exemples qui seront peut-être des prototypes, des précédents, des images qu'on peut
garder comme étant fidèles à votre vision?

1205 **M. MICHEL LACASSE :**

Bonne question. Peut-être certaines sections de la rue Mont-Royal mais avec plus de
densité. Mont-Royal n'est pas vraiment dense, mais... oui. En fait, il faudrait travailler un peu
plus. En fait, notre impression, notre première impression, c'est qu'on dirait qu'il y avait... On a
1210 dit : « Qu'est-ce qu'on fait avec Sainte-Catherine? » Je ne le trouve pas dans ce document-là.
Je trouve qu'on parle de tout alentour mais pas de Sainte-Catherine qui est, dans le fond, le
cœur de ce quartier-là. Mais je n'ai pas d'exemple exact. Mais si vous me donnez une autre
semaine, je vais vous en trouver.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1215

D'accord. Merci, Monsieur Lacasse.

M. MICHEL LACASSE :

1220

Merci, Madame.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1225

Ça va? Oui. Alors, nous allons prendre une pause et reprendre à 8 h 45. Il est présentement 8 h 30.

PAUSE...REPRISE

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1230

Alors, s'il vous plaît, nous allons reprendre. Avant de commencer, avant de demander au représentant du YWCA de venir à l'avant, j'aimerais rappeler deux, trois informations, parce qu'il y en a parmi vous qui n'étiez pas là au début de la soirée, lorsque je vous ai informés que demain à 16 h, tomorrow, at 4 o'clock, nous allons rencontrer les représentants de la police du district numéro 12 pour échanger sur des questions de sécurité, criminalité dans le quartier, dans le secteur je devrais dire.

1235

Et l'autre chose aussi, c'est s'il y en a parmi vous qui devez faire une présentation, d'essayer d'être le plus succinct possible pour nous donner le temps de pouvoir échanger.

1240

Alors, j'inviterai à l'avant, madame Elisabeth Alarie, madame Geneviève Fournier et madame Diana Pizzuti. Bonsoir, Mesdames! Voulez-vous rapidement vous distinguer l'une, l'autre, parce que nous ne savons pas qui est qui.

1245 **Mme ÉLISABETH ALARIE :**

Élizabeth Alarie.

1250 **Mme DIANA PIZZUTI :**

Diana Pizzuti.

Mme TIFFANY MARTIN-DUBÉ :

1255 Puis, il y a eu un changement. Moi, c'est Tiffany Martin-Dubé.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Vous êtes madame?

1260

Mme TIFFANY MARTIN-DUBÉ :

Tiffany.

1265 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Tiffany, très bien.

1270 **Mme DIANA PIZZUTI :**

Alors, je vais commencer en disant que j'apprécie que vous nous avez appelés par notre propre nom, le YWCA, puisque tout le monde nous confond avec le YMCA, comme c'était inscrit à l'avant. On est le Y des femmes et non pas celui des hommes.

1275 Je l'ai dit à la soirée d'information pour celles qui ne le savent pas, le Y des femmes
existe au centre-ville depuis plus de 135 ans. Donc toujours ayant un souci pour le bien-être
des citoyennes et leur famille et de la communauté et le territoire du centre-ville. On accueille
les femmes de partout, de tous genres, provenant de tous les milieux, de toutes
1280 problématiques, etc., de la Ville de Montréal mais aussi du Québec, des régions, des
différentes provinces et pays.

Alors, au Y des femmes, on offre des services communautaires mais aussi des
services rentables. On a un hôtel, on a une boutique qui est une entreprise d'insertion sociale
qui est au niveau de la rue.

1285 Donc on a plusieurs intérêts à être ici, mais on va se concentrer surtout ce soir sur la
question de faire de la place pour les personnes défavorisées et améliorer la qualité de vie
pour toutes les personnes qui vivent et qui travaillent au centre-ville. Et d'ouvrir les espaces
pour qu'ils soient accessibles à toute la population. Donc on va se concentrer sur la section : la
1290 qualité des milieux de vie, consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la
qualité de l'habitat, puisque notre travail consiste beaucoup à améliorer la qualité de vie des
femmes et des jeunes filles et de leur famille.

Donc on va parler de la délimitation du territoire, de l'insalubrité des lieux, la stabilité
1295 résidentielle et le financement, la sauvegarde du patrimoine et le verdissement et, enfin, le
Carré Cabot, les itinérantes et les Autochtones.

Je voulais juste souligner que depuis les derniers dix ans, le Y des femmes travaille, a
mis beaucoup de travail et d'efforts à développer des logements communautaires. On parle de
1300 logements communautaires pas nécessairement sociaux puisque ce n'est pas toujours
possible, le financement n'est pas toujours là, mais sinon des logements communautaires
pour des personnes à risque d'itinérance et avec une valeur ajoutée qui est le soutien
communautaire afin de garder la stabilité résidentielle chez ces personnes-là.

1305 Donc on a développé cette expertise, on a fait plusieurs projets. On l'a fait seul mais
aussi d'autres en partenariat. Donc on connaît le travail de partenariat, non seulement avec
des experts du milieu mais aussi avec des femmes, des usagers – on les appelle des clients –
des usagers, des citoyens, parlons de personnes, et comment impliquer cette population dans
la recherche des solutions durables. Donc je pense qu'on a quand même une expertise à
1310 partager, puis on reste aussi ouvert à ce niveau-là.

Mme ÉLISABETH ALARIE :

1315 Un peu d'abord, on se questionne sur la délimitation du territoire visé par le PPU. On
croit qu'il y a des rues centrales, importantes, qui sont exclues, telles la rue Crescent,
Overdale et Argyle. On retrouve davantage sur ces rues plusieurs logements insalubres et des
bâtisses abandonnées que sur les rues, par exemple, Mackay et Bishop qui, elles, sont
pourtant incluses dans le Plan particulier d'urbanisme. Nous tenons à souligner que les
secteurs des rues Overdale, Argyle et Crescent attendent depuis très longtemps l'engagement
1320 des élus. Des secteurs où la création de logements abordables, d'espaces verts ou de jardins
communautaires pourrait être envisagée, des projets qui sont en cohérence avec les idées du
PPU. Donc on pose la question : qu'est-ce que la Ville pense faire avec ce territoire? Est-ce
qu'il y a d'autres idées, d'autres projets qui sont pensés?

1325 En ce qui concerne l'insalubrité des lieux, on encourage fortement l'amélioration des
conditions du parc de logements locatifs. Ce qui nous inquiète, ce sont les conséquences
négatives qui en découleront. Qui va payer? Si on considère que le gouvernement fédéral ne
prévoit aucun investissement pour les programmes de rénovation, nous craignons qu'il en
résulte de trop grandes hausses de loyer et que de ce fait, cela limitera l'accessibilité à des
1330 logements pour les gens qui en ont le plus besoin.

 On insiste à ce que tout le monde soit pris en considération, sans oublier que le
secteur comprend plusieurs hôpitaux. Il faut penser à ces gens qui ont une santé plus fragile,
qu'ils aient les moyens de vivre à proximité d'un centre hospitalier.

1335

1340 Nous appuyons également des inspections plus accrues et la gestion d'un registre des logements délabrés et des propriétaires négligents. De ce fait, il serait intéressant de travailler en collaboration avec les organismes communautaires, les comités logements qui ont une expertise sur la question de l'itinérance et du logement social, comme par exemple le FRAPRU et le RAPSIM.

Mme TIFFANY MARTIN-DUBÉ :

1345 Un autre enjeu qui fut soulevé lors des consultations est d'améliorer la stabilité résidentielle dans le quartier. Les familles nous apparaissent comme un facteur important de stabilité au centre-ville de Montréal. Ramener et préserver la présence des familles est un point majeur. Il est essentiel d'accorder les services offerts à leur réalité et aussi très important. L'absence d'école primaire et de bibliothèque est quelque chose que nous avons remarqué. Aussi, les prix élevés du logement.

1350 Actuellement, 17 % de la population du centre-ville est composé d'étudiants, en outre des familles défavorisées. Le prix élevé des logements force les étudiants à vivre en colocation multiple. En étant plusieurs à partager un appartement, il est possible pour eux d'habiter dans le quartier. Malheureusement, dès que les études sont terminées, ils quittent le quartier pour habiter dans des loyers plus abordables et intimes, à l'extérieur du centre-ville.

1360 Donc nous demandons que le projet assure la création et la place à des logements abordables et adaptés pour des familles, des étudiants, des personnes âgées et aussi des personnes à risque d'itinérance. Ceci nous apparaît comme un réel moyen pour consolider le caractère résidentiel du quartier. Par contre, le dernier budget fédéral diminue son investissement dans AccèsLogis d'à peu près 70 M\$. En d'autres mots, 350 unités de moins pour la région de Montréal.

1365 Si on veut consolider le parc locatif au centre-ville, l'implication du gouvernement s'avère nécessaire et indispensable. Les jardins du Y sont un beau projet que nous avons commencé il y a à peu près cinq ans, puis aujourd'hui, il consiste en 21 unités pour des

femmes en difficulté. En ce moment, le taux d'occupation est de 99.5 % depuis les cinq dernières années.

1370 **Mme DIANA PIZZUTI :**

Ç'a toujours été. Il est sur la rue Crescent, d'ailleurs. Un des meilleurs endroits, je dois dire. Et on est très fières, puis je pense qu'on a apporté beaucoup à cette rue en faisant ce projet-là.

1375

Vous avez parlé tantôt, Madame Cinq-Mars, de l'intégration des populations mixtes. Je pense, si je peux rajouter à ce que monsieur Bradley a dit, je pense qu'on est un vrai exemple, soit à la résidence du Y des femmes, soit dans notre projet de logements communautaires qui s'appelle Les Jardins. Je pense qu'on peut dire qu'on est un vrai exemple de mixité, peut-être pas en termes de genre parce que c'est toutes des femmes, mais en termes de provenance de milieux, de milieux culturels et, etc. On a des femmes qui viennent de partout, qui représentent tous les âges, toutes les cultures, toutes les problématiques, tous les types de famille, toutes les couleurs. Et je dirais, peut-être leur point commun, c'est d'avoir besoin d'une place de qualité, d'intégrité, où elles peuvent habiter en sécurité et puis apporter quelque chose à la société. Je pense que c'est qu'est-ce qu'on peut leur offrir. Donc on est fières de ce projet-là.

1380

1385

En termes de verdissement, on trouvait que le plan, même si c'est quelque chose de très intéressant, n'était pas cohérent dans les choses qu'il propose. On veut augmenter les bâtisses, la hauteur des bâtisses mais on veut plus de verdissement. Nous, au Y, on a eu cette expérience il y a peut-être dix ans. On n'était peut-être pas aussi entouré qu'on l'est aujourd'hui. Maintenant, on a le super beau Cité électronique devant nous, on a le super exotique Cristal à côté. Très beaux mais il n'y a plus de lumière. Et puis, moi, ça fait vingt-cinq ans que je travaille au Y. Je me rappelle avoir du soleil dans mon bureau. Il n'y en a plus de soleil. Donc je me dis, comment on va accroître le verdissement en ayant des tours encore plus hautes qu'elles sont déjà? Ça va être un défi.

1390

1395

On veut des familles, on veut des cours. Les familles veulent des cours. Des cours qui ne sont pas vertes, qui sont sombres tout le temps, ce n'est pas bien *l'fun*. Donc ça, c'est un autre commentaire qu'on avait à apporter.

1400

En termes de préservation et de sauvegarde du patrimoine, encore, on revient sur le territoire qui touche René-Lévesque, Lucien-L'Allier jusqu'à Argyle et montant jusqu'à Guy, si on veut. Tout ce secteur-là que personne ne veut toucher. On sait tous que c'est une très belle boîte de Pandore que personne veut toucher, mais qui est là depuis plus que vingt ans.

1405

On dit qu'on veut préserver le patrimoine. Paraît-il que c'est un patrimoine qui est tellement important, on ne veut pas le mettre à terre, mais ça fait plus que vingt ans qu'il est là, délabré, repris par des squatters, qui sait quoi d'autre est dans cette bâtisse-là? Nous, on aimerait bien l'avoir mais on ne peut pas l'acheter. Donc si la Ville est prête à réaménager un espace qui a de l'allure, qui préserve le territoire, qui peut être plus vert et qui peut préserver le patrimoine, on ne comprend pas pourquoi il n'a pas été inclus. On demande qu'il soit inclus.

1410

Ça fait longtemps qu'on attend la participation des élus, l'engagement des élus dans cet espace-là depuis des années, des décennies maintenant. Il y a des gens qui ont été mis à la porte pour développer ce site-là. Il n'a jamais été développé. On demande qu'on le reprenne en main. C'est le rôle de la Ville de reprendre en main des bâtisses qui ont été laissées aller depuis des années et des années comme ça. On le fait dans d'autres secteurs? On peut le faire pour ce secteur aussi. Donc c'est quelque chose qu'on demande. Et on a dit dans notre mémoire qu'avec les conditions propices, on est prêt à travailler ensemble pour développer ce secteur-là.

1415

1420

Donc ça, c'est ce qu'on avait à dire par rapport au patrimoine. Il y a sûrement d'autres choses dans le document mais on s'est concentré sur les choses – manque de temps – on s'est concentré sur les choses qui nous tenaient le plus à cœur.

1425

En ce qui concerne le Carré Cabot, encore là, on croit que toute la question, la problématique des itinérants qui ont fait en sorte de prendre cet espace et de le faire le leur,

1430 comme quand on est dans la rue, on n'a pas toujours des espaces d'appeler les nôtres. Des fois, c'est des petits parcs comme ça qui finissent par être notre chez-soi. Et ce qu'on voulait dire par rapport à ça, c'est que mis à part tout le côté, le développement, puis la préservation du côté historique de toute la valeur de ce carré-là par rapport aux Canadiens qui jouent ce soir et, etc., c'est sûr que déplacer des personnes itinérantes, ce n'est pas régler un problème; c'est juste déplacer le problème d'une place à l'autre.

1435 Notre expérience, surtout avec nos maisons, nos projets de logements communautaires où on a choisi, malgré le coût élevé, d'impliquer les personnes touchées par la problématique dans la résolution des problèmes, c'est ce qu'on souhaite pour ce projet-là aussi. C'est que vous impliquiez les personnes autochtones, les groupes qui travaillent avec eux, qui connaissent leur sort et qui souhaitent améliorer les conditions pour cette population, 1440 d'inclure ces gens dans la solution, la recherche de solution pour ce carré-là.

Et je dirais que j'appuie tous les commentaires que monsieur Bradley a dits par rapport au développement et l'accessibilité au logement pour ces personnes-là, dans ce secteur-là, qu'on utilise une partie du terrain ou la bâtisse de l'hôpital pour héberger des gens qui n'ont 1445 pas d'autres places d'être hébergés. Donc qu'on utilise les solutions aussi pour réduire le risque d'itinérance des différentes personnes dans notre population, qui sont des citoyens à part entière, finalement.

1450 Donc je vais finir avec un petit – par rapport à ça – quelque chose que j'ai entendu à une rencontre à l'Hôpital Douglas quand on parlait de... maintenant, on appelle les patients des citoyens. C'est ça qu'on souhaite, c'est qu'on les appelle des citoyens. On est passé de patients, clients, usagers, maintenant c'est citoyens. Tout est bon, finalement, si la volonté est bonne. C'est en anglais, donc je vais le dire en anglais. «*If we want to improve citizen's quality of life and their well-being, we will decrease their isolation and improve their well-being by allowing them to contribute to have relationship and to have a sense of belonging. And those are the keys to real successful recovery and integration.*» 1455 Voilà.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1460 Merci beaucoup, Mesdames. Avez-vous des questions, Messieurs? Moi, j'ai une question. Votre logement communautaire, vous l'avez financé de quelle façon?

Mme DIANA PIZZUTI :

1465 Différents paliers mais, en gros, ce qu'on appelle – le nom a changé beaucoup mais c'est un financement fédéral, géré par le provincial – qui s'appelle SPLI maintenant.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1470 Qui s'appelle comment?

Mme DIANA PIZZUTI :

1475 SPLI. Avant c'était IPLI, IPAC. Il y a plusieurs groupes qui ont bénéficié de ce genre de financement-là. On a lutté pour avoir des sous pour ce projet-là, puisqu'il n'y en a pas de logement communautaire au centre-ville pour des personnes. Puis, si vous travaillez avec des gens à faible revenu, pauvres, à risque d'itinérance, marginalisés, ce qu'ils vont vous dire souvent, surtout pour les femmes, c'est qu'ils se sentent en sécurité au centre-ville parce que ça bouge. Parce que quand ils vont dans les régions, dans les arrondissements plus éloignés, ça ne bouge pas, c'est très tranquille. Et pour eux autres, ça ne fait pas leur affaire. C'est déjà très tranquille dans leur vie : ça ne bouge pas, ils n'ont pas de contact; ils sont très isolés. Donc être au centre-ville, c'est quelque chose qui les fait se sentir en vie. Et on a *fighté* pour avoir cet argent-là à cause de ça.

1485 C'est un projet qui coûtait, c'est sûr, plus cher que faire un projet éloigné, mais on tenait à le faire, puis on a eu l'argent. Le gros d'argent, la grosse somme, c'était avec le SPLI : Stratégie contre la lutte... Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance. Et c'est sûr qu'on aurait pu faire des logements sociaux, si on avait eu du AccèsLogis, il n'y en avait pas

1490 de financement, à ce moment-là, pour ça. Donc le Y assume une partie des sommes. On n'a pas d'hypothèque sur la maison grâce à notre financement SPLI, mais c'est sûr qu'on essaie de garder les loyers au plus bas prix possible, sans que nous on soit trop en déficit.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1495 Je vous remercie beaucoup.

Mme DIANA PIZZUTI :

Merci à vous.

1500 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'était très intéressant. Bonne soirée! J'inviterais maintenant monsieur Gelber. Okay. So, we have twenty minutes all together. If you could summarize your presentation...

1505 **M. ELEAIZER GELBER :**

Thank you.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1510 ... so that we can, you know, exchange with you.

M. ELEAIZER GELBER :

1515 If I get nervous and talk too fast, stop me.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

This time, I am not mistaken with another one, we have read it.

1520 **M. ELEAIZER GELBER :**

I have – this one is some different with the one that was submitted. I have a copy.

1525 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Give us the highlights.

M. ELEAIZER GELBER :

1530 Okay, I am just going to go through it.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Fine.

1535

M. ELEAIZER GELBER :

1540 My name is Eleaizer Gelber. I have come before the OCPM to voice my opinion on the proposed PPU and the two wrongs which I feel are associated with the said PPU. Namely: the injustice of due process; the injustice to citizens of a community and the City of Montreal. And it is for these reasons that I have come before the commission to relate my concerns.

1545 But, before doing so, let me better introduce myself. I am the president and principal shareholder of Triada Corporation, a property management company with holdings in Montreal and Quebec City. I have worked in what is now known as the Quartier des Grands Jardins for over 57 years. I have deep and personal interests in the betterment of this neighbourhood.

1550 I'll just give you a little history. In 1947, my late father invested in this area when he purchased and refurbished the south east corner of Guy and St. Catherine. He was a great believer in the neighbourhood and he believed in the future of it. Thirteen years later, in 1960, he purchased the McConnell building on the north east corner of St. Marc and St. Catherine. This corner included some Victorian style homes, which had been subdivided into small apartments by the previous owners.

1555 Over the course of my career, first under my father, and then alone, we were fortunate in acquiring properties next to the McConnell building on the corner of St. Marc and St. Catherine and over a period of some 50 years, with great patience and many hardships, we were able to acquire additional properties on St. Catherine, the whole of St. .Marc from St. Catherine to boulevard de Maisonneuve and then east along de Maisonneuve. I am sure an interesting book could be written with a story on each of the twelve acquisitions it took to form
1560 the vision that we are now proposing.

While my father's hopes for the neighbourhood were never realized, I remained optimistic that it would eventually take a turn for the better.

1565 In fact, quite the opposite took place. This area, sometimes known as Lincoln-Tupper, Peter-McGill, Shaughnessy Village or Downtown West took a turn for the worse. As noted in the PPU, this area has suffered greatly in the last two decades. We lost the Montreal Forum, and the spirit of its presence. The Seville Theatre was abandoned, left to rot and decay. The property became the home to squatters; stores along St. Catherine were also abandoned and
1570 left vacant to this day, leaving an area filled with vacancies. And if that was not enough, in the immediate vicinity, the former Victoria School was deserted, boarded up and left to crumble. As a result, I witnessed a neighbourhood's descent into difficult times. Many property owners and residents lost hope and moved on.

1575 But, in the last few years, a cautious optimism has taken root in this community. It started with the entry of new and foreign faces, many of them international students of the expanded Concordia Campus. It followed by the pioneering efforts of a new generation of

immigrants and their introduction of an incredible array of restaurants and shops. The foresight of new associates of the Seville Theatre has led to the current development of an entire city block on St. Catherine. And the Victoria School, after ten years of abandonment and neglect, is being reborn as the *École des métiers du tourisme*, an environmentally forward-thinking development which adds the richness of heritage to an area surrounded by concrete towers.

I may tell you the history in this area with some confidence because I have always been a part of it. From my late father to my youngest son Andrew, this family has been a part of this neighbourhood for 65 years. We have always remained optimists and have been an unwavering presence in the face of many setbacks.

A few years ago, this optimism started dialogue with our oldest and Largent neighbour, the Royal Montreal Curling Club. This dialogue resulted in a vision for the integrated development of 70 000 sq. ft. of continuous properties and plans for the exceptional revitalization of the area. It's right. I said 70 000 sq. ft.

But let me get back to my main points. Firstly, our concern regarding the lack of due process in the draft version of the PPU which has to do with the creation of a park on a piece of land facing de Maisonneuve between the Victoria School and the Royal Montreal Curling Club. With the adoption of the draft PPU, a *reserve foncière* was imposed on the above piece of land, sometimes referred to as «the park» or «parking lot».

I can hardly say that this is the venue in which such matters are normally discussed, but I can only introduce these ideas through the commissioners because on September 24th, 2009, before the members of the *Table de concertation de l'Ouest du Centre-Ville*, an undertaking was made by a senior member of the City's urban planning department, and I quote: «*No unilateral action or expropriation would be taken by the City prior to a dialogue with the owners of the parking lot.*»

And to this day, we have never been contacted by the City. And, yet, at the OCPM information session on March 28th, 2011, when I mentioned this undertaking to the same

1610 member of the urban planning department, his response was given in the following manner:
I'm sorry; we are not allowed to receive any project at this time because there's a reserve which was adopted by the City council.

1615 So, we seem to be in a most unusual and paradoxical situation. We are the owners of the parking lot and would like to have dialogue with the City. But the City cannot have dialogue with us because there is a reserve on the parking lot, a reserve that should never have been imposed upon because on September 24th, 2009, there was an undertaking.

1620 And by way of example, I have attached as Annex «A» a letter which was transmitted to the Honourable Mayor Gérald Tremblay, following the adoption of the draft PPU, wherein I requested an appointment to discuss our intended project. The commissioners should take note that as a result of this legal conundrum, our request for dialogue was not responded to, but instead, was transmitted to the legal department of the City of Montreal.

1625 Another concern of the lack of process is due to the misleading information as noted in the draft PPU. As mentioned time and time again in the information sessions, the existing realities contradict the plans submitted by the urban planners to the borough council and to the general public in support of the intended expropriation.

1630 I have attached as Annex «B» a plan that more completely sets out the scope of our vision, and more fully the details of the park reserve. In contrast, the plan included in Annex «B» is correct and true to the realities on the ground.

1635 Secondly, our concern regarding the injustice to citizens of the community and the City of Montreal, as presented in the draft PPU, it indicates an expansion of the Victoria School's green spaces onto the parking lot by way of a reserve. Let it be noted, that as indicated in the draft PPU, the green space around the Victoria School amounts to 18 000 sq. ft. Let me make it clear. This does not include the building itself, so in addition to this 18 000 sq. ft. of green space around the school, the City would like to enlarge that green space by having the land of the parking lot. The additional green space to the Victoria School may seem interesting had

1640 the parking lot been an isolated piece of vacant land, but this is not the case. The parking lot is
an integral piece of land forming a 70 000 sq. ft. land assembly and vital to the overall
development of our plans. In contrast, the loss of the parking lot will have a chilling effect on a
project of enormous significance:

1645 A project of mixed-use and integrated development which includes a hotel,
condominiums, rental apartments, social housing, stores, offices and underground parking,
plus the inclusion of North America's oldest sporting organization, the Royal Montreal Curling
Club.

1650 A project that achieves many of the objectives highlighted in the PPU.

A project of durable, environmentally sound orientations, which will support objectives
of densification;

1655 A project which shows a respect for existing patrimony;

A project which focuses on new and better housing for owners and renters and a better
quality of life in the western downtown;

1660 A project that will include a green space substantial in size compared to that which the
City intends to create upon the land under reserve. And because this green space will be part
of the overall project, the City will spared the costs for the expropriation of the reserve, plus the
construction of a green space at a savings of between 6 to 8 million dollars. And in addition to
these savings, the City will be spared the added costs of maintaining, monitoring and policing
1665 the park;

A project that will give the City annual billings, annual billable taxes of approximately 2
million dollars plus many collateral benefits.

1670 A project that will give unparalleled opportunity to the neighbourhood and which will create the synergy needed to promote the development of St. Catherine Ouest.

And, finally, a project which serves to give further importance and beautification to the first gateway into the downtown core from the Ville Marie Expressway.

1675 This reserve should not possibly be given priority over the magnitude of this unprecedented development. Clearly, our proposal encompasses significantly greater needs of the community than that of the unnecessary enlargement of a Victoria School's existing green space. After so many years of stagnation and abandonment, this neighbourhood and its residents deserve much more.

1680 The purpose of this memoir is to set out our profound opposition to this decree of reserve, we urge the commissioners to use their good office to recommend its removal without delay so that the imposition of silence which now exists between the City and ourselves can be removed and replaced with constructive dialogue.

1685 Transparency and collaboration will result in exceptional benefits for this neighbourhood. The stage is finally set for the realization of plans set in motion over 50 years ago. Let us not lose this opportunity by encouraging opposition, when in fact we are all partners in a common vision, being the exceptional revitalization of the western downtown core and thus, the City of Montreal. Thank you.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1695 Thank you, very much, Mr. Gelber. You said you have documents that you could leave or a copy of your presentation tonight.

M. ELEAZER GELBER :

1700 This will be, this is a copy of the annexes and of what I have just....

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Do you have an electronic copy of that? Because all the documents are presented....

1705 **M. ELEAZER GELBER :**

Yes. We can send it all electronically.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1710

To monsieur Brunelle... à monsieur Vézina. I am sure my colleagues have a few questions.

M. PETER JACOBS, commissaire :

1715

I do. I refer to your Annex B and the properties that are encircled by this black line. I am sure you know it fairly intimately.

M. ELEAZER GELBER :

1720

I don't want to make a mistake. I have got so many plans in my office. Okay, I am with you.

M. PETER JACOBS, commissaire :

1725

You are with me? Now, your property fronts on St. Marc and St. Catherine Street.

M. ELEAZER GELBER :

1730

And de Maisonneuve.

M. PETER JACOBS, commissaire :

1735 And de Maisonneuve. And more or less, in the middle of the property is the long building which houses the Royal Montreal Curling Club.

M. ELEAIZER GELBER :

1740 Right.

M. PETER JACOBS, commissaire :

1745 In your discussions with the Royal Montreal Curling Club, had it been discussed that there might be changes to the Curling Club or you have no particular interest in seeing any changes occur?

M. ELEAIZER GELBER :

1750 No. The Curling Club is going to be put down, it's going to be relocated in the project.

M. PETER JACOBS, commissaire :

1755 I see. Okay. Fine. That was one question. My second question: given the project in whatever form it might take, there is a certain part of the property which is outlined in yellow on this map, which represents the surface of the parking lot.

M. ELEAIZER GELBER :

Right.

1760 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

I assume that that surface becomes an integral part of the project that you are proposing?

1765 **M. ELEAIZER GELBER :**

Absolutely.

1770 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

Could you explain where the park that is part of your project, or not the park but the open space which is part of your project might occur?

1775 **M. ELEAIZER GELBER :**

If the Royal Montreal Curling Club is moved over to where the yellow area is, the park will be between the front on St. Marc and the back. So, it will be in the center, in the core.

1780 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

Good. Okay. Thank you very much.

1785 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

And it is an open space or it's not closed in?

1790 **M. ELEAIZER GELBER :**

It will be closed in for the sake, it will be a public park, it will be closed in the front, with a very low story building because we have some patrimonial properties there and probably be

about its existing height, four floors we are going probably have there. The way the sun sets, it will have sun for a good part of the day.

M. PETER JACOBS, commissaire :

1795

Thank you very much.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1800

Thank you. You talked about integrating social housing. Can you give us the percentage that will be....

M. ELEAIZER GELBER :

1805

No. I don't have a percentage to give to you yet.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Not yet.

1810

M. ELEAIZER GELBER :

And by the way, we may – it's a consideration – we may put senior home in there. Because we are in that business, right now. So, we are thinking a multi, multi mix to take place in there. A little of everything. And we think it will all work.

1815

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Thank you very much.

1820 **M. MICHEL LACASSE :**

One comment. The design is not completed.

1825 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

We understand that.

M. MICHEL LACASSE :

1830 And I am not sure if Mr. Gelber was clear, but the park is going to have public access from the street, not just an enclosed area in the center.

M. ELEAZER GELBER :

1835 Oh no.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

We understand the public access, a controlled public access, we understand.

1840

M. ELEAZER GELBER :

1845 Yes. And I remember reading a story about a year ago in New York City that new construction will allow for a park within a complex and they don't even talk about a public park: «a park», they will give them a very fine gift of maybe an extra 25 story height. Just in order because they are so hungry for it. We have the facility, we have the room, but we will control it because they will have cameras, there will be monitors. There will be always security on this project and at 11 o'clock at night, like they do all over the world, the park will be closed. And we will not have a problem there. And during the day time, it's not hard to monitor it, there will be security there.

1850

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Thank you. Thank you very much.

1855 **M. ELEAIZER GELBER :**

I hope that in my nervousness, I made myself clear as to what I really need and I need that I should be able to talk to somebody of the City of Montreal.

1860 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

It was very clear.

1865 **M. ELEAIZER GELBER :**

Good. Okay. Thank you very much. See you tomorrow afternoon, I'm very anxious to hear what the police has to say.

1870 **MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:**

Okay. See you tomorrow. Thank you. Merci beaucoup. Maintenant j'inviterais monsieur John Leitner et madame Linda Miller-Eubank pour le Montreal Children's Library.

1875 **MADAME LINDA MILLER-EUBANK:**

Bonsoir! Si vous me permettez, je vais parler en anglais.

1880 **MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:**

Oui, certainement. Je m'excuse si j'ai torturé votre nom de famille.

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

1885 I have a *Power Point* presentation for you which will give you some illustrations and notes to complement the report you have already received.

1890 I am Linda Miller Eubank, the president of the Montreal Children's Library. We have several proposals in mind based on the history of the library. So my saying here *Is unless the investment in children is made, all of humanity's most fundamental long term problems will remain fundamental long term problems.*

1895 The Montreal Children's Library, as I am sure you know, has been in existence for 29 years and we have served the Montreal community, the Ville-Marie borough, for all those years and we deal with children who have come from less advantaged backgrounds and we are very much in concert with what the women of the Y were speaking of. We want to help these families and help those children have a chance at a very good education and a supplemental education, so we are trying to inspire all the children in the area.

1900 We encourage literacy, we have out-reach programs to the various community facilities for the Oral School for the Deft or the Diet Dispensary, the School for the Blind, we do out-reach and we have all the daycares coming to us, I think we have 12 daycares in the Ville-Marie borough alone. So we are constantly supporting the causes of children literacy from infancy to minimum of 12 years of age, I mean, we go on until the children really don't want to come to the Children's Library anymore. So we are very supportive of the children.

1905 The Atwater Branch has 3956 members at the branch; that is pretty impressive, and that includes children, some adults who pick-up books for their children who may work in the area and we have students, but the majority of those members are children, and they really use our library: they count on it, they thrive because of it.

1910 These are activities that we have at the Atwater Branch. 39 weeks of story time for preschoolers, 39 weeks of after school activities and this is chess club, science club. We bring in

1915

science animators if we get a grant, so we had an insert grant for three years from the Research Council; when that expires, we need to find funding for it. The children love it; they are engaged when they are part of this. We are giving them a chance to think that they to can be an astronaut, and they to can be doctors, and they to can be anything they want to be, whatever it is. They have to have that opportunity to be excited en engaged, and this is our mandate.

1920

Our summer activities in Cabot Park have included, well you see the 2008-2009 and 2010, our attendance has gone down, but this is because we have had to cut days sometimes and because the older students, the older children, the ones that are actually in school, are not able to find activities in the park; we have a lot of programs for preschoolers. So if we could find activities in the park for the older children, we would also engage them throughout the summer. So again, it's an issue of funding.

1925

We count on the Ville-Marie borough for the funding for the Cabot Park activities and so this is all part and parcel of our proposal and hope for the borough to help us a little more.

1930

The Pepsi Forum on rainy days in the summer time gives us a space. Monsieur Jude has been amazing with us, he invites us in, he has his staff helping us, but this is a band-aid for a bigger problem; we need a space where we can host these activities and not have to worry about that, and not have to have police cadets around to watch the park because of unsavoury characters of the social hills that are involved with the park.

1935

This is were we are right now and you can see the three arrows, those are pointing to the two basement windows and around the corner to the other basement window and we actually have a slight area in the middle of all that that is windowless, and this is were our story time takes place: in a windowless basement area. Not too great for the children of Montreal.

1940

So right now there are renovations, as you know, to the Atwater Library, the Heritage Grant that they have received and they have spoken to us, they are going to appropriate part of our office administrative office area which is also in the basement and a small piece out of our library, which is tiny to start with, for an extended bathroom for handicaps.

1945 So I understand the purpose of their renovations, but it doesn't bode very well for us. So they have shown us the plans for their upgrades and it offers us a smaller space and not a very appropriate space. It's a small "L", so it's not even a whole office that we can break into work stations.

1950 So it is a rather uncomfortable situation for us. They would like to charge us the same rent for this space, and it's not an appropriate space. They have larger space available; we cannot afford to pay a higher rent. If we could get, this would be our first proposal to the borough, short term, another band-aid, is that we are requesting a subsidy from the Ville-Marie borough to help us pay the rent increase to have a better space in the basement, short-term. Because there is nothing we can do about this right now and we really do need more space. We have nowhere
1955 to store the books; if somebody donates books to us, if we are cataloguing our books, we have nowhere to store them. We have no storage space, minimal. So again, the larger space that is available at Atwater Library at this point would cost us more, so that is a big issue for us.

1960 Our long term goal, we would like a library that could look like this, possibly. This is in Curitiba in Brazil, and these are lighthouses, these are beacons throughout their city of children's libraries that kids can feel safe, whenever the light is on, it's a place to go, it's refuge. And we think of our library as a refuge and a safe haven for children. We nurture children in there, we are like extended family to the children.

1965 So our long term goal is to have a library in the park. So we have a dream and a vision for a free standing Montreal Children's Library in the park. We envision it a sustainably design so it has solar heating, whatever, it's not going to cost a lot, that the maintenance would be good, that it would be a healthy environment with a proper exchange of fresh air, that children can thrive in. Right now, our children are existing in our location, but they are not thriving like they could if
1970 they were in a healthy environment.

These are just some examples, you asked before to another speaker for examples, we have many to excite the eye and the imagination.

1975 So our long term proposal is that the Ville-Marie borough consider making available a piece of land, either in the east-end of the Cabot Park, where the outdated bus lane is, if that became available, that we could build something there, or in the park proper, where we would actually help to animate or reanimate the park. I'm sure you've read my report, so I won't repeat all of that.

1980 And if possible some seed money so we can actually grow a proper campaign to raise the funds. And I think if we approach the people of Montreal and say, this is about the kids in Montreal, this is about our future, this is the future of this whole downtown area, we can help rejuvenate it and animate it, please donate. I think we can do it. I mean, I think it's a no-brainer, these are children, and this is the most precious commodity in the city.

1985 So these are very imaginative ideas, and we thought, tree house in a park, how wonderful, you know. These are just visions. This is a very eco-friendly module. Community, maybe we would have theatre in one, arts and crafts in another. I mean, the potential for building a showcase library for children in the park, that Montreal is proud of, that tourist will come to and says: Wow! Look at this. We have that possibility before us.

1990 We have children with a disconnect with nature, there is a nature deficit disorder, and research have proven that children that are connected with nature, their expansion of their comprehension and their learning abilities is 100% increased. Because most children today are totally disconnected from nature, they have concrete around them. If we can actually have our library in the park where they are connected right to nature, just imagine what we can turn out.

1995 I mean, the potential is so great. It's straitening human bonds because people will spend more time there, families, grand-fathers will walk their grand-children to the library and sit in the park, maybe they will play a game of chess with a friend. The potential is so high if the library were in the park to help rejuvenate it.

2000 These are other ideas of bringing nature and children together. Look at these interiors of libraries. I mean, how wonderful is this: with a tree in the middle. The concept of tree house, we

2005

think in the box, we think of stone structures and brown stones and grey stones, but why not things with glass and colour, things that are out of the box!

2010 Richard Louv is the author of *Last child in the woods*, which is an amazing book. This is pretty cool; thoughtful exposure of youngsters to nature can even be a powerful form of therapy for A.D.D. and other maladies. We can now assume that children need contact with nature as much as they need food and rest, and it is so relevant to everything we are doing.

2015 So if we had the library in the park, we are bringing families back to the park. We could turn Cabot Square into a learning and leisure park for children and their families. What if we had a greenhouse in the park, that the kids could actually tend, they could grow something. I mean, we had an Earth Day where children didn't even know how to plant a seed, we had to teach them. This is what we did en Earth Day: we had children plant seeds of some flowers and things like that. They were so excited, but they had no idea how to plant a seed, and they took their little seed home with them in a pot that we gave them and they grew it. And, I mean, they were so excited, just that small a thing!

2025 And what attracts people? People attract people. If we have a park that is vibrant and viable, more people will come in to it. If we have other cafes and things in the park to draw people in, I mean, this can be a very, very vibrant park. We have the wonders of nature and children will get excited about it.

2030 So we can reanimate Cabot Square and help retain young families in the area. Because when we loose our 200 members per year, it's usually because they are young families and they have moved on. They don't have schooling there or I know from the Y, we have children that come from the Y and use our library, use the services, but they can't take books out because they have to have a permanent address in Montreal.

2035 So when the family does stay in Montreal, if they can move in the area, so which is why I am also supporting the previous speakers, if we have some lower income housing in the area, then these families can then move into those houses, the children can still come to our library,

and we are building a possibility for these children to actually move-up the ladder and have a more sustainable lifestyle.

2040 Night time in the park, youth retention at school, I mean, we have a huge drop-out rate in the city. If these children are excited at the age of 6-7-8-9 to be interested in science, to find learning exciting, they will stay in school, we know that they will. This is proven, over and over again. So we could have the nightlife in the park also, where there are activities and if we had a library in the park, perhaps we could have some night time activities and share it with other non-
2045 profit organisations in the area where they can host evening events in our premises. I mean, the possibilities are endless. We have lots of solutions to reanimate the park.

So we inspire kids and we are the little library that does big things for little kids. These are some dream exteriors, just to excite you and wet your appetite.

2050 This is, believe it or not, this I put in, because I love it and I think it just has so much excitement to it, but this is a senior's residence. Because color and nature and fun keeps people alive longer. Now is that not fabulous? I mean just the concept of, «I live in the orange square or come over to the yellow box, or the ground-green one.» I mean, that we can identify places that
2055 aren't just holes in walls.

You know why not excite people with color, with new design, where things open and close, flap different ways. I mean the potential is so great, and all we need is architects to design it and the money to build it. And I don't see either of those as stumbling blocks.

2060 These are some dream ideas for the interior spaces of a library. Why can't we have this, why can't we have these kinds of places for children? There is no reason, they do exist, we have pictures. Why not in Montreal, where we can say: Wow! This is Montreal, look what we have done.

2065

So a goal without a plan is just a wish. So we have a plan and we have a plan with the Urban Station also, because they have helped to focus our wish. And I love this last quote: "*Children are like wet cement, whatever falls on them, makes an impression.*"»

2070 So we would like to make a very good impression on our children and let them be the leaders of society for tomorrow, and with your help, we can do it. Right now it's kind of a very sad situation we are in and we need to have a more vibrant, exciting space, and we are willing to really work hard to make that happen, if you can help us.

2075 So I repeat the Unicef's statement: "*Unless the investment in children is made, all of humanity's most fundamental long term problems will remain fundamental long term problems.*"

Reanimating Cabot Square with the help of the Urban Station and we can have a park that looks like this, vibrant, alive, full of people, laughter, activities.

2080

Thank you very much.

MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:

2085 Thank you, very much, your passion is *communicative*.

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

Thank you.

2090

MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:

And you are very right, the relationship between children and the community development has been scientifically proven, now. So that's very true.

2095

Do you have any questions, gentlemen?

MONSIEUR PETER JACOBS:

One of two.

2100

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

I hope I can answer them.

2105

MONSIEUR PETER JACOBS:

Sorry?

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

2110

I said I hope I can answer them.

MONSIEUR PETER JACOBS:

2115

Perhaps. Cabot Square is in and of itself historical square, and subject to some constraints with respect to how it could be used. If I understood your memoir correctly, I understand that one of the locations might be where the busses now turn around, in other words, more or less outside the historic square, is that right?

2120

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

Right.

MONSIEUR PETER JACOBS:

2125

And my second question would be, have you a general understanding of how large a building, in terms of square footage, floors, you might envisaged?

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

2130 I would say probably in the area of 1500 sq feet, 1500 to 1800 sq feet. I don't think we need bigger than that. Certainly if we could build something that you could add-on to, depending on the growth of the neighbourhood; I think if there a lot of young families in the neighbourhood, then we would need larger space.

2135 So I'm saying 1500 sq feet based on the current membership and the current use of the library. But it depends how successful you are at stimulating the growth of young families in the neighbourhood. And single floor, we have to be very strategic about this when we consider it, we have to worry about visibility of the children when they're in the library, so whether or not it would be ground level floor or whether we would have to have it up a level, so they cant have peeping-toms that are watching the children, you know, just to keep children safe; maybe frosting the windows the bottom half, or sandblasting the windows or that sort of thing, or having reflective material on the outside so that you can't see into the library, but the children can see out. Things like that.

2145 I mean, I also envisioned a two-storey building where we would probably have to have some kind of elevator or some kind of lift for wheelchair bound children, it we could build that, which I think we would have to, we could also have a slide coming from the second floor down. I mean the potential for fun is there. I think that's important that the children enjoy it and have fun when they are there. So a two-storey building would be interesting in the park or at the periphery of the park, because then the children are looking straight into the trees, they see the squirrels, they see birds, they are going to hear them, they are going to see the leaves of the trees, so their connection with nature will be even stronger at that point.

2155 So it depends on what we can have, what we can build financially and I'm really, if we can have a piece of land to use or to have, I'm really committed to getting the corporate sponsors in the city to help us and hopefully if there is help from the city in that way as well, we would certainly be glad to take it. But I'm really committed to making this fly. I want these children to have it.

MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:

2160

So you are getting ready for a big fund raising.

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

2165

I am, I am. Yes, yes.

MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:

2170

Thank you very much.

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

Thank you, and John Leitner is...

2175

MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:

Will continue, I think. You have your own memoir. You are going to be the last *intervenant* for this evening.

2180

MONSIEUR JOHN LEITNER:

So I have lots of time.

MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:

2185

The same as the others.

MONSIEUR JOHN LEITNER:

I'll do my best not to repeat anything, but there is a lot of overlap.

2190

MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:

Maybe focus on the essential message you want to share, you want us to understand.

2195

MONSIEUR JOHN LEITNER:

O.K. We are ready. I wrote it in French, but I would actually prefer to speak in English, if you don't mind.

2200

MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:

Go ahead.

MONSIEUR JOHN LEITNER:

2205

O.K. So I'm going to continue where Linda left off. I have a project and my project is called the Urban Station. I started speaking with Linda and the Children's Library months ago about how our projects really do complement each other. My vision is to use small architectural pavilions in public settings, such as parks to reanimate public spaces. I think one of the most important thing we can do to bring life to public space is not necessarily through architecture and design, ironically, but it is really through programming. And that is were I think the Children's Library plays a very, very vital and strategic and local role in this project.

2210

2215

So, what we are trying to do together is to transform and to re-launch the square with a new destination that will be a Children's Library in the park, creating a new kind of architecture that will bring more activity, more energy and will improve the community spirit, not only in the square, but in the whole neighbourhood, and that is something that is severely missing.

2220 I used to live in the neighbourhood, I used to go to Concordia where I studied Urbanism, I work in the neighbourhood and I feel the lack of public life. So what we are trying to do is to transform, you know, *un espace par hazard*, into a destination place. We want to increase the charm, the joy, the comfort, the desirability and the amenity of the neighbourhood.

2225 «...*More programming means more activity, means more people, it means more eyes on the street...*», to quote Jane Jacobs, which at the end of the day means more security and a more pleasant place to be. The Children's Library, la Bibliothèque des jeunes de Montréal, B.J. M., can bring a culture of learning and cultivation and sharing and meeting, and that is what we are really trying to do, not only for the children, but also for the community at large. And we really can't stress that enough that it is building first for the children, but everybody is going to benefit from this.

2230 There is an exciting new wave of landscape design that we are starting to see all over the world. I think *Parc de la Villette* in Paris in one of the most important examples of showing how we don't need to replicate nature in our landscape design, but we can use installations, sculptures and architecture to create program and activity, which it's that that brings people. Like Mrs. Miller Eubank showed, it's people that attract people, and what people need is something to do to attract them to a place.

2240 More recently and a little closer, is Chicago the Millenium Park which is one of the biggest successes in urban planning. Everybody is talking about how it's revitalized an already great city by bringing all kinds of activities and installations. On the bottom right, you see, it's called, the nickname is *The Bean*, that is how people have termed it, and it's instantly become one of Chicago's main tourist attractions. Above that, is another pavilion designed by DSDHA architect, the park is basically a composition of installations and sculptures and activities, and each different installation that you can see over here, over here, over here, these are all different activities with different things to do, giving people different reasons to come back, and most importantly, the people watching, be amongst the crowd.

2250 So a little bit more relevant to our project, I'll show you some examples of children
facilities or little playgrounds or kindergartens in park settings. This is one in Utrecht, in the
Nederland's; this is one in Tokyo that actually opens-up and provides a natural ventilation right
into the building. This is in a park in London designed by Will Alsop, you might know him, he is
the architect who designed Oak Park in Toronto, which is instantly become a landmark in
Toronto. This was designed by DSSHA in London, it was a very problematic park, not dissimilar
2255 to Cabot Square, and they used this building to reanimate the park and bring children and their
families into the park, and they did a green design, which is something that we are planning to do
as well.

2260 Another really exciting project, you can call it a neighbourhood *Salon*, Open-Air Library in
Germany, where people come and pick-up books and more importantly, juts get to know their
neighbours; and sometimes you just need that space to tell people, this is where you can come
and meet your neighbours.

2265 And I want to show you a few other very interesting things, not necessarily architecture,
but small design features that help incorporate the community into the design process. This was
a project in a small city in Texas, where 1500 individual tiles were painted by the school children
and then installed on to the building. For their whole lives the kids are going to grow –up and
show their parents to show their friends to show visitors «look what I did when I was 7», and it
directly connects the people with their community and their structures, and I think that's very, very
important for us to start doing here. And you will never, never vandalise or, you know, discredit
2270 something that you have taken a part in creating and they protect.

2275 Another really inspiring project that incorporates the community was Candy Chang, it was
very, very simple, she installed these boards on a decrepit old building and people will come and
write «*Before I die, I want to...*» I would just love to point out, the first one is: «*Have fun*». And this
is something that is very interesting to us to, because it's something that can be erased and the
kids can continue to do this on a regular basis, write their dreams out.

2280 And finally, we would like to find ways to incorporate other public programming into our Urban Station. For example, cinema in the park or theatre in the park. And on the left, you see two examples, Sydney and Paris, where they install screens, but on the right, this is Moma in New-York, they have just projected right on to the building, and that is something with the technology today, very simple to do.

2285 And this will be a summertime program, cinema in the park or theatre in the park, where people will, more people will come to the park and care about it. And the idea would be that they would project off the walls of the new library.

2290 So, our vision is to create two new spaces for these programs. One would be to work with the Vespasienne, that is in the square, that is doing nothing good for the community, and the next, like we talked about earlier, is to...this is actually the line where the park ends, and this is the land of the...the bus lane. So to work with this land into creating our Urban Station for the Children's Library.

2295 I think it's very, very important to emphasize that we do not need architects, we do not need a lot of money; what we need is appropriate and relevant programming, and we want to be your local partner who knows the neighbourhood and cares about the neighbourhood and wants to do the right thing for the community here.

2300 So, to get started, we can work with the Vespasienne which, as you can see above, is empty; and just below it, is a picture of the Vespasienne in Carré St-Louis: it's exactly the same design, but it's a world of difference. The one in Carré St-Louis, there is musicians and there is tourists and everybody loves it just to go for an ice cream or a coffee or just to enjoy the fact that it brings people and animating the space.

2305 There are so many ideas we can do; it can be either a Café or a little ice-cream parlour, a florist, like we have in Victoria Square, or we can find ways to animate it with programs of the library. A little green house or a little arts and crafts centre and whatever we do with it, will be better than...a new story time centre.

2310 We have got tons of ideas. We had to limit our visual aspect. If we can continue talking, later we will share more if you like.

2315 Then the bigger picture is an Urban Station. So, what is an Urban Station? It's a piece of architecture. It's a building that is unique in 4 ways. One, it's a human scale, it's a small building, you can never have a good relationship with a building as big as this or even a 3-4 storey building that's on a street, but if we have a small building, 150 to 200 m², two storeys or less, you can have a new kind of relationship, which I think is really important and really exciting and really relevant for our project.

2320 Then an architectural pavilion in the park, so its situation in the park makes it unique; we are committed to green design and exciting architectural design. I think that there's a lot of exciting ideas that we have shown you that we can draw inspiration from.

2325 And finally, all of these can help us create new programs which are missing from, not only this neighbourhood, but from the city in general.

2330 So we see this as a "Win Win Win" situation for everybody. The city of Montreal is going to win by getting a new activity centre and a new children's library for a very small price, very small price. We are going to win by having a revitalised park that is going to bring in more people. We are going to be creating something that we can all be proud of. And I'm sure you were aware of the term, the Bilbao Effect, I showed you a picture of the Bilbao Museum before the one designed by Frank Gehry, they are not talking about urban planners and urban economists, they are now talking about the Millennium Park Effect.

2335 Essentially, it is the same thing how design and spaces can have economic and social benefits to the areas that surround them, but this is from a park and not from an institution that draws people and has their money. These, the park in Chicago, all the activities are free; it's all free-programming.

2340 So on the bottom left, you have a really inspirational project, these are fountains and there are photos of a 1000 different Chicagoans, and it's constantly changing and the kids come to play in it and the parents come to watch their kids and then the parents watch the other children, because parents are going to be concerned for all the children's safety. And this is something that we want to emulate in the park, also. If there are some kids, the parents are going to be watching them and watching all of them and ensuring their safety.

2345 The citizens of Montreal are going to win as well by having a revitalized park that is more secure, that is more exciting, that is more fun, one that has more public programming, like we mentioned cinema in the park or theatre in the park. We are going to have a place that can inspire young Montrealers, these are the Montrealers of the future and the Children's Library of Montreal provides them with interesting kinds of learning activities that they don't necessarily get at school or at home. I think it's very important to give them that, that real face and that real place for them to be able to promote these activities.

2355 And finally, we are going to be creating for the whole community, a place where people can come just to enjoy being in the city and just enjoy urban life. And that's what Cabot Square is not; it was once upon a time, but it's not anymore.

2360 And the Children's Library is going to win, because they are going to have a "*verte et ouverte*" a green and opened space that is designed for them, it's not a basement space that isn't designed for what they need, and they could be so much more and so much better if they had something, and it's not much and it's not big, but it's just appropriate.

2365 And finally, they would have a long term situation; they cannot act to their fullest if they are always thinking about next year and what's going to happen, can we pay the rent, are we going to get kidded out. So they need a final solution for this and that's what we are trying to propose.

So our idea is to position ourselves as your partner. We are a local partner, we know the neighbourhood, we care about the neighbourhood and we want to be a partner for the future in

2370 this neighbourhood. And all we are really asking for is that we have the ears of the City to
continue this discussion. What we will need is for the site to be zoned in an interesting way. We
will need the land and we would think we would have a long term lease, a symbolic long term
lease. We will need servicing of the land and then things that you already do, like security and
2375 maintenance of the square. And finally, what we would need, is a small seed fund to help us get
started with our fundraising campaign, because that seed fund will allow us to hire the architects
and the consultants and develop our fundraising process.

And in exchange, we will do everything, from organizing the fundraising, managing the
entire project, looking for the most inspiring architects and consultants to develop really a world
2380 class project. It doesn't need to be big, but it is something that we will all be proud of, that we will
show visitors when they come to Montreal, look at this amazing project that we have done.

I just want to leave you with a few words from Sir Winston Churchill: «*We shape our
spaces thereafter our spaces shape us.*» And I think we have to take these words to heart when
2385 we look at Cabot Square.

Thank you very much.

MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:

2390 Thank you very much. Maybe Sir Winston Churchill was an environmental psychologist
before we even knew about them. That's interesting.

MONSIEUR PETER JACOBS:

2395 In the interest of full disclosure, I was involved with the Unaffiliated Public Libraries of
which yours is one, the Fraser, the Jewish Public Library and the Atwater Library. So I'm quite
sensitive to the financial and other constraints under which you operate.

2400 I think your proposal is extremely interesting and I have some questions with respect to how it might be achieved.

Your proposal takes place on public land, whether it's the square or a street, it doesn't matter, it's public.

2405

MONSIEUR JOHN LEITNER:

Yes.

2410

MONSIEUR PETER JACOBS:

2415 What kind of relationship might you envisage with the City? For instance, would it be, the City offering to provide you with the land and a lease of 99 years and you are responsible for the building; would you imagine the land plus the building being provided by the City and you being the tenant; would you imagine perhaps, well, these are just two possibilities. Have you thought about what kind of partnership might work with the City?

MONSIEUR JOHN LEITNER:

2420

We have thought about it. At this point, our main priority is to get the discussion going so that we could get further along. I believe that the best situation for both parties is that we get a long term lease on the building; we can raise the funds to built it and have a long term lease on it at a very symbolic rate. And perhaps after 30 years it goes back to the City, or event the City becomes the owner of the building, but we have that lease, a long term lease, over 50 years or 100 years that ensures that we will be in it and we will take care of it.

2425

MONSIEUR PETER JACOBS:

2430 One other thing that occurs to me and I don't want to rain on your parade, because I think it's a very attractive thing, have you considered the possibility, if this isn't viable, of integrating

yourselves into a future community complex associated with the Montreal Children's Hospital, for instance?

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

2435

Are you referring to on the Turcotte site, I mean, on the MUHC, the actual site at...

MONSIEUR PETER JACOBS:

2440

No. The Montreal Children's Hospital.

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

2445

Right where it is now, but it's going to be moving, right?

MONSIEUR PETER JACOBS:

Well the hospital may move, but the...

2450

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

The building will stay. Yes.

MONSIEUR PETER JACOBS:

2455

Presumably.

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

2460

We have actually thought of that and talked about the possibilities of doing that as well. The part that is less attractive, and I think it would take a lot of sustainably renovating to get it so

2465 that the air quality is good and that the...you know, it's really important that it be optimum for the children. And that's really my focus in terms of the space for the children, is that they have really good ventilation, they have...and that we can maintain it or sustain the building with as little expense as possible to do it wisely.

2470 So I mean there are a lot of very complicated issues here or that, that we can possibly have ironed out or figured out at this point, but certainly I think it is very much opened to discussion. We would just love to have our own premises so that we could function better.

MONSIEUR JOHN LEITNER:

2475 And to continue the answer, I think it's a project like this, in the park, is necessary, it's necessary to reanimate the park and I don't believe that new benches and new paving and new landscaping is going to solve the problem, and I think those examples that I have shown you is showing that urbanists and architects from around the world are recognizing that it is programming an activity that is needed to revitalize. And when you keep in mind that around Cabot Square, we don't necessarily have the most lively streetscape, we have to find ways to bring people.

2480 **MADAME LINDA MILLER-EUBANK:**

And children.

2485 **MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:**

2490 I think you have made your point, concerning the importance that we could start by thinking of the program. And one element of the programming that was presented before, earlier in the first part of the evening, was brought by the *Réseau pour la Stratégie urbaine autochtone*, and je vais les citer, they suggested that the Cabot Square become a cultural gathering place, known by Aboriginals, and they also mentioned there could be actually some activities with aboriginal people and so that...O.K.

Is this compatible with your vision?

2495 **MADAME LINDA MILLER-EUBANK:**

Very much.

2500 **MONSIEUR JOHN LEITNER:**

Absolutely. One of the points I made earlier, is how this is a project that can be...I've been communicating with the Children's Library, so it's their activities that I have been thinking of, but this can be adapted where it's part of it is for the Children's Library, part of it is for another group or we find ways that the spaces are compatible for everybody's needs. So in short, yes.

2505 **MADAME LINDA MILLER-EUBANK:**

2510 And we also find that the richness of the culture of the aboriginal people is something that we would like to capitalize on and encourage. They have a lot to share with us, as well, their music and their art. This is still very much something that we want to keep alive.

2515 Right now, I think, there are a lot of aboriginal people who are visiting children that are in the Children's Hospital, staying at the Y and as they pass by the library, I see them, and they are in the most wonderful designs and they just...their traditions and their culture can be shared with us, as we...I mean, we have 31 different languages spoken in the families of the people that come to our library. We are very much a modern melting pot of many cultures and it's very rich tapestry. So definitely, would be...

2520 **MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:**

The cultural *mosaïque* of Montreal?

MADAME LINDA MILLER-EUBANK:

Yes, exactly, exactly, and we embrace everyone.

2525

MONSIEUR PETER JACOBS:

Thank you very much.

2530

MADAME IRÈNE CINQ-MARS, présidente:

Merci, ceci termine la soirée, on se reverra probablement demain à 16h ou à 19h, selon votre disponibilité. Nous serons là à 16h.

2535

FIN DE LA SÉANCE

* * * * *

2540

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, 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 :

2545

LOUISE PHILIBERT, s.o.