

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente
 M. ARLINDO VIEIRA, commissaire
 Mme DANIELLE LANDRY, commissaire

**PROJET DE REDÉVELOPPEMENT DU SITE
DE L'HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 21 mars 2017, 13 h
1550, rue Metcalfe
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 21 MARS 2017	
MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1
PRÉSENTATIONS DES MÉMOIRES	
M. Stéphane Febbrari, Table interaction du quartier Peter-McGill	3
Mme Lynn Verge, M. John Ayles, Bibliothèque Atwater	16
M. Lawrence Angel	22
M. Jean-Claude Leblond	28
M. Terrence Regan	37
M. Ghislaine Laramée.....	44
Mme Claire Adamson	49
DROIT DE RECTIFICATION	
M. Brian Fahey, promoteur.....	58
PRÉSENTATIONS DES MÉMOIRES (reprise)	
M. Kevin Robinson.....	63
Mme Ioanna Avantis, Vivre à Montréal	79
LE MOT DE LA FIN.....	92

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Bonjour tout le monde! Je vous souhaite la bienvenue à cette séance de consultation publique au cours de laquelle nous entendrons vos commentaires et opinions sur le Projet de redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, et plus spécifiquement sur les deux projets de règlement qui l'accompagnent. Je souhaite également la bienvenue aux personnes qui nous écoutent par le biais de la webdiffusion et de Facebook.

10 A word to say that anyone who wishes to express his opinion in English is welcome to do so.

15 Je me nomme Hélène Laperrière. Je suis urbaniste et commissaire à l'Office. Je suis secondée dans cette commission par Mme Danielle Landry, organisatrice communautaire et par M. Arlindo Vieira, juriste et gestionnaire d'organismes publics. La commission sera appuyée dans ses travaux par M. Richard Brunelle qui agit comme secrétaire.

20 Permettez-moi de vous présenter les personnes-ressources qui sont en appui à l'organisation de cette séance. À la table d'accueil, et à la logistique, madame Brunelle-Amélie Bourque. À la sténographie, madame Louise Philibert et à la régie du son, monsieur Thomas Gentilhomme.

25 La première partie de la consultation publique, qui en était une d'information, a été tenue le 21 février dernier. L'assistance a pu à cette occasion être informée sur les projets de règlements mentionnés ci-avant grâce à la présentation effectuée par les représentants de l'arrondissement Ville-Marie et de la Ville, de même que sur le projet immobilier Devimco grâce à la présentation effectuée par le promoteur et ses représentants.

30 Les personnes présentes ont également eu l'opportunité de poser à l'un ou l'autre représentant diverses questions.

35 La deuxième partie de la consultation a débuté hier soir et se poursuit cet après-midi et ce soir. Nous écouterons cet après-midi neuf personnes et ce soir, cinq personnes. Je rappelle que les mémoires et présentations que nous entendrons avec les mémoires sans présentation, au total, ça fait une cinquantaine, composent le corpus que la commission étudiera et traduira dans son rapport au chapitre 2 relatant les préoccupations, opinions et attentes des participants.

40 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus cet après-midi, les représentants de l'Arrondissement et de la Ville ou ceux du promoteur pourraient user de leur droit de rectification. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance de cet après-midi. Il s'agira bien entendu de rectifier seulement un propos et non d'émettre un
45 commentaire ou un avis.

50 Un mot sur le déroulement de la séance de cet après-midi. Nous allons vous poser des questions en vue de nous assurer d'une bonne compréhension de votre point de vue ou encore pour vous demander d'approfondir certains éléments de votre présentation qui auront attiré plus particulièrement notre attention.

55 Au total, nous consacrons environ 20 minutes par intervenant. Nous vous demandons de résumer votre présentation en 10 minutes au maximum. Je vous rappelle que nous avons lu, sauf exception, vos mémoires et qu'à ce titre, nous apprécierions que vous ne vous attardiez qu'aux points majeurs que vous souhaitez soulever.

Les 10 minutes restantes seront consacrées à des questions que nous vous poserons pour bien comprendre les différentes facettes de votre intervention.

60 Un mot à propos de la date limite de dépôt des mémoires. Par souci d'équité envers
tous ceux et celles qui respectent la date convenue de dépôt des mémoires malgré des
horaires parfois chargés, j'aimerais rappeler qu'il est important de la respecter. Ça nous
permet de disposer du temps requis pour vous lire avant les auditions, ce qui favorise un
meilleur échange entre vous et nous au bénéfice de tous.

65 Il y a des retardataires sympathiques, mais tout de même, on essaie de faire en sorte
d'être bien préparé et vous le comprenez, les séances de cette commissions sont
extrêmement rapprochées, hier soir, cet après-midi et ce soir. Donc, on a de notre côté aussi
un travail préparatoire à faire.

70 Je vous rappelle enfin que tout ce qui sera dit est transcrit. L'enregistrement et sa
transcription écrite seront mis à la disposition du public sur le site internet de l'Office. C'est fait
en général dans les 4 à 5 jours suivant la séance - peut-être un petit peu plus en cas
d'engorgement du côté de chez madame Philibert.

75 Au terme des séances de cet après-midi et de ce soir, la Commission procédera à
l'analyse de l'information et des opinions recueillies. Elle le fera à partir des enjeux que vous
aurez soulevés, des préoccupations que vous aurez exprimées, des positions que vous aurez
formulées. Elle rédigera ensuite son rapport qui comprend trois parties, la description du
80 projet en chapitre 1, les préoccupations de citoyens et les enjeux révélés en chapitre 2 et en
chapitre 3, l'analyse de la Commission assortie de ses recommandations.

85 Sans plus tarder, la parole est maintenant à vous. J'inviterais pour commencer à
prendre place à la table devant moi monsieur Stéphane Febbrari de la Table interaction du
quartier Peter-McGill. Monsieur Febbrari, bienvenue.

M. STÉPHANE FEBBRARI :

90 Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

Nous vous écoutons.

95 **M. STÉPHANE FEBBRARI :**

100 Alors, bonjour. D'abord merci de nous recevoir aujourd'hui. Pour nous, c'est une grande journée pour les membres de la Table interaction. Ça fait trois ans qu'on travaille sur ce dossier-là. On a réuni plus de 500 personnes à travers cinq consultations, une vingtaine de comités de suivi, plusieurs rencontres avec les acteurs impliqués dans le dossier.

C'est un défi aujourd'hui de résumer en 10 minutes toutes les informations qui ont été collectées, les opinions, les positionnements, mais on va essayer.

105 **LA PRÉSIDENTE :**

On va vous aider.

110 **M. STÉPHANE FEBBRARI :**

115 Alors, pour vous mettre en contexte, je vous dirais qu'un des éléments qui ressort en trame de fond de cette concertation-là est le profond sentiment d'impuissance et cette impression chez les nombreux résidents qui vivent dans le quartier depuis 20, 30, 40 ans que le quartier est en train de leur glisser entre les doigts.

Notre quartier, Peter-McGill, c'est plus de 34 000 résidents dont des milliers de jeunes et de familles et très peu d'espace vert, aucun terrain de sport au sud de Sherbrooke, pas d'école primaire, ni de centre communautaire et aucun logement social famille.

120 Vous comprendrez donc que dès les premières discussions autour du
redéveloppement du site il y a six ans à peu près, les résidents, les groupes du quartier
voyaient une opportunité en or pour créer un pôle central dans le quartier.

125 Or, la marche vers cet objectif commun a été dans son ensemble difficile. Après
l'abandon du projet Village Santé par le CSSS de la Montagne, le milieu s'est réuni sous le
leadership de la Table de quartier et a mis de l'avant certaines propositions.

130 Très rapidement, on est allé chercher des appuis dont celui du maire de Montréal qui a
supporté publiquement notre demande d'avoir un centre communautaire, un espace vert et du
logement social sur site. Quelques mois plus tard toutefois, on apprenait que le gouvernement
du parti libéral mettait en vente ce site et exposé au marché du plus offrant, nous savions que
le redéveloppement du *Children* allait prendre une toute autre dimension soutenue par une
réglementation qui, selon nous, aurait eu intérêt à être revue.

135 C'est-à-dire que le COS voté en 1990 pour ce site public aurait dû selon nous être
adapté à la nouvelle conjoncture d'un centre-ville en plein boom immobilier et nécessitant
cruellement des espaces publics pour faire contrepoids à ce développement.

140 Dans l'ensemble, l'arrivée de l'équivalent de 1 400 unités d'habitation sur le site de
l'hôpital est loin de faire l'unanimité chez nos membres et entraîne son lot d'inquiétude en ce
qui a trait à la qualité de vie. Les problèmes de circulation, de pollution atmosphérique et
auditive, cohabitation, îlot de chaleur, grand vent, perte d'accès au soleil sont des
préoccupations bien palpables parmi nos membres.

145 Néanmoins, la majorité des membres de la Table se montre aujourd'hui prête à
accepter la densité proposée dans le projet et supporte le projet dans la mesure où celui-ci
répondra aux besoins du milieu dans sa version définitive.

150 Les membres reconnaissent que la création d'un centre communautaire, d'une école, d'un parc public et l'inclusion du logement social seront un apport considérable pour la communauté. Toutefois, quatre grands enjeux retiennent encore notre attention.

155 Le premier, c'est le logement social. La demande est que la majorité des unités de logement social soit destinée aux familles. Or, le projet tel que proposé actuellement comprend 18 unités famille, 156 pour aînés en perte d'autonomie et selon nous, ça ne répond pas aux attentes du milieu et ça ne cadre pas avec l'environnement immédiat qui comprend déjà deux tours de logement social destiné aux aînés.

160 L'OMH dans un document publié sur votre site argumente en faveur de leur projet basé sur 3 aspects : Leur liste de demandeurs, les hauteurs et les difficultés de cohabitation et le financement du programme.

165 D'abord en ce qui concerne la liste des demandeurs, elle contient 423 demandeurs pour du volet aînés en perte d'autonomie et l'offre dans le quartier est de 286, ce qui n'est pas si mal. Pour les 955 demandeurs de logement famille dans leur liste par contre, l'offre dans Peter-McGill est de zéro. C'est là selon nous que devraient être mises les énergies dans le projet.

170 Pour ce qui est de la réticence de l'OMH d'installer des familles en hauteur, il est impératif selon nous de s'ajuster à la réalité du centre-ville si on souhaite atteindre les objectifs de la stratégie qui va sortir vendredi d'avoir plus de familles présentement, il se construit presque exclusivement des studios et des 3½ sur le marché privé et les projets sont des tours au centre-ville. C'est ça la réalité.

175 Reste donc seulement le logement social famille présentement pour favoriser la mixité et aller contre l'idée d'installer des familles en hauteur dans un projet aussi symbolique que le Children selon nous revient à aller à contre-courant de la stratégie avant même qu'elle soit finalisée.

180 Reste la question de l'argent. Nous sommes conscients que le Programme accès-
logis n'est pas adapté pour financer du logement famille au centre-ville et que le projet sur 20
étages entraînerait des coûts additionnels de 4 à 5 millions au projet actuel. Malgré cette
contrainte financière importante, le milieu maintient sa demande pour défendre une plus
grande mixité dans Peter-McGill.

185 Notre réalité, c'est pratiquement aucune unité de logement social depuis 2002 malgré
l'existence de la Stratégie d'inclusion et le fait que plusieurs constructions ont été faites par
millier. Il est, selon nous, grand temps d'investir dans le logement social dans Peter-McGill en
fonction des besoins exprimés par le milieu.

190 On demande aussi à ce que l'ancien bâtiment des infirmières soit intégré au volet de
logement social. Ça permettrait d'accroître le pourcentage de logement social et créer une
forme de contrepoids aux 3 200 et plus d'unités qui ont été construites sans inclure de
logement social dans le quartier ces dernières années. Fin du logement social.

195 Au niveau de l'espace vert, les demandes de nos membres est que le parc proposé
dans le projet de l'hôpital soit aménagé pour favoriser la pratique du sport sous la forme d'une
vaste plaine de jeux sans clôture ni pavée. Dans ce sens-là, on supporte ce que
l'arrondissement met de l'avant.

200 Par surcroît, les membres de la Table demandent à ce que le parc soit agrandi au sud
afin d'offrir un meilleur lien de continuité avec le parc Toe-Blake et ça, dans le même esprit
que le parc proposé dans le PPU Grands Jardins qui a été fait en 2012.

205 Selon nous, l'agrandissement au sud de quelques centaines de mètres carrés du parc
Henri-Dunant servirait à créer un meilleur équilibre pour notre communauté qui s'apprête à
recevoir plus de 130 000 mètres carrés de bâti dans son quartier.

210 La Table demande également à ce que l'entrée de l'espace collectif à l'intérieur de la cour soit élargi de manière à permettre une meilleure appropriation des espaces verts situés dans l'intérieur de la cour et pour se faire, on recommande un élargissement de la trace au sol du centre communautaire sans toutefois en réduire la dimension.

215 Il reste le troisième enjeu - on est à mi-chemin - le troisième enjeu, donc, l'école primaire, assurément on appuie fortement les démarches de la CSDM d'avoir une école primaire de huit classes sur le site du *Children*. La perspective d'espaces partagées entre l'école avec son gymnase et le centre communautaire ainsi que la vitalité et le dynamisme qu'une école entraînerait pour notre quartier sont autant de facteurs qui emballent le milieu.

220 Nous avons vu dans les plus récentes réponses du promoteur aux questions de la Commission qu'advenant l'inclusion d'une école primaire, la cour d'école serait située sur le toit-jardin entre la tour 2 et 3. Nous appuyons cette orientation afin d'éviter à tout prix que la cour empiète sur le futur parc Henri-Dunant.

225 Et pour le centre communautaire, nous demandons l'inclusion d'un volet de sécurité alimentaire. Il y a un comité qui a été créé en 2014, un portrait qui a été fait en 2016 et il en ressort des enjeux importants en matière de sécurité alimentaire dans le quartier.

230 Le Comité estime qu'un centre communautaire muni d'une cuisine équipée d'un café communautaire pourrait devenir le point central des actions en sécurité alimentaire dans le quartier. On a plusieurs organismes qui possèdent l'expertise, l'expérience, la volonté pour assurer la mise en œuvre, la gestion, l'animation, le développement de ces lieux et ces partenaires-là ont déjà aussi démontré un haut niveau d'engagement dans la concertation dans le milieu.

235 Pour éviter toute forme de mésentente avec le promoteur, il est souhaitable selon nous que la commission se positionne en faveur de l'inclusion de ce volet dans le futur centre Peter-McGill.

240 Et puis notre dernière demande, ben c'est qu'il y ait un comité aviseur qui soit mis sur
pied pour que le développement du projet continue à inclure la voix du milieu et que la Table
interaction soit incluse dans ce comité.

245 Donc, en conclusion, l'ensemble de nos propositions mises de l'avant vont assurément
dans le sens d'une plus grande mixité sociale, un plus grand dynamisme du site et les
membres de la table croient sans réserve que le centre-ville est un endroit d'attrait pour les
familles.

250 De notre avis, il ne fait nul doute que vos recommandations auront un impact majeur
sur le type de projet qu'on va obtenir et de manière plus large, sur le type de centre-ville dont
les Montréalais veulent se doter. Selon nos membres, les premiers à subir l'impact du
développement immobilier intensif doivent aussi être les premiers à avoir accès à des espaces
et des services publics pour faire contrepoids aux inconvénients du développement et c'est
dans cet esprit que nous attendons vos recommandations avec intérêt.

255 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

260 Merci à vous, Monsieur Febbrari. Restez avec nous, quelques questions. À la page 3
de votre mémoire, vous indiquez plusieurs participants, 500 au cours de cinq
séances au cours des trois dernières années, une vingtaine de comités, enfin, etc., et vous
mentionnez : *« C'est leur point de vue et celui de tous ces membres, résidents et organisations
que la Table souhaite faire valoir en déposant ce mémoire. »*

265 **M. STÉPHANE FEBBRARI :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

270

C'est donc la majorité de tout ce beau monde qui a été consulté ou je comprends que...

M. STÉPHANE FEBBRARI :

275

Ben, c'est-à-dire, je vous dirais qu'à la Table, on a un noyau d'à peu près 80 personnes dont environ plus de la moitié sont des résidents qui viennent à nos consultations. Ils n'ont pas tous participé au comité de suivi, on gardait plus des groupes qui pouvaient amener des propositions.

280

LA PRÉSIDENTE :

285

O.K. Donc, simplement pour que ce soit clair, c'est une chose de faire des activités consensuelles autour de différents enjeux à travers des colloques, réunions et tout, mais là, on parle d'un mémoire, donc, on peut...

M. STÉPHANE FEBBRARI :

290

Bien, plus récemment en janvier, on a consulté nos membres une dernière fois avant le dépôt du mémoire. Il y avait 70 personnes et tout le monde, l'ensemble allait dans le sens de ces propositions-là.

LA PRÉSIDENTE :

295

D'accord. Merci pour cette précision-là. Vous proposez des unités familiales dans le logement social plutôt qu'une préférence pour les personnes âgées, 18 contre 156 unités dans une tour qui est quand même à 20 étages.

300 Est-ce que vous voyez, selon l'état de vos connaissances ou de vos recherches ou vos contacts, est-ce que vous voyez une tendance qui se dessinerait dans ce sens-là, qu'il puisse y avoir dans un horizon X du logement familial de plus en plus dans des tours plutôt que...

M. STÉPHANE FEBBRARI :

305 On sait entre autres qu'il y a un projet de logement famille qui est en développement dans les alentours du Centre Bell qui fait quand même 14 étages. Pour le *Children*, on pourrait mettre de l'avant l'idée que la moitié des unités soient pour des familles avec enfant, l'autre moitié soit pour des personnes seules, mais dans le volet 1, logement famille, on sait que ce n'est pas juste des familles avec enfant. Ce qu'on demande, c'est que la majorité soit
310 avec enfant.

LA PRÉSIDENTE :

315 Oui, il y a le subtil distinguo entre ménages familiaux, bon, et là, on peut jouer sur la famille sans enfant et ménage... bon, tout ça. Mais disons que pour faire court, quand on parle de famille, on parle de familles avec des enfants.

Donc, vous envisagez, vous, pour vous, c'est réaliste de penser que ça pourrait être une tendance?

320 **M. STÉPHANE FEBBRARI :**

Ben, c'est-à-dire au centre-ville, c'est que des tours qui se construisent et on a une Stratégie centre-ville qui souhaite voir des familles se maintenir et se développer au centre-ville. Donc, à un certain moment, il faut aller dans la logique de la Stratégie.

325 Puis peut-être juste pour finir, on se dit aussi que le site du *Children* avec un parc et potentiellement une école et un centre communautaire, ben, c'est la place pour les installer les familles.

330 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce projet de 14 étages près du Centre Bell, est-ce qu'il porte un nom?

335 **M. STÉPHANE FEBBRARI :**

Je pense que c'est le vieux projet de la Montagne qui dure depuis 14 ans qui a traîné beaucoup. Je ne connais pas tous les détails, mais...

340 **LA PRÉSIDENTE :**

On fouillera ça.

M. STÉPHANE FEBBRARI :

345 En fait, c'est la Coopérative de la Montagne Verte.

LA PRÉSIDENTE :

On a un extraordinaire analyste, alors on va en profiter. Des questions?

350

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

Oui, certainement. Alors, au niveau de la demande par rapport aux écoles, alors, vous demandez huit classes. Sur quoi vous vous basez? D'où viennent les chiffres?

355

M. STÉPHANE FEBBRARI :

En fait, ce n'est pas nous qui le demandons. Ce que je disais, c'est qu'on sait que la CSDM a fait des démarches pour une école de huit classes sur le site du *Children*.

360 J'imagine que c'est suite à des discussions qui ont eu lieu avec le promoteur. Il n'y a pas non plus de la place pour 21 classes dans les basiliaires actuels surtout s'il y a un centre communautaire qui occupe tout un des deux basiliaires à moins d'augmenter les étages, mais bref, on sait que c'est la démarche actuelle.

365 On sait qu'il y aurait d'autres besoins, mais il y a d'autres emplacements aussi qui pourraient être mis de l'avant pour répondre aux besoins. Ce que la CSDM nous dit, c'est que là, il y a 330 de nos jeunes qui vont dans Westmount. Éventuellement, ça va monter à 500 ce nombre d'ici 2019. Donc, pour nous, l'école est importante.

370 Peut-être pour continuer là-dessus, beaucoup de ces familles-là sont issues de l'immigration. On pense que l'enracinement dans une communauté est très important pour ces personnes-là et qu'une école, ben, c'est un des points d'ancrage premier pour les familles.

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

375

D'accord. Je peux poser une deuxième question?

LA PRÉSIDENTE :

380

Oui, bien sûr.

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

385

Alors, vous avez une recommandation qui concerne l'inclusion de la voix des personnes itinérantes dans la programmation des activités du centre communautaire. À quoi vous pensez particulièrement?

M. STÉPHANE FEBBRARI :

390 On sait qu'il y a un Comité Square Cabot, le Comité Square Cabot existant qui est
mené par l'arrondissement serait un bel espace pour qu'on puisse prendre la voix de ces
groupes-là. Il y a déjà beaucoup de groupes qui sont autour de cette concertation-là. Nous
autres mêmes, on a fait deux forums sur l'itinérance en 2014 et en 2015, donc, on peut aussi
apporter assurément des idées qui ont été mises de l'avant dans ces forums-là.

395 Donc, c'était simplement une note comme quoi il y aura un enjeu assurément avec une
présence itinérante importante aux alentours du Square Cabot et qu'il faudra trouver des
façons, surtout pour le centre communautaire et le site dans son ensemble d'inclure la voix de
comment on peut cohabiter. C'est un peu un coup de chapeau parce que c'est quelque chose
400 qu'on a travaillé beaucoup les dernières années.

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

Merci.

405

LA PRÉSIDENTE :

Pour agrandir le parc, ce que vous souhaitez, il y aurait nécessairement diminution de
l'emprise au sol des tours 4 et 5.

410

M. STÉPHANE FEBBRARI :

Oui.

415

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ce serait également le cas pour les trois autres tours, 1, 2, 3 du côté du
Square Cabot?

M. STÉPHANE FEBBRARI :

420

Je sais qu'on vous avait envoyé un dessin qui avait été produit par la firme Rayside Labossière. C'était vraiment un agrandissement vers le sud. Donc, le basilaire du haut n'était pas touché.

425

LA PRÉSIDENTE :

Donc, ça ne touche pas aux tours 1, 2, 3 qui...

M. STÉPHANE FEBBRARI :

430

Oui, 4, 5. Puis après ça peut-être pour retrouver leur densité, il y aurait des aménagements possibles par le promoteur. Est-ce que c'est d'augmenter...

LA PRÉSIDENTE :

435

Un surhaussement par exemple?

M. STÉPHANE FEBBRARI :

440

On sait que les basilaires dans le centre-ville sont très souvent de trois étages, donc, est-ce que ça pourrait être une façon? Ou de monter quelques étages dans une des deux tours? Là, ça, ce serait peut-être plus de leur ressort.

LA PRÉSIDENTE :

445

L'exercice qu'ils auront à faire. Donc, ça pourrait être un rehaussement des basilaires ou un rehaussement de la tour.

M. STÉPHANE FEBBRARI :

450

D'une des deux tours ou les deux tours parce qu'il y en a une de 24, ça pourrait être celle-là, je ne sais pas.

LA PRÉSIDENTE :

455

D'autres questions?

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

460

C'est beau, merci.

LA PRÉSIDENTE :

465

Ça fait le tour des questions. Merci.

M. SÉPHANE FEBBRARI :

Merci beaucoup.

470

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant madame Lynn Verge, s'il vous plaît.

Mme LYNN VERGE :

475

Notre présentation sera faite par John Aylen, membre du conseil d'administration de la bibliothèque Atwater.

M. JOHN AYLEN :

480

Merci. J'aimerais commencer avec un peu de contexte. La bibliothèque Atwater a été fondée en 1828 sous le nom de *Montreal Mechanics' Institution* qui faisait partie d'un mouvement d'éducation des adultes ayant débuté en Écosse et en Angleterre avant la création d'écoles ou de bibliothèques financées par les gouvernements.

485

Nous sommes encore indépendants, avons encore le statut d'œuvre de bienfaisance enregistrée et notre vitalité est alimentée par des dons privés et des bénévoles. Notre immeuble joue le rôle de carrefour d'activités éducatives et culturelles pour la région de Montréal et il reçoit plus de 100 000 visites de gens par année.

490

Nos services sont offerts à des douzaines de groupes communautaires et d'écoles de Montréal avec lesquelles nous collaborons. Les retombées à long terme de ce projet seront certainement positives pour la bibliothèque Atwater compte tenu des quelques 2 000 nouveaux résidents ainsi que les commerces qui viendront s'établir dans notre environnement immédiat.

495

Et la présence de la bibliothèque Atwater aussi est positive pour le projet. Les résidents, les travailleurs et les clients du nouveau complexe bénéficieront de notre magnifique immeuble patrimonial ainsi que de nos diverses activités éducatives, culturelles et sociales offertes en langue anglaise surtout.

500

Lorsque le projet sera achevé, notre édifice entouré de gratte-ciel sera un oasis chaleureux et sympathique. Mais notre immeuble patrimoniale de 1919, c'est la construction du dernier édifice que nous occupons, a besoin d'être protégé contre les aspects négatifs potentiels des travaux de démolition et de construction, les vibrations, la poussière, la fibre d'amiante s'il y a lieu, tout le bruit et la congestion routière, notre immeuble n'étant pas équipé de système de climatisation, il ne peut pas compter par temps chaud que sur l'air qui vient de l'extérieur.

505

510 Aussi, comme beaucoup d'autres, nous nous interrogeons sur le bienfondé de la
hauteur des immeubles environnants proposés, en particulier le bâtiment Kerub de 32 étages
sur la bordure ouest de l'avenue Atwater. Nous espérons que les promoteurs et la Ville de
Montréal nous fourniront une aide financière pour compenser les coûts supplémentaires que
515 nous devons encourir en fait de nettoyage et de jardinage et pour nous dédommager pour les
inconvenients que nous aurons à subir pendant les travaux de démolition et de construction.

Nous croyons que nous méritons l'appui de la Ville de Montréal et des promoteurs
parce que nous sommes une œuvre de bienfaisance offrant des programmes mixtes et
uniques à Montréal et nous servons des personnes et des groupes à l'échelle du quartier et de
520 la région.

L'aide financière que nous recevons annuellement de la Ville de Montréal aujourd'hui
est minime, c'est-à-dire 20 700 \$, un montant qui n'a pas changé depuis l'époque du maire
Doré. Ça fait un bout de temps, le feu maire Doré.

525

LA PRÉSIDENTE :

Vous savez qu'il y a des élections au mois de novembre.

530

M. JOHN AYLEN :

Oui, Madame. C'est la conclusion de notre présentation.

535

LA PRÉSIDENTE :

C'est fort intéressant, je vous remercie. Restez avec nous. Évidemment la
commission n'a pas dans son mandat de recommander quelques compensations financières
évidemment pour les inconvenients vécus.

540 Par contre, il est habituel dans les grands projets de construction qui impliquent démolition, nivellement, reconstruction, et tout ça, sur des périodes relativement longues de mettre sur pied tous les comités utiles et mécanismes de diverses formes pour que les nuisances soient atténuées le plus possible.

545 Évidemment, on est en centre-ville, donc, il y a une proximité. On sera comme à l'habitude, l'Office a l'habitude de l'être, extrêmement vigilant sur tous ces aspects de proximité liés aux inconvénients.

550 Maintenant, je vous le réitère même pas à la blague, il y a des élections, ça sert aussi à ça.

555 Outre les retombées du projet qu'évidemment vous qualifiez de positives des deux côtés, aussi bien pour le projet de Devimco que pour vous, est-ce que vous envisagez de possibles collaborations avec le futur centre communautaire Peter-McGill qui pourrait voir le jour à l'intérieur du projet?

M. JOHN AYLEN :

560 Oui, absolument. On est très ouvert à ça.

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

565 **M. JOHN AYLEN :**

570 On ne voit pas le projet ni les nouveaux locataires comme étant des concurrents. L'achalandage qui va venir est bon pour nous et qu'on ait des nouveaux clients, on peut collaborer très bien.

Même il y aura possiblement une bibliothèque municipale qui ne nous gêne pas non plus. On est assez spécialisé et on offre des programmes qui...

LA PRÉSIDENTE :

575

Qui pourraient être complémentaires.

M. JOHN AYLEN :

580

Complémentaires aux activités qui seraient offertes.

LA PRÉSIDENTE :

585

O.K.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Juste une curiosité un peu.

590

M. JOHN AYLEN :

Oui.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

595

Est-ce que vous avez des aires jeunesse et enfants dans votre bibliothèque?

M. JOHN AYLEN :

600

Nous avons des programmes qui visent les jeunes et les gens âgés.

605 On a des programmes de collaboration qui mettent ensemble les jeunes avec les personnes âgées. Nous avons auparavant le *Montreal Children Library* qui était dans nos locaux, mais qui a déménagé il y a quelques années. Notre clientèle est surtout une clientèle âgée ou de 50 et plus.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

610 O.K. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

615 Merci. Ça fait le tour des questions. Merci pour votre présentation, Madame également.

M. JOHN AYLEN :

Merci.

620 **Mme LYNN VERGE :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

625 J'inviterais maintenant monsieur Lawrence Angel, s'il vous plaît. Monsieur Angel, bonjour.

M. LAWRENCE ANGEL:

630

So, before I begin, I'm just going to deposit what I'm going to say today.

LA PRÉSIDENTE:

635

You just have to use the microphone, if you don't mind just for the record.

M. LAWRENCE ANGEL:

640

For the records, I just deposited what I'm going to say today. The remarks, you received earlier were those of my parents.

LA PRÉSIDENTE:

645

O.K.

M. LAWRENCE ANGEL:

650

So, good afternoon Ladies and Gentlemen. My name is Lawrence Angel. I have the privilege of waking up every day for the past 25 years directly across the street. My parents have owned the building for the past 40 years. So this is something that I see on a daily basis and will be impacting for quite some time.

655

We are very concerned about the scope of the project that is being envisaged on the location of the former Children's Hospital and by the disappearance of a good part of Lambert Closse and Parc Henri Dunant. The last two are freebies to the developer who already purchased the site for an amount 25 million dollars, half of its market value.

660 The developer is proposing 7 buildings, 6 of the towers would have about thirty-two (32) floors, up to one thousand four hundred units (1,400), housing possibly some four thousand two hundred people (4,200) in addition to a hotel, commerce, a community center and only five hundred and fifty (550) underground parking spaces that have been planned. This, by my calculation, is about six thousands (6,000) people per day on this tiny footprint.

665 All of this on approximately one hundred and seventy eight thousand square feet. This exceeds by sixty-six times (66) the highest density levels reported by Statistics Canada in the 2016 Census. Vancouver was determined to be the highest density city in Canada, with some five thousand four hundred and ninety two (5,492) people per square kilometer and Westmount came in second with five thousand four hundred and twenty-four (5,024) people per kilometer.

670 The number of people, the noise, the littering, the traffic, the damage to the surrounding properties, the fact that even by the developer's own admission and it was spoken to you yesterday, the fact that there will be a lack of sunlight, not to mention potential impact on the wind patterns, will have a negative impact on the immediate area both in terms of quality of life and decreased property value.

675 Furthermore, the most recent projects on the corner of the Franciscan project and also the former civil site and the former Shell gas station, we anticipate, based on these projects, a high number of units will have absentee landlords and will end up as seasonal or short-term rentals, possibly even Airbnb's. So, we talk about opening hotel on this project.

680 There's already a great deal of Airbnb's. If this hotel is like a boutique hotel, there's a possibility again that this hotel may not always be full. Right? This is the risk we can talk to people about, hotel occupations and all that – that's a separate issue, but you're putting a hotel here, not sure who would want to come and stay at that hotel.

690 The plans and the materials proposed for the towers remind me of the projects in Chicago and Baltimore some fifty (50) years ago, which have either been abandoned or became slums long after developers and city councillors have lost interest and moved on. I mean no disrespect to the developers when I say this about the project, but the idea of housing and subsidized housing is fantastic. I'm all in favor of it. But putting people in towers and putting families in towers, this has been done before and the success, we could argue, in some places it has worked and a lot of places it hasn't worked.

695 I suggest that the city of Ville-Marie look to the INTERNATIONAL MAKING CITIES LIVEABLE MOVEMENT that seeks to make cities, particularly downtown areas, more liveable through mixed use developments. The forty-fifth conference is taking place this October in Santa Fee, Mexico, gathering architects, city officials and urban planners. The Movement addresses issues with this project that should be concerned and have not been studied in
700 depth.

The APPROPRIATE HUMAN SCALE ARCHITECTURE of this project, the possibility of maybe including mix use of townhouses, condos, apartments and shops, and most of all measuring the livability of the area for families, small children and older persons.

705 In regards to the social housing, I understand that there are very few family units and they would be mostly units for older people. There is already a great deal of units for older individuals in the area. Yesterday, when I was here, I learned that there would be even the possibility of services for these older individuals. I'm all for it. Our population is getting older.
710 However, I do believe that family units should be made a priority on this project and that 32 units is not enough family housing on the site.

715 The glossy plans and diorama with long historical documentation as background to this project do not address issues that I have mentioned.

720 Montreal, Ville-Marie and the Province seem to have abandoned their concerns to preserve the unique richness of this area's patrimoine. Keeping the Nurses building is not a solution. The negative impact of the huge towers on a small parcel of land, with a high volume of individuals, on a daily basis, usurping a park, blocking light from another park and light from housing in front of it and around the project does not complete the urban fabric. It rather destroys it.

725 I think that the towers should be much smaller. And I understand the developer says that decreasing the height of the towers would be taking away green space. I disagree. I think you can decrease the height of the towers. You don't need to expand the footprint. You just have fewer number of units, you make them larger. I know a lot of condos and some of them are being targeted to people in my age, and professionals and all of that. The demographics... a lot of my peers and such, said they should prefer larger spaces. Shoebox condominiums, shoebox family housing is not the solution. Thank you.

730 **LA PRÉSIDENTE:**

O.K. You mentioned in your brief the risk for renting on...

735 **M. LAWRENCE ANGEL:**

Airbnb...

740 **LA PRÉSIDENTE:**

...units on short-term or...

M. LAWRENCE ANGEL:

745 ...and absentee...

LA PRÉSIDENTE:

... not to name it, Airbnb...

750

M. LAWRENCE ANGEL:

...yeah, absentee landlords, unit rentals and all of that. Yeah.

755

LA PRÉSIDENTE:

And you've indicated that family units are for elderly people?

M. LAWRENCE ANGEL:

760

I was thinking the more of the... for profit side but I guess that could be a possibility on the social housing side, depending how it's administered.

LA PRÉSIDENTE:

765

Is this your experience? I mean, could you tell us a bit more of...

M. LAWRENCE ANGEL:

770

My experience in the area is you see a variety of rental units on the market, of different sizes, even in some cases small houses which are entire houses that are on the market.

LA PRÉSIDENTE:

775

O.K. but we're talking about family units in a social housing?

M. LAWRENCE ANGEL:

O.K. So, I don't have an experience for that. So I can't comment on that...

780

LA PRÉSIDENTE:

You are having in mind the private flat or whatever...

785

M. LAWRENCE ANGEL:

Exact. The private...

LA PRÉSIDENTE:

790

On the market?

M. LAWRENCE ANGEL:

795

I believe there was a mention of condominiums and apartments, regular apartments.

LA PRÉSIDENTE:

800

O.K. I won't have any other questions. Questions? O.K. Thank you Sir.

M. LAWRENCE ANGEL:

Thank you very much.

805 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais monsieur Jean-Claude Leblond, s'il vous plaît. Bonjour, Monsieur Leblond.

810 **M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :**

Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

815 Nous vous écoutons.

M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :

820 Merci. Alors, Madame la présidente, Monsieur, Madame, les conseillers et commissaires, bonjour. Mon nom est Jean-Claude Leblond et j'habite dans une résidence pour personnes âgées autonomes du réseau En Harmonie.

825 Mon intervention aujourd'hui s'inscrit dans la continuité ou dans la foulée, si vous voulez, du mémoire déjà présenté par l'Office municipal d'habitation de Montréal. Dans son mémoire, l'Office propose de consacrer 156 appartements ou logements aux personnes âgées autonomes, plus quelques familles.

830 Le 156 ici comme je l'ai compris dans leur mémoire, c'est une masse critique en deçà de laquelle ça peut difficilement fonctionner. L'Office propose également de confier la gestion de ce dossier au responsable de son réseau En Harmonie. Mais qu'est-ce que le réseau En Harmonie? Le mémoire de l'Office municipal ne le précise pas vraiment.

C'est ici que je souhaite avec votre permission intervenir.

835 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien sûr.

840 **M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :**

Le réseau En Harmonie a été créé il y a une douzaine d'années par l'Office municipal d'habitation de Montréal. Il est composé jusqu'à maintenant de 10 résidences qui regroupent environ 1 300 personnes âgées autonomes dont l'âge moyen oscille autour de 82 ans.

845 À qui le réseau En Harmonie s'adresse-t-il? Bien sûr aux personnes retraitées, personnes retraitées qui n'entrent pas dans les deux catégories suivantes. Disons d'entrée de jeu que ce sont des gens peu fortunés, trop fortunés pour vivre dans des logements subventionnés de type HLM et pas assez fortunés pour vivre dans les belles résidences privées de type Chartwell, Maurice, Soleil, et j'en passe. De toute façon, cette clientèle-là
850 n'intéresse pas ces grandes maisons-là parce que c'est simplement pas rentable.

Donc, ces gens appartiennent à ce que j'appellerais sur le plan économique le très bas, le plus bas de la classe moyenne, au fond une sorte de prolétariat de la classe moyenne si vous voulez, tiens, pour être clair.

855

Mais peu importe la raison, ces gens-là toute leur vie ont contribué à la société, travaillé dans toutes sortes d'emplois précaires, à petit salaire souvent, dans le domaine social, beaucoup de femmes, beaucoup de femmes et pas nécessairement toutes des veuves.

860

Peu importe la raison, ces gens-là n'ont pas pu se doter d'une rente vraiment confortable. De cette clientèle, il faut pouvoir tenir compte. Je la sens plutôt laissée pour compte.

865 Dans le réseau En Harmonie qui touche cette clientèle, le taux de rétention des locataires est très très élevé. Cela signifie qu'il y a un très faible taux de roulement, *turn over* en anglais si vous me permettez des locataires..

870 La majorité des premiers arrivants il y a 10 ans, 12 ans dans les résidences est toujours là. C'est à peu près 55% qui restent encore là. Conséquence, goulot d'étranglement, liste interminable d'attente. Cette clientèle en augmentation se trouve en quelque sorte à tomber entre deux chaises. Et l'offre est pour ainsi dire inexistante.

875 Pour compliquer davantage le paysage démographique, avec l'accroissement de l'espérance de vie, il faudra caser, entre guillemets, de plus en plus d'aînés dans les résidences à loyer abordable. Où ça?

880 Or dans Ville-Marie, il n'y a à ma connaissance aucune résidence de type En Harmonie. La plus proche est à Côte-St-Paul et l'autre dans le quartier Ville St-Pierre de l'arrondissement Lachine.

885 Pourquoi il n'y a rien dans le secteur ouest de l'arrondissement Ville-Marie? Le mémoire de l'Office municipal d'habitation faisait état de la différence, de la plus grande facilité d'héberger les personnes âgées plutôt que des familles compte tenu de l'architecture des immeubles.

Le projet, donc, le l'Office municipale d'habitation sur le site de l'ancien hôpital pour enfant, le Montreal Children me semble d'autant plus intéressant qu'il y a vraiment un besoin pour les personnes âgées assis en quelque sorte entre deux chaises.

890 J'espère avoir démontré convenablement le point de vue d'un citoyen âgé et impliqué dans sa communauté qui vit dans une résidence En Harmonie. J'espère également avoir réussi à démontrer l'importance du réseau En Harmonie, seul capable selon moi de gérer ce genre de projet à un coût abordable et la raison, c'est un organisme public et la notion de profit

895 y est absente. Autrement si on inclut le profit, et je ne fais pas de la tirade idéologique, mais si on inscrit le profit, ça ne peut pas fonctionner, c'est pas rentable.
Alors voilà, je vous remercie infiniment.

LA PRÉSIDENTE :

900 Vous restez avec nous. Vous l'avez fait avec grand élégance.

M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :

905 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

J'aime bien le prolétariat de la classe moyenne. C'est une manière...

910 **M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :**

Un peu imagée, caricature.

LA PRÉSIDENTE :

915 ...magnifique de dire les choses. Sans vouloir être indiscrete, j'ai des témoins, votre résidence se trouve où?

M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :

920 À Rosemont.

LA PRÉSIDENTE :

925 À Rosemont.

M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :

930 Mais ce n'est pas parce que je ne connais pas le quartier de l'ancien hôpital. J'y ai
passé mon enfance pas très loin de là. Mais la résidence où j'habite maintenant est à
Rosemont.

LA PRÉSIDENTE :

935 Parce que dans notre connaissance, mais sous réserve de vérification, les résidences
En Harmonie, il n'y en a pas dans le secteur centre-ville.

M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :

940 Il n'y en a pas du tout. Vous avez Mile-End, vous avez un peu Rosemont, j'ai dit Côte-
St-Paul, mais...

LA PRÉSIDENTE :

945 Un peu en périphérie.

M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :

950 Dans la périphérie, vous en avez, Des Sources, Pointe-Claire, etc., Rivière-des-
Prairies, mais Ville-Marie à ma connaissance, je connais assez bien le réseau, il n'y en a pas.

LA PRÉSIDENTE :

955 Oui, oui, c'est ça. Et éventuellement, c'est une question purement de curiosité, vous pensez qu'il y aurait une clientèle qui désirerait venir en centre-ville?

M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :

960 Ben, c'est-à-dire qu'elle est peut-être déjà là la clientèle.

LA PRÉSIDENTE :

Oui, elle est...

965 **M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :**

Dans le quartier, mais elle se rapproche. Il faut qu'elle quitte parfois. Vous savez ces gens qui habitent dans un 5½, 3 chambres à coucher, puis qui ont 75 ans, ben, ce serait peut-être intéressant qu'ils quittent pour laisser place à des familles.

970

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

975 **M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :**

Puis 3 chambres à coucher, c'est de la place pour des familles. C'est pas de la place pour les gens seuls. Or, un 3½, c'est suffisant pour une personne du 3^e âge.

980 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, on comprend bien.

985 **M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :**

Or dans le quartier, vous avez des commerces de proximité, vous avez la station de métro Atwater, vous avez Alexis-Nihon qui n'est pas loin, il y a quand même une vitalité qui existe déjà à l'intérieur de laquelle les personnes âgées peuvent s'intégrer. Parce que n'oubliez pas que ce n'est pas des gens qui ont des voitures. En général, ces gens-là n'ont pas de voiture. C'est très rare des gens qui ont des voitures.

990

LA PRÉSIDENTE :

Tout à fait.

995

M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :

Et quand ils en ont, croyez-moi, c'est pas des jeunes voitures.

1000 **LA PRÉSIDENTE :**

Et ça contribue à baisser la congestion automobile.

1005 **M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1010 Une question?

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1015 Pour compléter un peu le portrait que vous avez dessiné des résidents du réseau En Harmonie, est-ce que dans toutes les résidences, c'est à peu près ce portrait-là?

M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :

1020 Oui, c'est ce portrait-là. Grosso modo à 1%, 2% près, c'est sensiblement le même portrait. Quand je dis moyenne d'âge de 82 ans, ça peut aller de 86 à 80, mais en bas de 80, vous ne trouverez pas dans ce réseau-là parce qu'il y a une rétention.

1025 Les gens, c'est fascinant de voir les gens. Ils sont arrivés là il y a 10 ans, ils marchaient sur les deux jambes. Aujourd'hui à la salle à manger, vous avez un parking de déambulateurs parce que les gens sont en perte tranquillement d'autonomie, mais ils sont toujours autonomes. Et ça, c'est ça la réalité dans toutes les résidences de toute façon.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1030 Et en général, c'est des personnes plutôt seules ou c'est souvent des couples aussi?

M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :

1035 Il y a des couples, mais en général, ce sont des personnes seules. Et dans l'ensemble des résidences En Harmonie, il y a des appartements prévus pour les couples. Pas pour les familles évidemment, pour les couples, mais la plupart des logements, ce sont des 3½, une chambre à coucher.

LA PRÉSIDENTE :

1040

O.K.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1045

O.K.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Leblond, je vous remercie.

1050

M. JEAN-CLAUDE LEBLOND :

Merci.

1055

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant monsieur Terrence Regan, s'il vous plaît. Est-ce que monsieur Regan est avec nous? On est un peu en avance, écoutez. À ce moment-là, on va prendre une courte pause maintenant, peut-être pour laisser le temps à monsieur Regan d'arriver. Une courte pause de 10, 15 minutes. Merci.

1060

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

1065

REPRISE DE LA SÉANCE

1070 **LA PRÉSIDENTE:**

Re-bonjour à tous, nous reprenons avec monsieur Terrence Regan, s'il vous plaît.
Bienvenue, Monsieur Regan. Be welcomed.

1075 **M. TERRENCE REGAN:**

I can have some water?

1080 **LA PRÉSIDENTE:**

Sure.

M. TERRENCE REGAN:

1085 Merci beaucoup. O.K. Well, merci. Mon nom est Terrence Regan. Je suis un résident
du quartier depuis plus de 40 ans. J'ai habité au centre-ville et j'ai été impliqué pour un
long-term avec Peter McGill, le quartier Peter McGill, et de Milton Park aussi, pour les derniers
30 ans, j'ai été impliqué avec l'Association récréative Milton Park, et j'étais le directeur-
général, là, pour 15 ans. Il est situé au... rue St-Urbain et sommes le partenaire avec la Ville
1090 de Montréal à gérer le centre communautaire qui sert beaucoup de personnes.

I'm going to do this in English to save you guys the problem...

1095 **LA PRÉSIDENTE:**

Be welcomed.

M. TERRENCE REGAN:

1100 ... from my accent... So, the redevelopment of the Montreal Children's Hospital site includes condominiums, apartments, housing for the elderly, some family base social housing, and the community center will help promote the revitalisation of an important and long-neglected part of the development of western part of downtown Montreal.

1105 Recognition of the importance of creating specific physical structures, in order to accommodate the physical and social needs of local residents is now being seen as an essential component relating to maintaining and enhancing the quality of life and environment in neighborhood or community. And you see this now with more and more emphasis being given to try to attract families with children to the downtown area.

1110 Plans for the construction of a community center within the redevelopment project is certainly welcome news and something that local residents have been fighting for during the past 30 years.

1115 However, building a new community center without a gymnasium is like building a new hospital without beds. Currently, there is zero public gymnasiums in the Peter McGill downtown Montreal area for the tenth of thousands of residents and children to play group sport activities. The two public gyms in the area are in Little Burgundy and Centre multi ethnique in Milton Park and rue St-Urbain. They're filled to capacity – I can attest for our centre, it was 7 days a week, every evening, all Saturdays, all Sundays, starting from 9:00 in the morning till 11:00 at night.

1120 So this further demonstrates the important need for these life-giving life-enhancing facilities to be built. The YMCA on rue Stanley requires membership to participate in their activities - which is around \$600, \$700 a year – and the YWCA gym and pool closed over five years ago for financial reason and for specious reasons, they tried to give it to the private sector which didn't work and the gym is not functioning anymore and hasn't function for a number of years unfortunately.

1130 A public gymnasium has its place and will allow probably for *garderies*, schools and
senior citizens during the day; fitness yoga, dance, courses at noon for the thousands of
people who work and live in the area at noon time; sports, dance, gymnastic courses for
children after school; and sports, badminton, basketball, volleyball, cosom hockey, yoga,
tai chi, fitness courses, etc. for adults in the evening. A gymnasium can also serve as a place
for public meetings and performances, all of which contributes to a sense of community
1135 identity and fosters a feeling of neighbourhood and belonging which is much needed in this
densely populated area, which is about to become even more densely populated.

That someone who has managed of thriving community center with... from three to five
hundreds participants per day, I can attest the short-term and long-term individual and societal
1140 benefits which a gymnasium brings. This is especially true for the Nordic type of environment
that we live in where it's very difficult to do many physical or sporting activities for seven
months of the year.

Public gymnasiums are seldom used by a lead athlete. They're by far in a way
1145 extensively used by children and adults of a variety of ages to indulge in assortment of sporting
and physical activities, which promote short and long-term health benefits for all participants.

There are no other indoor organized physical activities for children, adults and seniors,
except for those offered in gyms, in dance and yoga studios which are often time lodged in
1150 community centers which also have gyms. The true sense of working together to achieve a
common collective objective is genuinely developed and fostered through participation in sport.
More than almost any activities, sports give a person a deeper insight into themselves, and
how they can contribute their individual, physical and social abilities to achieving collective
success in the context of a meritocracy. So, when you are playing sports, you have to see
1155 yourself within the context of other people, and this certainly helps you to deal with social
situations, interpersonal situations in many aspects of your life.

1160 These insights drive from all levels of participation sports, not only at a high level, a contributing factor to forming many successful men and women leaders in our society. With one the densest population in all Canada, the downtown Montreal area is in a higher need of a public community center to serve its multitude of social, physical artistic and recreational needs. This center should also contain a gymnasium to encourage physical fitness and a service place for public meetings and artistic performances can be given.

1165 The new Children's Hospital project will generate millions of dollars in tax revenue for the Ville de Montreal, which is financially supported, and encourage the construction of keeping an administration of other communication centers throughout the island of Montreal and the Ville-Marie borough, which is one of the richest – if not the richest borough in Montreal.

1170 Millions of dollars is spent each year on health care and health care facilities, care for the infirmed and elderly, and services for people to further integrate in the society. The new Children's hospital project will give a chance to put a relatively small amount of much needed funds into constructing and maintaining a community center with a gymnasium which will service as a positive, preventive measure so that downtown residents can maintain a healthily, physically, mentally, socially and artistically good life. That's it.

1175

LA PRÉSIDENTE:

1180 Thank you, Mr. Regan. As far as we know, the preliminary program for the Peter McGill community center includes some «sports facilities», we don't know exactly at this point what we mean about that. In addition, we have heard that the program of the community center will be developed with the community, organization groups and so on, in order to fit the needs of the community around So, what we have with your brief is that there is a crucial need for a gymnasium – public gymnasium.

1185

M. TERRENCE REGAN:

Well, I think that there is a certain amount of money being put aside. And it's gonna be millions of dollars...

1190

LA PRÉSIDENTE:

Yes...

1195

M. TERRENCE REGAN:

...that it should be considered having a gymnasium. There is a huge lack of gymnasium space for people in the downtown area and there is a crying need – I mean I've seen people at our community center on St-Urbain that's begging for a place. The people are trying to maintain a certain form. Socially, we push for people to stay in shape, be in shape, and be physically active. I think the answer is there's no place for people to do it unless you're a kid. And if you're a student, there's a whole bunch of opportunities. But for people like us, Madame Lapierre and...

1200

1205

LA PRÉSIDENTE:

Laperrière, but it's OK.

M. TERRENCE REGAN:

1210

Laperrière, like Jacques... there isn't as much place for us to do it. And it's more essential for older people, for adults, to maintain their form.

LA PRÉSIDENTE:

1215

You're right!

M. TERRENCE REGAN:

1220 Students have all kinds of opportunities. But afterwards, there should be access to physical activities where they will continue promoting sports and activities throughout their lives.

LA PRÉSIDENTE:

1225 You're right. There's a need for that. One of my nieces is working at the *Centre de loisirs multi ethnique*, it's packed-jammed, I mean, there's people from the very morning up to the night, down there. So, I will invite you to follow.

M. TERRENCE REGAN:

1230 O.K. we'll do.

LA PRÉSIDENTE:

1235 We will have... about the development, but we're taking notes that there is a need for that. Any questions?

M. ARLINDO VIEIRA:

1240 Yes. I have at least one. You know, this type of gymnasium, part of gymnasium requires a certain amount of human resources to manages, to coordinate activities, monitoring. And who do you see would be doing this? The administration of the gymnasium?

M. TERRENCE REGAN:

1245 Well, as we would at the *Centre multi ethnique*. I think a partnership with the Ville de Montréal is very doable, and the partnership with the Ville allows community groups to be

involved. Like my group was the *Association récréative Milton Park*, and Ville de Montreal had very little to do with the programming of the association, of the center, so it was given to the community. So, as long as you'll already have a Community Centre being built there, you're going to have somebody to be in charge of that. And the gymnasium type of utilization is just part of the overall operation of this Community Centre. But millions are already going to be spent into building a Community Centre, it should include a gym. A Community Centre serves a small purpose – well, a lot of purposes – but it's limited in the physical activities that people can do.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire:

O.K. Thank you.

LA PRÉSIDENTE:

Thank you Mr. Regan.

M. TERRENCE REGAN:

O.K. thank you very much.

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant si elle est parmi nous, madame Ghislaine Laramée. Madame Laramée, bienvenue. Vous êtes à date dans toute l'histoire de l'Office de consultation publique de Montréal la personne qui a le plus grand esprit de synthèse pour son mémoire. Pour la petite histoire, le mémoire de madame Laramée tient dans trois lignes, ce qui est formidable pour nous. Ça nous aide. Je vous félicite. Bienvenue, Madame Laramée.

Mme GHISLAINE LARAMÉE :

Merci beaucoup. Je suis en train de rechercher mes notes.

1280

LA PRÉSIDENTE :

Prenez votre temps.

1285

Mme GHISLAINE LARAMÉE :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1290

Je cherche les miennes aussi.

Mme GHISLAINE LARAMÉE :

1295

Alors, Mesdames, Monsieur, Madame la présidente, mon nom est Ghislaine Laramée et je désire intervenir au sujet des logements sociaux destinés aux aînés. Je demeure depuis près de trois ans dans un logement dit abordable qui n'est pas subventionné.

1300

Le projet ici à l'étude doit comprendre des logements sociaux. Certains suggèrent des logements pour famille, d'autres pour les aînés. Je veux vous parler de mon expérience personnelle dans un logement pour aînés.

1305

Après m'être inscrite pour obtenir un logement, j'ai dû attendre deux années pour qu'un se libère. Ma résidence comporte 163 logements dont quelques 1½, quelques 4½ et la majorité étant des 3½, donc, une chambre à coucher.

1310

Dans le coût de mon loyer, il y a le chauffage et l'électricité, l'eau chaude, le service téléphonique de base et la télévision par câble. Il y a aussi les dîners le midi à la salle à manger et les petits déjeuners les fins de semaine. Donc, 7 jours par semaine. Des salles de lavage sont disponibles à chaque étage gratuitement. On ne cherche pas nos trente sous. Les salles de bain sont dotées de barres de sécurité, les corridors pourvus de main courante.

1315

Il faut une carte magnétique pour avoir accès à la résidence et un système de caméra nous permet de voir sur notre téléviseur qui sonne à l'entrée. Il y a aussi un employé responsable présent à toute heure, 7 jours par semaine, toute la nuit à la réception pendant les heures de bureau et des surveillantes en dehors de ces heures. En cas de problème, on a qu'à faire le 0 sur notre téléphone et on s'occupe de votre problème. Tout est prévu pour se sentir en sécurité.

1320

De nombreuses activités sont organisées, certaines par les résidents eux-mêmes selon leur domaine d'intérêt et les résidents se sont dotés d'un comité de loisir et d'autres loisirs sont organisés par la résidence, par la direction. Des techniciennes en loisir peuvent répondre à nos demandes. Ils organisent des sorties à l'extérieur, soit gratuitement, soit à faible coût, cabane à sucre, cueillette de pommes, autres visites. On nous transporte par autobus à ce moment-là.

1325

1330

Il y a eu des cours d'informatique gratuit offerts sur place par un organisme communautaire. La moyenne d'âge était de 80 ans qui ont suivi ce cours. Il y a eu aussi des concerts de musique ou de chant choral et bien d'autres choses aussi, tout ça gratuitement.

Les diverses fêtes sont soulignées à la salle à manger, le temps des Fêtes, Pâques, Halloween, la fête des Mères et la fête des Pères, les anniversaires de naissance.

1335

Certaines personnes ne participent à aucune activité et préfèrent demeurer dans leur logement, de ne pas fraterniser et chacun est libre de faire comme il veut comme si c'était un logement ailleurs. Il faut vraiment être de mauvaise foi pour s'ennuyer.

1340 Je n'avais quand même pas envie de quitter ma maison et d'aller en résidence. J'y suis rentrée à reculons. Cependant, une fois rentrée, j'ai décidé d'en profiter et d'aimer ça. C'est ce qui est arrivé. Mes enfants me disent que j'ai rajeuni au moins de dix ans et je n'utilise plus ma canne depuis cinq ans.

1345 C'est un logement pour aînés autonomes avec des loyers qu'on dit abordable, mais quand on considère tous les services inclus dans le loyer, ce qu'on payait individuellement auparavant, c'est un loyer qui est un peu moins élevé que la moyenne du marché environnant.

1350 Par contre, j'ai connu plusieurs personnes qui ont dû quitter leur logement car leur revenu n'était pas indexé au même taux que les augmentations de loyer. Des personnes qui aimaient leur logement et qui contribuaient à l'environnement de la résidence ont dû déménager dans une résidence subventionnée.

1355 Je crains quant à moi de devoir prendre cette décision un jour ou l'autre car la résidence doit se suffire à elle-même et ne peut être déficitaire, tout comme monsieur ou madame qui doit équilibrer son budget. Le nombre des aînés augmente rapidement et vous serez sans doute les prochains. Il faut loger tout ce beau monde.

1360 Le projet sous étude prévoit 174 logements dont 154 pour aînés. C'est peu et ce serait bienvenu vu les besoins qui sont considérables et surtout que la moitié des logements seraient subventionnés. Situé au centre-ville à proximité des transports publics, des artères commerciales, des activités artistiques et sportives, tout ce qu'il faut pour maintenir des aînés actifs en bonne santé physique et mentale.

1365 On prévoit aussi un certain nombre de logements pour famille. C'est aussi une grande nécessité d'avoir des grands logements pour les familles nombreuses. Et je vois ça mal dans le centre-ville.

Je suggère donc aux membres de l'Office de consultation de recommander fortement la construction pour aînés dans ce secteur.

1370 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Laramée, je vous remercie pour ce témoignage magnifique et pour avoir ajouté quelques lignes à votre mémoire qu'on a ici.

1375 **Mme GHISLAINE LARAMÉE :**

Oui.

1380 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous faites écho aussi à ce que monsieur Jean-Claude Leblond nous a dit un peu plus tôt. Vous voyez donc d'un bon œil qu'il y ait des logements pour aînés au centre-ville de Montréal?

1385 **Mme GHISLAINE LARAMÉE :**

Oui. Il y a beaucoup d'aînés aussi dans le centre-ville, pas juste en périphérie.

1390 **LA PRÉSIDENTE :**

Exact. Et je vous pose la même question qu'à monsieur Leblond. Je ne veux pas être indiscrete. Votre résidence est dans quel secteur?

1395 **Mme GHISLAINE LARAMÉE :**

Rosemont.

LA PRÉSIDENTE :

1400 Elle est dans Rosemont.

Mme GHISLAINE LARAMÉE :

1405 Aussi, oui.

LA PRÉSIDENTE :

Des questions?

1410 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Non, c'est très clair.

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

1415 Très clair.

LA PRÉSIDENTE :

1420 Votre propos était clair, Madame Laramée. Je vous remercie beaucoup.

Mme GHISLAINE LARAMÉE :

1425 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1430 J'inviterais maintenant s'il est arrivé, monsieur Kevin Robinson. Il se peut que monsieur Robinson ne soit pas arrivé tout de suite. J'inviterais alors, et on l'accueillera un peu plus tard, madame Claire Adamson, s'il vous plaît. Bonjour, Madame Adamson.

Mme CLAIRE ADAMSON :

1435 I thank the developer for consulting people.

1440 We have Parc Henri Dunant, which is unfortunately way too small. According to the original Plan Particulier d'Urbanisme, it was fully to René-Lévesque before. So, I recommend that we keep to that original plan and have the Henri Dunant Park extend right to René-Lévesque, with a grassed space for soccer.

1445 Also we can connect Toe Blake Park to the project because it needs green space, and we're trying to take away asphalt areas from City of Montreal. And it would greatly increase the park space. The 150 bus can just go up to Cabot Square, the same way the other busses do. With this additional space, you can have place for adults in parc Henri Dunant, a playground for children 6 to 12, a park for the Community Centre and a playing field along René-Lévesque.

1450 My plan decreases the number of towers from 6 to 5. Originally, the plan was for 7. So I think that with 5 towers, we can gain enough space on the ground. All the towers would be all 32 floors, which seems rather tall, but I think people are getting used to tall buildings these days.

I would like, then, to move the Community Center to the base of towers 6 and 4, which would have it... with the housing... social housing project which would be – I think a very good association.

1455 In the plan, also we need to mark the original Essex Street with the corridor of the Community Center, and the space above towers 6 and 4. We can provide a North-South view of the

mountain by continuing Lambert-Closse up to the property which was mentioned in the Ville-Marie Urbanism Plan on page 39. We need to keep the space more open in this project and this would be a definite way of keeping the views of Montreal open.

1460

Eliminate the 200 person auditorium in the Cultural Centre due to the duplication of the Forum and St-Jax Church auditoriums. But I see that we're going to be talking about Community Center later. So, we can work on that.

1465

School: do not attempt to house an elementary school in this project. There is not enough space for busses, the tenants would complain about the noise especially the ones on the same level as the residences, and the school would complain about items being thrown into the roof yard. The Sulpician property North of Sherbrooke, between Côte-des-Neiges and Atwater is better suited for an elementary school, complementing Collège de Montréal.

1470

Assure asbestos is not released into the air.

Demand that we have a quiet air handling equipment, no more than 20dB.

1475

Re-use the roof structure covering the existing roof top playground in the project.

Re-use the Henri Hebert reliefs in the decoration of the project.

1480

Separate the parking from the occupants, so that spaces can be rented to clients and neighbours.

Provide landscaped pedestrian bump-outs at corners of street sidewalks, especially on Sussex and Hope as shown on the diagram.

1485

Do not provide the blue or orange arches which are shown on the proposal, which would interfere with activities and would require regular maintenance.

Use water jets instead of the wading pool, which is also shown in the proposal, and do not have slippery slopes in the pools.

1490

We do not require a large projection wall. Movies are shown on the Canadian Centre for Architecture. Occasional projections can be done with normal building elevations.

1495

Keep the tulips in Toe Blake Park. This is a suggestion that we should have a play space for older children there. Older children be able to swing and parallel bars in the increased size of Henri Dunant Park.

Use the 1% art for furniture and artwork in the main hall of the Community Centre and name the main hall of the Community Centre "Shaughnessy Hall".

1500

LA PRÉSIDENTE:

Thank you Mrs. Adamson. You suggest to reduce the number of towers from 6 to 5 eliminating tower 5, right? Is raising all towers to 32 floors or 34 in the center and 30 on the edge...

1505

Mme CLAIRE ADAMSON:

Yes.

1510

LA PRÉSIDENTE:

...enough to count, to balance the loss of tower 5?

1515

Mme CLAIRE ADAMSON:

Yes.

LA PRÉSIDENTE:

1520

Did you figure a...

Mme CLAIRE ADAMSON:

1525

Yes, it's the same number of floors. Just...

LA PRÉSIDENTE:

1530

Same number of floors?

Mme CLAIRE ADAMSON:

Yes.

1535

LA PRÉSIDENTE:

O.K. Is your proposal raising also feasible for tower 6? I mean the social units one?

Mme CLAIRE ADAMSON:

1540

Well, I'm hoping that there'll be able to accommodate the additional floors. I know that the first five floors have to be for people that can escape and have to be taken out by the Fire department.

1545

LA PRÉSIDENTE:

O.K.

Mme CLAIRE ADAMSON:

1550

...but I think that they could organize community... facilities for any level.

LA PRÉSIDENTE:

1555

O.K. Connecting Toe Blake Park and Henri Dunant Park involves to close Essex Street.

Mme CLAIRE ADAMSON:

1560

Yeah, Sussex.

LA PRÉSIDENTE:

1565

Essex or Sussex?

Mme CLAIRE ADAMSON:

Sussex.

1570

LA PRÉSIDENTE:

Sussex. Sorry. Sorry, my mistake. Is re-routing bus 150 the only impact for busses?

Mme CLAIRE ADAMSON:

1575

Only the 150 goes there.

LA PRÉSIDENTE:

1580 Oh, yes.

Mme CLAIRE ADAMSON:

1585 Yes.

LA PRÉSIDENTE:

O.K. Questions on your side?

1590 **Mme DANIELLE LANDRY, commissaire:**

You're mentioning the elimination of the auditorium in the Community Centre. Would it mean that you would reduce the size of the Community Centre at the same time?

1595 **Mme CLAIRE ADAMSON:**

Oh! It could be. However, it appears we need a gym too. So I think that might take the place...

1600 **Mme DANIELLE LANDRY, commissaire:**

So, we could... O.K. Thank you.

LA PRÉSIDENTE:

1605 Oui, go ahead.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire:

1610 Can you explain, when in your 14th proposition you say “*Separate the parking from the occupants, so that space can be rented to clients and neighbours...*”, do you mean an exterior parking for this... or can you explain how you see it?

Mme CLAIRE ADAMSON:

1615 Yes. How I see it's a problem, they have a private parking and people... clients from Adonis go in and they have no idea what they're doing in the building. So, often time, even for fire, they separate the upper floors from the parking garage. So, at the main level, they'd have a different key or something like that to get into the parking garage. So that you could rent
1620 spaces and have it publicly operate it.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire:

O.K. So, it doesn't mean extra parking spaces?

1625

Mme CLAIRE ADAMSON:

No. Oh, no. No. I think also they might be able to get more than 550 under there. There is 550 under the Forum...

1630

LA PRÉSIDENTE:

Just divide it.

1635

Mme CLAIRE ADAMSON:

Yeah. I think even if they go under the park a bit, I think they can get quite a bit more parking, if they try.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire:

1640

You also propose to re-use the Henri Hebert reliefs to decoration. Do you have any ideas how it could be done?

Mme CLAIRE ADAMSON:

1645

Oh, I'm sure that they would have fun doing that. There's no problem. They could use them all different places. It's the Community Centre...

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire:

1650

It would be integrated in the construction they have proposed , or...

Mme CLAIRE ADAMSON:

1655

Oh yes, sure. In the, for example, you leave a little space and then to put in... it would add a lot of history and character to the project.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire:

1660

O.K. Merci.

LA PRÉSIDENTE:

1665

On the reliefs, do you have in mind another piece of existing relief or whatever on the building to save or to protect or to re-use in the new building? Or strictly the Henri Hebert's ones? I mean, is there another piece of the existing building to be...

Mme CLAIRE ADAMSON:

1670 That's the one that I could see that had artistic merit. But, perhaps, there is something they might find in demolition that would be interesting.

LA PRÉSIDENTE:

1675 Yes. O.K. Your recommendation no. 12, you're talking about the re-use of the roof structure covering the existing roof top playground. Could you explain a bit on that?

Mme CLAIRE ADAMSON:

1680 Yes. On the South wing of the Children's Hospital now, there's a big structure on the roof, a frame which is brand new – they just did it, it's about 10 years old – and that would be really fun to use on our roof for the children.

LA PRÉSIDENTE:

1685 O.K.

M. ARLINDO VIEIRA, ocmmissaire:

1690 You propose to name the main hall of the Community Centre the Shaughnessy Hall. Is there any particular reason why you propose that name?

Mme CLAIRE ADAMSON:

1695 You are in Shaughnessy village.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire:

O.K. that's the...

1700

Mme CLAIRE ADAMSON:

And we have Lord Shaughnessy who built the Shaughnessy mansion and the Canadian Centre for Architecture which is a great feature for our area.

1705

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire:

O.K.

1710

LA PRÉSIDENTE:

Thank you, Mrs. Adamson. Nous aimerions entendre maintenant madame Ioanna Avantis, s'il vous plaît. Est-ce que madame Avantis est avec nous? On va faire une petite vérification, on vous garde avec nous.

1715

Entre-temps, je vais peut-être demander du côté du promoteur : Est-ce qu'il y a un droit de rectification à ce moment-ci dont vous aimeriez vous prévaloir? Oui, Monsieur Fahey.

M. BRIAN FAHEY :

1720

Madame Laperrière. Monsieur, Madame. Simplement tantôt, il y a monsieur Angel, Lawrence Angel, qui a fait allusion à la densité, à la densité du projet qui était ce qu'il y avait de plus élevé que ce qu'il n'avait jamais vu.

1725

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

M. BRIAN FAHEY :

1730 Je veux simplement souligner à l'Office que nos vérifications font en sorte qu'on a examiné à l'intérieur du secteur de Peter-McGill, plus précisément certaines installations eu égard à leur densité.

LA PRÉSIDENTE :

1735 Certains autres projets?

M. BRIAN FAHEY :

1740 Certains autres projets.

LA PRÉSIDENTE :

1745 Pour le bénéfice de tous, Monsieur Fahey, dans le dossier de documentation, cette réponse apparaît dans le détail en document 6.6 aux questions posées par la Commission. Vous avez répondu à ça, mais nous vous écoutons.

M. BRIAN FAHEY :

1750 Simplement pour mentionner que, et pour être capable de comparer des pommes avec des pommes, compte tenu de la nature du projet, c'est-à-dire qu'on a un projet de 6 tours avec des espaces verts, évidemment on ne retrouve pas des projets de cette nature dans le secteur environnant. En fait, on n'en trouve pas beaucoup de ces projets de cette nature-là avec une telle implantation.

1755 Mais à l'intérieur de Peter-McGill, on a vu des projets qui étaient de 30% supérieur en terme de densité à ce qu'on propose. Donc, par rapport au Séville, pour prendre un projet qui

est quand même limitrophe, on est à peine 10%, 15% plus important que la densité du Séville.
Donc, dans ce sens-là, les gens font beaucoup allusion à la densité.

1760

Évidemment on arrive avec 6 tours. Ça fait imposant, mais lorsqu'on prend les projets un à un en terme de densité nette, hein, je ne suis pas sur la densité brute, je suis vraiment sur la densité nette, ben, on est tout à fait comparable à ce qui se retrouve à certains projets dans le quartier et même en-deçà de certaines constructions qu'on retrouve dans Peter-McGill.

1765

Donc, c'était simplement un point d'éclaircissement que je voulais apporter à la Commission. On a entendu hier aussi qui parlait de la densité, donc, je pense que c'est bon d'éclairer les membres de la Commission, de l'Office, de cet élément-là.

1770

LA PRÉSIDENTE :

Oui, c'est précisément pour ça qu'on vous donne un droit de rectification d'ailleurs. Est-ce que c'était le seul point sur lequel vous vouliez rectifier?

1775

M. BRIAN FAHEY :

On a également parlé du nombre de classes qui avait été demandé ou discuté. On parlait de huit à neuf classes. Ce que je peux vous dire, c'est que dans les échanges avec la commission scolaire, on est bien au-delà de ce nombre de classes-là.

1780

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

1785

M. BRIAN FAHEY :

Donc, on n'est pas dans des paramètres de huit à neuf classes.

LA PRÉSIDENTE :

1790

O.K. il y a... tout ça faisant partie de discussions qui sont en cours. On voit aussi dans un document, onze classes. Par ailleurs, hier soir, on a demandé, pour ceux qui n'étaient pas là, que soit déjà prévu à ce moment-ci une planification sur un horizon de 10 à 15 ans de tel sorte que, donc, j'imagine que là, on ne parlera même plus de onze classes, on va parler de quelque chose de beaucoup plus.

1795

Donc, ce qu'on comprend, ce que la Commission retient de ça outre l'intérêt ou non pour une école primaire sur le site, c'est que le nombre de classes, les services accessoires qui viennent avec, et tout et tout, tout ça reste à être discuté?

1800

M. BRIAN FAHEY :

Tout à fait. Évidemment les spécialistes dans tout ça sont évidemment les gens de la commission scolaire. Notre seul point était à l'effet qu'on a voulu démontrer une certaine capacité d'accueil. Évidemment, il y a des limites à tout, mais il y a une certaine capacité avec l'accueil à même le site.

1805

LA PRÉSIDENTE :

1810

O.K. Merci pour ces précisions. Est-ce qu'il y avait d'autres points que vous aimeriez rectifier?

M. BRIAN FAHEY :

1815

Eu égard à la question des autobus scolaires, évidemment ça reste un enjeu pour desservir une école. Toutefois, on est d'avis que la rue Tupper a une capacité en terme de géométrie qui est quand même intéressante pour être capable d'accueillir un volume d'autobus à certaines heures de la journée.

1820 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. C'est noté. Pendant qu'on vous a là, est-ce qu'il y avait des points d'éclaircissement que mes collègues commissaires aimeraient préciser?

1825 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Non.

1830 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça fait le tour. Sur la programmation du centre communautaire, je comprends qu'à ce moment-ci, tout est encore préliminaire aussi bien dans le type d'usages qui seraient souhaitable que dans la dimension de chaque élément ou chaque composante devrais-je dire du centre? Vous en êtes au stade vraiment préliminaire; c'est ça?

1835 **M. BRIAN FAHEY :**

Oui, mais je pense qu'il y a peut-être des gens dans la salle qui pourraient...

1840 **LA PRÉSIDENTE :**

Qui sont plus au courant que vous peut-être?

1845 **M. BRIAN FAHEY :**

Qui pourraient mieux vous répondre que moi là-dessus. Effectivement, il y a ce qu'on appelle le programme fonctionnel et technique, le PFT. Il est en cours d'élaboration d'ajustement. Il y a des gens dans la salle qui pourraient peut-être vous répondre là-dessus.

1850 **LA PRÉSIDENTE :**

Si ça fait le tour de ce que vous vouliez rectifier, ça fait le tour de nos questions pour l'immédiat. Je vous remercie, Monsieur Fahey.

1855 **M. BRIAN FAHEY :**

Merci à vous.

1860 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous êtes monsieur Robinson?

1865 **M. KEVIN ROBINSON :**

C'est moi.

1870 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est formidable, on est chrono à la fraction de seconde. Merci d'être en avance parce qu'on a bien roulé cet après-midi. Prenez votre temps, prenez le temps d'arriver, nous vous attendons à la table devant moi, s'il vous plaît. Bienvenue.

1875 **M. KEVIN ROBINSON :**

Merci beaucoup. Bon, alors, Messieurs, Dames les commissaires, mon nom est Kevin Robinson et je travaille depuis maintenant, déjà, 25 ans dans le milieu immobilier à Montréal. Je suis consultant en développement et en construction. J'ai participé dans plusieurs projets d'envergure à Montréal et au Québec, surtout en *mix use*.

1880 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

1885 **M. KEVIN ROBINSON :**

Et puis je dois noter aussi avant de commencer ma présentation que j'ai travaillé avec Devimco dans une vie antérieure comme consultant en développement pour le projet Griffintown.

1890 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

1895 **M. KEVIN ROBINSON :**

Donc, moi, je m'intéresse à ce projet-là parce que justement, c'est dans ma cour arrière et aussi, c'est un projet d'envergure dans les environs du centre-ville et c'est tout à fait un projet à l'heure actuelle qui, je pense, est saillant au niveau de son importance.

1900 Alors, moi, je vous adresse strictement à titre personnel aujourd'hui et puis je vais essayer de partager mon expérience dans ce genre de projet-là en redéveloppant, c'est-à-dire en réutilisation de terrain. Il en reste tellement peu. Je suis familier avec le processus des consultations publiques, je crois que c'est extrêmement important de partager les intérêts de tous et chacun avant de prendre des décisions d'envergure comme ça.

1905

La cohérence par contre de chacun, de chaque argument doit être pris et doit être, je dirais, ajusté selon sa juste valeur.

LA PRÉSIDENTE :

1910

C'est habituellement ce qu'on fait.

M. KEVIN ROBINSON :

1915

Exactement. Et dans ce cas-ci, moi, la préoccupation du discours que j'ai aujourd'hui, c'est surtout au niveau de la densité et de la densification des terrains et le *urbaning field* et comment il est traité.

1920

Donc, dans le cas de ce projet-ci, la densité est intimement reliée à la hauteur de construction comme vous savez bien. C'est une hauteur qui varie entre, je crois, 60 et 120 mètres et il y a évidemment eu beaucoup d'écho à savoir si c'était approprié pour le site en question et pour le projet en question.

1925

Alors moi, j'ai plusieurs points à soulever que vous pourrez prendre en considération lors de votre prise de décision.

1930

Bon, la construction en hauteur. Je me lis un peu et je vais vous adresser aussi ad hoc. Au niveau des inconvénients, c'est sûr qu'il y en a. Il y a l'ensoleillement, il y a les corridors de vent. Il y a aussi parfois les prises de vue, les percées visuelles. On a le mont Royal, il y a toutes sortes d'éléments à Montréal qui entrent en compte dans ces décisions-là. Et je crois que c'est sûrement au développeur et aux professionnels d'essayer de mitiger ces points-là. Ils ont beaucoup d'outils à leur disposition pour essayer de minimiser ces impacts-là, mais il faut bien regarder aussi les autres éléments dont je vais traiter.

1935

Il y a aussi la question d'espaces verts et, bon, tout ça rentre en considération. Mais je pense qu'on doit prendre un pas par en arrière, puis vraiment adopter une vision un peu plus large de tous les points. Je vais commencer par les espaces verts,

1940 De ce que je comprends, le projet se permet d'avoir un coefficient d'occupation du sol de 9 et un taux d'implantation maximal de 100%. De ce que je comprends aussi, il est proposé aussi d'avoir à peu près 37%, 38% d'espace non occupé au sol, donc, qui serait voué à des espaces verts publics et privés.

1945 Ça, c'est, je crois, déjà une fonction directe du fait qu'on monte en hauteur pour libérer et dégager ces espaces-là. Sinon, et j'ai déjà vécu d'autres projets où ce n'était pas possible, où il y a eu une occupation du sol plus importante et les espaces verts, il n'y en avait tout simplement pas, sauf au toit lorsque c'était possible.

1950 Donc, c'est déjà une bonne affaire que le promoteur et les professionnels proposent ces endroits-là. J'aimerais que ce soit quand même bien considéré.

1955 Deuxième facteur. Les constructions en hauteur permettent aussi de répartir les coûts fixes, les coûts du terrain, dans ce cas-ci, il y a des coûts de démolition qui sont assez importants si je comprends bien de décontamination. Vu qu'il ne reste pas grand terrain à Montréal, les coûts sont quand même très élevés, je travaille avec d'autres développeurs en ce moment sur d'autres projets, c'est un facteur non négligeable.

1960 Alors, le fait de pouvoir l'amortir sur une densité plus grande, c'est-à-dire permise par une hauteur plus grande, fait en sorte que le produit final est plus abordable. Que ce soit du produit locatif, que ce soit un produit condominium, la viabilité même du projet est en cause quand on regarde la densité permise et c'est-à-dire les hauteurs qu'on va attirer à un projet vont permettre cette densité-là et ainsi de suite.

1965 Je pense qu'il y a aussi le fait qu'il y a non seulement des coûts fixes, mais il y a aussi des économies d'échelle qui peuvent entrer en compte dans la construction. Alors moi ce que je vis, c'est lorsqu'on doit planifier un projet de 10 étages versus un projet de 20 ou 30 étages, c'est souvent les mêmes étages-type et les architectes et les ingénieurs n'ont que comme répété. Alors, c'est le *implemited cost* sur vous me permettez en anglais évidemment est de beaucoup réduit.

1970 Alors, si on prend tous ces facteurs-là, c'est sûr qu'on donne une accessibilité à la propriété et le fait que c'est en proximité du centre-ville, je trouve extrêmement intéressant pour le site en question. Et je vais arriver un peu à décrire mes pensées là-dessus un peu plus tard.

1975 Bon, la compatibilité avec le contexte urbain. Je crois qu'il y a seulement une tour qui est à 120 mètres et ça, ça dépasserait ce qui est permis au niveau de la réglementation. Je crois bien aussi que la réglementation antérieure permettait 120 mètres jusqu'en 2005, mais ce n'est plus le cas avec le nouveau schéma.

1980 Ceci étant dit, je crois que le milieu, le contexte immédiat, personnellement, c'est mon opinion personnelle, mais je crois que ça ne souffrirait aucunement d'avoir ce genre d'hauteur-là surtout qu'il y a juste une tour qui pourrait agir comme tour phare et le reste semble s'inscrire dans le cadre du 60 mètres.

1985 Et ceci aussi donnerait une signature distinctive pour le quartier. Je pense que l'ensemble du projet va faire en sorte avec les développements de Prével avoisinant va faire en sorte qu'il va y avoir une renaissance du quartier qui est un peu délabré depuis plusieurs années et je dirais que j'espérerais, je glisse un autre petit mot à côté, j'espérerais que la Ville de Westmount re-zone la rue Ste-Catherine en avant de place Alexis-Nihon parce que pour l'avoir regardé, le zonage en place ne permettra pas une construction dans le prochain avenir malheureusement. Ce n'est tout simplement pas viable.

1995 Alors, ceci étant dit, l'ancien *Children*, le site, est une occasion formidable de faire renaître le quartier mais ça va prendre des éléments forts pour se faire et je crois que le projet tel qu'il est présenté, sans aller dans l'architecture, ça, je vous laisse ça, je pense qu'il est intéressant à ce niveau-là. Et ça pourrait être très porteur pour tout ce qui va se faire aux alentours dans le futur.

2000 Il y a aussi d'autres aspects positifs au niveau de la manière que le site serait exploité sous le programme de Devimco.

Les projets usage mixte font en sorte qu'évidemment, on peut valider la valeur du terrain et plutôt attirer la valeur du terrain sur plusieurs projets, mais aussi d'absorber et d'utiliser l'espace constructible rapidement. Ça, ça réduit les coûts de financement et ça réduit aussi le temps d'exécution du projet.

2005

Donc, un projet de condominium de, je ne sais pas combien, de 10 phases, prendrait une quinzaine d'années, mais le fait qu'ils proposent un projet usage mixte va faire en sorte que l'absorption va être beaucoup plus rapide et je pense que ça pourrait lancer beaucoup plus rapidement le secteur sans pour autant avoir des impacts négatifs ou néfastes sur la qualité de vie pour les résidents et pour les gens qui circulent et qui magasinent dans ce coin-là et qui travaillent aussi parce qu'il y a quand même une certaine densité existante. Il ne faut pas le négliger. Bon. Alors, ce temps-là étant réduit, je pense que ça fait un autre élément positif pour redynamiser le secteur.

2010

Donc, pour conclure, je suis un, en anglais, un *advocate* de la densité depuis longtemps et c'est venu un peu par expérience. Je crois, le fait qu'il ne reste que très peu de terrains à Montréal et le fait que le resserrement urbain est un phénomène qu'on veut encourager et non pas décourager pour toutes sortes de raisons, je crois qu'il faut privilégier la densification de ce terrain-là même s'il y a évidemment des inconvénients associés avec la hauteur.

2015

2020

Je crois que si on balance les deux, si on juge les deux, il y a beaucoup plus d'avantage à privilégier la hauteur que de la négliger. Comme je crois l'avoir démontré précédemment, l'enjeu qui me semble le plus... qui peut susciter le plus de questionnement, c'est évidemment les effets néfastes de la hauteur comme j'ai mentionné tout à l'heure.

2025

Or, l'avenir du développement devra favoriser la densification afin de maximiser le potentiel des terrains. Aussi, cette densification qui est le ressort de la hauteur des projets permet d'encourager le resserrement urbain comme j'ai mentionné et contribué à réduire les émissions des gaz à effet de serre parce qu'il y a la proximité de l'emploi, le *work live* et tout.

2030

Et de créer des enjeux économiques qui sont forts et des centres-villes qui sont animés le jour autant que le soir.

2035 Alors, de venir faire un quartier résidentiel avec du bureau, avec de l'hôtel va faire en sorte qu'à tout moment de la journée, il va y avoir de l'activité humaine dans ce coin-là, et aussi du social, du commercial. Il y a des vocations qui font en sorte que c'est vraiment un programme complet qui va être possible à cause de la dynamique économique permise par la densité et la hauteur.

2040 Ça fait que je ne vois pas comment ça pourrait être réalisé autrement dans le contexte économique actuel. Et ça conclut mes points.

LA PRÉSIDENTE :

2045 Merci. On va profiter de vous et de votre expérience. Vous êtes toujours dans le développement immobilier, la construction et tout.

2050 Vous avez, particulièrement *urban and field*, vous avez des cas d'innovation qu'on peut faire, des nouvelles façons de faire? Bon, on pense aux toits-terrasses, oui, c'est connu, mais vous bâtissez dans la province de Québec d'après ce que je comprends, mais vous vous intéressez sans doute à ce qui se passe ailleurs aussi?

M. KEVIN ROBINSON :

2055 Absolument.

LA PRÉSIDENTE :

2060 Pouvez-vous nous parler un peu de votre expérience de nouvelles façons de faire, des innovations? Vous dites : «La densité, on n'y échappera pas.» Vous êtes un *density advocate*.

Pouvez-vous nous en dire un petit peu plus là-dessus, sur ce que vous avez vu ou entendu parler de, ici ou ailleurs, sur les nouvelles façons de faire?

2065 **M. KEVIN ROBINSON :**

2070 Ben, peut-être que les nouvelles façons de faire, il y a eu une grande emphase sur le *life style*, la manière dont les gens vivent dans les quartiers et les bâtiments même. Donc, l'échelle humaine est beaucoup plus importante qu'elle ne l'était. À ce titre-là ce que je vois comme tendance, c'est que les basiliaires, les rez-de-chaussée, les *halls* sont beaucoup plus importants qu'ils ne l'étaient avant.

2075 Si on revient à des éléments architecturaux comme le Westmount Square, où il n'y a pas beaucoup d'activités malheureusement, mais quand même il y a une très bonne transparence au niveau du basilaire, ce qui allège de beaucoup le feeling, le poids des bâtiments qui surplombent le quartier et si on peut en plus animé ces espaces-là avec des fonctions comme j'ai mentionnées qui se complémentent, que ce soit au niveau commercial ou récréationnel ou sportif ou autres, c'est ça qui fait en sorte vraiment qu'on va animer un quartier, puis qu'on va rejoindre...

2080 Je pense que le but, c'est de créer des milieux de vie. Et puis si on peut rajouter à ça la proximité du travail, des services de transport en commun, comme c'est le cas pour le projet, je pense que ça rejoint les autres tendances que je regarde et, écoutez, je ne fais pas affaires à Londres, mais je lis beaucoup sur le redéveloppement de la Ville de Londres et le fait qu'ils entrevoient la possibilité même de commencer à éliminer des endroits du *green belt* parce qu'ils manquent tout simplement de places et il n'y a aucun terrain disponible et ç'en prend. Ils pourraient construire jusqu'à 4 millions de maisons unifamiliales par année, mais ils ne peuvent pas.

2090 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous remarquez comme tendance, bon, on cherche des milieux de vie de qualité, la convivialité, il y a tous les *buzz words* qu'on entend comme ça, et c'est très partiel ce que je vais dire parce que je n'ai pas fait d'enquête précise là-dessus, mais le fait qu'il y ait de plus en plus dans les grands projets denses, donc, en hauteur, de plus en plus d'espaces communs, qu'ils soient des centres sportifs, etc., etc., du pied carré destiné à tout le monde, à des clientèles variées, mais avant ça on avait une petite piscine dans le bas, puis c'était à peu près tout, là maintenant, on a beaucoup plus d'espaces communs, ça, pour vous, c'est là pour rester, cette tendance-là?

2100

M. KEVIN ROBINSON :

Je ne peux pas prédire la façon dont les tendances vont évoluer, mais le *sharing economy*, je pense que ça c'est là pour rester.

2105

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

2110 **M. KEVIN ROBINSON :**

Et de notre génération, on n'est peut-être pas aussi partie prenante de ce phénomène-là, mais ce qu'on regarde avec les clients que j'ai, on fait beaucoup de sondages et les tendances sont vraiment... c'est impressionnant à tel point que ces gens-là veulent partager des espaces communs, des activités parce qu'il y a une économie aussi d'échelle là-dedans et ça leur permet d'avoir une grande qualité de vie à moindre prix parce que la nouvelle génération qui s'en vient prendre notre place ne veut pas trop dépenser sur leur pied-à-terre, sur une voiture. Ils aiment ça voyager, ils aiment ça avoir une grande liberté.

2115

2120 Alors, oui, allant jusqu'au... mais il y a des points qui touchent aussi les gens qui sont un peu plus âgés jusqu'aux gens de l'âge de la retraite, c'est les espaces communautaires pour mettons les ateliers culinaires. Ça devient de plus en plus important dans les projets que je regarde, que ce soit des résidences pour personnes âgées ou des condominiums.

2125 Aussi au niveau des activités sportives, ce n'est plus un gym, c'est une salle multifonctionnelle où les gens peuvent jouer au soccer, au basketball, faire du yoga les soirs, il y a du *spinning* le matin. Alors, ça aussi ça renforcit la notion de communauté. Je trouve ça fort intéressant.

2130 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

M. KEVIN ROBINSON :

2135

C'est pas la personne qui s'en va s'entraîner toute seule avec ses écouteurs.

LA PRÉSIDENTE :

2140

Exact. Oui?

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2145

Pour profiter de votre expérience, pouvez-vous nous parler un peu du rapport entre la construction en hauteur et les familles, les besoins de logement pour les familles? C'est quoi votre expérience...

M. KEVIN ROBINSON :

2150 C'est une question intéressante. Autrement on ne voyait, et quand j'ai travaillé dans le projet de Griffintown, on n'entrevoit pas avoir beaucoup de familles qui viendraient s'installer vu que le secteur était en devenir. Maintenant, il est beaucoup plus mature et il y a effectivement...

2155 **LA PRÉSIDENTE :**

Des familles?

M. KEVIN ROBINSON :

2160 ...un pourcentage intéressant de familles qui se sont installées. C'est la même chose pour l'île des Sœurs qui a beaucoup de tours en hauteur et il y a quand même une proportion intéressante de famille. Je ne dirais pas que c'est majoritaire, c'est sûr, mais en autant qu'il y a des écoles et des parcs et surtout des centres de petite enfance et tout, qui peuvent
2165 desservir les familles, je pense que c'est quand même une alternative que les gens devront considérer de plus en plus.

Moi, je viens de NDG, un haut de duplex, c'est rendu à 500 000\$, ça fait que l'abordabilité de cette option-là n'est plus au rendez-vous. Ça fait que si quelqu'un est capable
2170 de s'acheter un condominium à 300-350 000 \$ dans le centre-ville, ils ont besoin d'une auto de moins et s'il y a des services pour les enfants à proximité, je crois que c'est viable. Et maintenant, c'est devenu une alternative...

LA PRÉSIDENTE :

2175 Sérieux, oui.

M. KEVIN ROBINSON :

2180 C'est ça, c'est sérieux, tout à fait. Et je le vois de plus en plus. C'est pas du jour au lendemain que les gens vont s'adapter.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2185 Je comprends en général, mais y compris selon votre opinion le centre-ville?

M. KEVIN ROBINSON :

2190 Oui.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Même à supposer qu'il y ait tous les services que vous avez mentionnés?

2195 **M. KEVIN ROBINSON :**

Je dirais qu'il faut peut-être caractériser le centre du centre-ville.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2200 Oui.

M. KEVIN ROBINSON :

2205 Autour du Centre Bell, je crois qu'on n'est pas encore rendu là, mais de toute façon, je vois pour le projet du *Children* que ça va être plutôt des usagers occupants, donc, des acheteurs qui vont occuper leur bâtiment, leur logement vis-à-vis le Centre Bell et ses environs où c'est plutôt spéculatif, investisseur.

LA PRÉSIDENTE :

2210

Bien, il y a aussi du logement locatif qui est prévu dans le projet du *Children*.

M. KEVIN ROBINSON :

2215

Il y a du locatif, il y a du social, il y a... C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

2220

Oui.

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

2225

En fait, mis à part les surfaces de parc dont on a parlé tantôt qui se situeraient d'après vous au-dessus de 36% en se basant sur les données du promoteur, comment on peut intégrer encore plus de dimension verte à ce projet-là? Est-ce qu'il y a une autre façon?

M. KEVIN ROBINSON :

2230

Il y a d'autres tendances. C'est peut-être avec le climat qu'on a ici à Montréal moins exploitable, mais les murs verts sont une occasion peut-être intéressante de créer un peu plus de milieux harmonieux avec de la biophilie.

2235

Je lance des idées comme ça, mais comme j'ai mentionné, la transparence, je pense, des basiliaires, est importante aussi pour privilégier la clarté. Même si ce n'est pas un ensoleillement direct, le fait qu'il y a une transparence va dégager les vues, va donner une impression de plus de transparence au niveau des activités aussi. C'est plus invitant pour les gens, puis ça donne une perception plus grande des espaces verts.

2240 C'est pour ça que c'est un bon point de départ d'avoir le 37%, 38%. Si on peut le maximiser avec ce qui l'entoure, je pense que c'est ça qui va faire en sorte que ça va peut-être donner une perception encore plus grande de ce qui est proposé.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2245 Même si vous vous définissez comme un *density advocate*, y a-t-il des limites à la hauteur dans une ville comme Montréal?

M. KEVIN ROBINSON :

2250 Ben, je suis impliqué dans plusieurs projets où on va aller chercher le maximum de la sur-hauteur et d'autres où pour des raisons économiques, on n'ira pas jusqu'au maximum permis. Mais c'est sûr que...

LA PRÉSIDENTE :

2255 C'est peut-être plus une question de limite économique finalement.

M. KEVIN ROBINSON :

2260 Oui. Il y a juste vraiment, et c'est un projet où je ne suis pas allé chercher le maximum de la hauteur permise justement parce que c'était un site extrêmement complexe et on était mieux desservi de faire un bâtiment plus long et plus large, mais à mon avis moins beau. Je ne le mentionnerai pas.

2265 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, surtout pas.

M. KEVIN ROBINSON :

2270

C'est sûr comme je disais élément phare, je crois que ce qui est proposé en ce moment a quand même... il n'est pas développé à 100%, mais il y a des éléments qui sont porteurs là-dedans, qui sont inspirants, qui font que le milieu va avoir un caractère intéressant, peut-être même reconnaissable en soi.

2275

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui. Donc, vous êtes optimiste pour l'avenir du centre-ville de Montréal?

2280

M. KEVIN ROBINSON :

Tout à fait. Tout à fait. Depuis que je suis revenu de Tremblant où j'ai commencé avec Intrust, j'ai toujours travaillé pour le redéveloppement des sites vacants dans le centre-ville.

2285

LA PRÉSIDENTE :

O.K. D'un point de vue urbanistique, ça fait plaisir à entendre, je peux vous dire. C'est une musique à mon oreille, moi qui plaide aussi pour le redéveloppement de la ville sur la ville plutôt que l'étalement urbain mais, bon, ceci était un *statement*.

2290

On vous remercie beaucoup de votre intervention et d'avoir partagé généreusement votre expérience, Monsieur Robinson.

2295

M. KEVIN ROBINSON :

Ça me fait plaisir. Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

2300

Merci. Est-ce que vous souhaiteriez laisser une copie de vos notes?

M. KEVIN ROBINSON :

2305

Certainement.

LA PRÉSIDENTE :

2310

Comme vous voulez. Auquel cas... parce qu'il y a la transcription sténographique de toute façon, mais s'il vous est possible tout de suite ou plus tard de faire parvenir ça à Gilles Vézina, c'est comme vous voulez.

M. KEVIN ROBINSON :

2315

Je pense que j'ai une copie que je n'ai pas annotée.

LA PRÉSIDENTE :

2320

Sinon vous l'envoyez au documentaliste Gilles Vézina.

M. KEVIN ROBINSON :

Ah, d'accord. Très bien.

2325

LA PRÉSIDENTE :

It's up to you. C'est comme ce qui vous convient le mieux. Merci, Monsieur Robinson.

M. KEVIN ROBINSON :

2330

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2335

Au plaisir. Est-ce qu'on a avec nous... C'est madame Avانيتis. - Prenez le temps de vous installer.

Mme IOANNA AVANITIS :

2340

Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

2345

Bonjour, Madame.

Mme IOANNA AVANITIS :

Bonjour.

2350

LA PRÉSIDENTE :

Nous vous écoutons.

Mme IOANNA AVANITIS :

2355

Je voulais juste vous noter l'importance historique du quartier qui est un quartier transition entre Ville-Marie et historiquement Westmount.

2360 Alors, mon papier s'appelle «Un quartier historique. Transformation, un réflexion alternative.»

2365 Alors, comme j'ai noté, c'est un quartier historiquement très important et moi j'ai rentré à la Ville de Westmount, ça fait deux années de réflexion et j'ai dit qu'il faut demander à la Ville de Montréal pour un PPU, c'est-à-dire que c'est un projet particulier en urbanisme selon l'historique de quartier. Moi, je suis très fâchée avec ça et je trouve que c'est un scandale qu'est-ce qui arrive. Ça fait que le papier «Transformation et Réflexion alternative», c'est mes perceptions envers la possibilité autrement que proposé par le développeur.

2370 Alors, juste pour vous expliquer qu'au début du siècle en 1905, il y avait un visiteur d'Europe qui est venu, puis les conditions sociales des lieux historiques à l'époque, parfois quand on a un projet de développement, parfois il y a des conditions différentes et qu'on n'a pas réalisé selon les problèmes nos projets parce qu'il y a d'autres besoins.

2375 Dans cette époque-là, il y avait beaucoup de maladie, beaucoup de personnes qui étaient dans la rue. La tuberculose, les personnes paralysées et aussi à noter, en 1846, le problème de typhus et les personnes qui ont décidé, les Irlandais, 6 000 Irlandais qu'on connaît. Ça fait que la détérioration de la situation citoyenne, ça fait une demande pour des places dans les hôpitaux, les infirmières pouvaient plus les garder dans les résidences privées et la Ville cherchait notamment des espaces pour faire héberger des personnes malades.

2380 Alors, c'est noté que la perception de ce quartier-là, c'était autour du carré Griffin, c'était un carré transitoire entre la ville Griffin, la Ville-Marie et la ville Westmount C'est-à-dire qu'il y avait des pouvoirs des liaisons, des personnages, des individus très importants pour le commerce et l'industrie de quartier; il y avait des liaisons qui passaient par ce quartier.

2385 Alors, la recherche d'une réflexion du temps passé où j'ai trouvé, notamment j'ai travaillé sur le fichier «Autrement dit», il y avait une vente problématique des lots des terrains où se trouve maintenant l'Hôpital Children's et que finalement, je me suis dirigée dans une

2390 autre époque aux archives de la Grande Bibliothèque, Parlement, et j'ai été enfermée dans le feu. Ça fait que moi, je suis historiquement reliée avec ce quartier.

2395 Alors, on a essayé dans le quartier selon l'encadrement, les personnes qui étaient réputées impliquées dans l'historique de quartier, que le carré soit pas nommé «Carré Cabot», mais que ce soit nommé «Dominion Square Park». C'était l'intention dans l'époque avant la Confédération en contexte avec les éléments historiques et les personnes impliquées.

2400 Alors, je vous donne un peu en particulier la richesse, le patrimoine sur Charles Tupper qui était Père de la Confédération, 6^e Premier Ministre du Canada. La rue Atwater nommée d'après Edwin Atwater qui est le fondateur de la banque Montreal City & District et à la formation du tunnel Atwater et le projet Canal Aqueduc et Montreal Telegraph.

2405 Je vous explique que le quartier, il y a un apport historique très impliquant dans la Ville, juste le carré. Et il était sur le conseil municipal de Montréal et le district St-Antoine et la rue Dorchester nommée d'après Guy Carlton, *who was the Baron of Dorchester*, gouverneur du Québec et gouverneur général du Canada.

2410 Comme vous savez, la rue Dorchester a changé de nom après le décès de René Lévesque en 1997, mais la rue portait anciennement le nom de Grand Chemin de Haute-Folie et terminée dans une époque à la Porte des Récollets. Ça fait qu'il y a une liaison historique avec la ville.

2415 Alors, d'autres institutions. La bibliothèque classifiée comme site national du Canada, la bibliothèque Atwater en 2005 et le Forum de Montréal en 1997. Vous voyez l'implication historique.

Alors, le quartier fait une enquête mystérieuse de seigneurie et d'aspect District Ward et des archives qui ne correspondent pas, même de la Ville. Parce qu'il faut comprendre qu'avant la Confédération, la Ville de... les colonies Bretagne étaient enregistrées comme

2420 villes officielles in the Lower Court of Canada. Upper Court of Canada, Lower Court of Canada. C'est pour ça que les archives des assurances, etc., ne correspondaient pas.

2425 Alors, dans le quartier, on est à la proximité de Golden Square Miles, Quartier Musée, et dans le secteur Peter-McGill, Shaughnessy Village et ce qui était à une époque le Grand Quartier des Grands Jardins, le quartier des Grands Jardins où il y avait des maisons qui sont disparues, le Centre d'architecture, site national du Canada 1974, mais d'autres grandes maisons situées sur la rue Dorchester, la maison Strathcona, la maison Ogilvy, etc., Dorchester qui sont disparues du quartier.

2430 Alors, le secteur en question fait partie d'une réflexion historique très importante pour l'aspect politique et économique des personnes impliquées. L'aspect industriel, l'industrie ferroviaire et tramway, l'aspect commerce, les marchés et transport des biens par calèche et l'aspect social, hôpitaux et bibliothèques. Alors, il y avait un transport d'après les calèches du Marché Atwater et passé par là, ils s'en allaient vers Westmount, etc.

2435 So, l'historique... Ah! Mon Dieu! Ça, c'est les personnes en question que j'ai notées, des personnes qui sont importantes et impliquées dans l'historique du quartier. Ça, c'est les drapeaux des implications. C'était une révolution industrielle et ça, c'est le drapeau d'une campagne électorale. Ça, c'est une photo du tramway qui passait sur la rue Dorchester. Et là, je vous passe historiquement juste rapidement, ça, c'est le pin de quand.... Ça s'appelait
2440 dans l'époque le Montreal Children's Memorial Hospital situé sur la rue Cedar. Et ça, c'était d'après la graduation des infirmières, elles recevaient ce *pin*, je ne sais pas en français on dit quoi, comme reflet de leurs études. Ça, c'est l'hôpital qui est devenu une institution d'éducatrice avec l'Université McGill.

2445 Alors, on passe à la conclusion. Ce qui est important de noter dans l'historique, c'est le Q.P.C.A de l'époque subventionné. Il y avait une attente pour les personnes qui étaient malades, une subvention qui venait un tiers de la Ville, un tiers des hôpitaux et c'était subventionné par trois, les patients étaient subventionnés.

2450 Alors, la synthèse de mes réflexions et pensées sont étalement reliées au manque du pouvoir d'après les citoyens ordinaires de traverser le mécanisme municipal d'intervention à travers les grands projets de développement. Ce manque de pouvoir et le manque de collaboration entre les niveaux de gouvernement également exaspéré.

2455 On se réunit dans ce contexte contre la grande machine des projets de développement pour isoler cette notion de temps passé, une centaine d'années d'histoire de Montréal. Les aspects questionnables, c'est l'aspect critiqué du transfert de l'immeuble au privé quand il fallait un partenariat pour la communauté. Ça fait beaucoup de temps qu'on demande, ça fait des années qu'on demande des réseaux sociaux pour un CLSC dans les alentours qui manque.

2460

Et aussi à critiquer, c'est les groupes de préservation patrimoniale, il fallait préserver ce bâtiment pour son esprit architecturale Art Déco.

2465 Alors aussi, je critique un peu la Ville qu'il faut... il y a des personnes âgées, il faut qu'elles soient hébergées et là, on accueille 7 000 réfugiés syriens, on accueille, on est devenu... dernièrement je ne peux pas vraiment dire, mais on a besoin...

LA PRÉSIDENTE :

2470

Vous parles d'une ville refuge, c'est ça?

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

2475

Un sanctuaire.

Mme IOANNA AVANITIS :

2480

Sanctuaire, le voilà.

LA PRÉSIDENTE :

Ville sanctuaire, excusez-moi.

2485 **Mme IOANNA AVANITIS :**

2490 Notre responsabilité, c'est avec les résidents locaux, c'est ça. Alors, il y a dans les alentours des ressources chez Doris, The Open Door, qui était relié avec St. Stephens de Westmount, le Y qui accueille des réfugiés, le Manoir Charles Dutaud pour les personnes âgées, mais autour des rues, il y avait des infestations - j'ai trouvé ça dans mes recherches qui me faisaient reculer dans cette époque.

2495 Il manque dans la proximité des services de CLSC et garderies. Il manque aussi un lieu d'exercice, des machines d'exercice dans les lieux.

2500 Alors, je passe à mes réflexions architecturales. Pour une conservation éthique, on parle des architectes qui ont un sens de profession éthique, pas de développeur. On parle d'une profession ici. Alors, la responsabilité d'un architecte, c'est de préserver, malgré ce que la Ville en dit, 2 300, c'est conservé patrimonial. *No. The responsibility of the architect is to preserve as much as the development project is possible.*

2505 Alors, c'est-à-dire, on conserve la façade. Pourquoi ici à Montréal, on est connu comme les avant-gardistes de la société d'architecture. On a des beaux projets. Ici, Cascades, une intervention, on conserve les anciens bâtiments, on construit autour de la maison Alcan, la bibliothèque de McGill, l'Université McGill, le couloir entre le département des Arts, la bibliothèque Westmount, tous les bâtiments sont conservés et on ajoute autour des anciens bâtiments. Pourquoi on ne peut pas penser à ce projet comme ça?

2510 On devient un succès quand on passe de la *fence* de l'esprit du projet. Alors, je vous montre quelques exemples. Ça, c'est dans la Ville d'Outremont... non, ça ici, c'est un bâtiment qui se trouve au coin de Sherbrooke et Atwater, et on a le sens de la conservation, une réflexion autour de l'usage de la brique et le béton. Alors, c'est pas juste de conserver des bâtiments et construire tout, mais de conserver l'esprit des matériaux.

2515 Ça, c'est un autre projet à Outremont qui s'appelle le Tournesol. Ça, vous ne l'avez pas dans vos papiers, j'ai ajouté ce week-end les photos qui n'étaient pas là. Alors, c'est des balcons qui sont conçus pour la protection contre les éléments climatiques. Alors, on conserve la façade qui donne sur la rue Cabot et on ajoute des bâtiments comme ça.

2520 Ça aussi, c'est d'autres bâtiments qui sont sur la rue Laurier à Outremont. Notez le béton, l'usage de béton et brique. Ça, c'est un autre projet de condominium. Les éléments de balcon sont cachés dans les alcôves contre le vent. Les citoyens peuvent s'asseoir, avoir un barbecue dans les mois d'automne, de printemps sans être congelés. Ça, c'est... on peut placer des immeubles comme ça, des blocs en arrière de ça qui est historique.

2525 Et ici, ça ne se voit pas, mais il y a des fenêtres Bay qui sont à côté. I don't have un pointer, mais il y a des fenêtres Bay pour l'éclairage en excès. Et ça, c'est la grande photo que vous voyez à Outremont, l'usage. Il y a une maison historique avec des pierres si vous le voyez là et les bâtiments autour. C'est une harmonie. La photo chante d'un succès architectural.

2530

Alors moi, je vois plus un projet de YWCA avec un CLSC, une salle d'exercice des lieux, des étages, des unités avec un petit frigo, une armoire, une cuisinette dans le couloir, des salles de bain dans l'autre couloir, des étudiants dans le niveau plus bas, des personnes âgées, un CLSC pour ceux qui ont des besoins. Je vois un projet de CLSC.

2535

Ethics is knowing the difference what you have to do and what is right to do.

2540 Alors, comme j'ai noté, c'est ma conclusion. Il est impossible de justifier ni la décision de la Ville de Montréal, la Ville de Westmount, les comités du patrimoine, ni le gouvernement provincial pour le manque d'expertise en contexte de visualisation et réalisation de nouveaux projets et la mise en oeuvre d'un plan de protection pour le site.

2545 Le site porte la réflexion de plus d'une centaine d'années d'histoire sociale dans le contexte de l'historique de la ville de Montréal et patrimoines sociaux. Le site porte une intégration très intéressante comme j'ai noté à l'expression d'une typologie d'architecture d'époque Art Déco. Juste pour vous confier, cette bibliothèque, cet immeuble qui hébergeait les infirmières était conçu pour l'usage d'une bibliothèque à l'époque, mais les conditions sociales ont changé et une bibliothèque d'enfant, la bibliothèque d'enfant que vous trouvez là
2550 sur le coin était pas là, moi j'ai travaillé dedans. La petite bibliothèque, c'était une bibliothèque d'enfant qui était dans le sous-sol de ce bâtiment et il y avait une garderie des enfants. En arrière de ce bâtiment qui était sur la rue Tupper, il y avait une espèce de marché et comment on dit en français «des écuries»?

2555 **LA PRÉSIDENTE :**

Des écuries, oui.

2560 **Mme IOANNA AVANITIS :**

Et il y avait à l'époque une infestation. on savait pas de où elle est venue. Il fallait évacuer tout le monde et le marché Atwater s'était déplacé. Suite à ça... - Juste pour reculer un moment, dans l'aspect de l'historique ferroviaire qui était dans le quartier, je pense que c'était conçu pour être un terminus à quelque part, il y avait le Atwater peut-être d'être un
2565 terminus de tramway. J'attendais des réponses de STM, mais j'ai pas eu les réponses encore.

Mais je vous retourne dans le quartier dans la notion de la Maison Strathacona qui était disparue et moi, je pense qu'ils voulaient qu'on suive le collège Strathacona qui se trouve

2570 à Outremont sur la rue Côte-Ste-Catherine, je pense initialement, ils avaient le concept de mettre le collège Strathacona sur place.

2575 Alors, je vous laisse avec ces pensées, mais parce que c'était réservé. Il y avait une réserve foncière sur le terrain qui se trouve au Montreal General quand je travaillais à la Ville de Westmount et c'était ça. Je pense que c'était possiblement pour faire construire le collège Strathacona, mais parce que j'ai pas mes preuves légales, je l'ai pas inscrit dans mon papier. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2580 On vous remercie, Madame Avانيتis. On vous demanderait de retourner à Gilles Vézina qui est le documentaliste de l'Office votre nouvelle version de mémoire puisque vous avez entre autres certaines illustrations.

Mme IOANNA AVANITIS :

2585 Oui, j'ai ajouté les photos avec la réflexion historique. Oui, vous voulez que je l'envoie? Oui, je vais l'envoyer ce soir.

LA PRÉSIDENTE :

2590 À votre convenance quand ce sera possible de le transmettre comme vous l'avez fait...

Mme IOANNA AVANITIS :

2595 De l'acheminer, oui.

LA PRÉSIDENTE :

...auprès de monsieur Gilles Vézina.

2600

Mme IOANNA AVANITIS :

Mais pas parce que je veux vous mettre en souci, mais j'ai travaillé sur ce fichier ailleurs et pour la protection de la Ville, il y a d'autres personnes qui portent les positions... et ça prend, vous savez, des recherches archives, ça prend beaucoup d'énergie. On n'est pas payé pour ça. Merci.

2605

LA PRÉSIDENTE :

Restez avec nous. Je comprends à parcourir votre mémoire, ce qu'on avait fait préalablement, mais vous l'avez mis à jour, vous suggérez de conserver les édifices existant, vous avez nommé un certain nombre d'usages. En termes de logement, la fonction logement, est-ce que ce serait pour différents types de clientèles ou plutôt pour des clientèles assez ciblées?

2610

2615

Mme IOANNA AVANITIS :

Ils ont une maison pour les personnes âgées qui est plus loin dans les personnes, mais je sais que les personnes âgées aiment plus un bâtiment historique. On peut conserver quelques étages pour les personnes âgées avec le CLSC en bas. On peut conserver un étage pour les personnes itinérantes qui se trouvent immédiatement dans le quartier.

2620

Mais ce qui est très important de noter, qu'il y a des étudiants du collège Lasalle qui viennent, qui est juste sur la rue Ste-Catherine, qui est juste à côté et même, il n'y avait pas une réflexion de la Ville quand ils ont ajouté le nouveau projet de condominium à côté de l'église Pentacost de penser que c'est un très beau projet de penser les matériaux autour que

2625

ce soit en conjonction avec la brique. Les matériaux sont pas bien sélectionnés. Le projet est beau, le projet, etc., pour le coin, mais...

2630 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais pour rester sur... Donc, ce serait selon vous différentes clientèles?

2635 **Mme IOANNA AVANITIS :**

C'est des personnes qui vont à l'école, les étudiants, les itinérants sur un étage, les personnes... on peut même accueillir des réfugiés sur un étage et les personnes plus âgées et plus... mais dans le secteur social, c'est classifié semi-autonome et autonome et les personnes handicapées. Alors, il faut suivre cette classification quand vous rentrez quelqu'un dans un immeuble.

2640

LA PRÉSIDENTE :

Je vous amènerais étant donné qu'une de vos spécialités est le patrimoine, la préservation du patrimoine. Il est fait mention dans le projet de redéveloppement du site que les bas-reliefs seraient préservés.

2645

Est-ce que vous voyez d'autres éléments architecturaux, patrimoniaux des édifices existants qui composent le Children qui pourraient être préservés?

2650

Mme IOANNA AVANITIS :

Moi, je trouve que toute la façade, l'esprit qui donne sur la rue Cabot doit être préservé ainsi que le petit bâtiment qui est sur la rue Tupper. Tout ce qui est entre tout ça peut être démoli, mais ce qui fait le tour, il y a des fenêtres en verre qui sont presque...

2655

LA PRÉSIDENTE :

Qui sont arrondies.

2660

Mme IOANNA AVANITIS :

Arrondies, et ça, c'est un élément, ça se fait pas facilement. Moi, j'ai travaillé dans le verre, c'est difficile à faire ce verre-là. Donc conserver la façade, de garder la façade et il y a des petits bâtiments qui sont en arrière de Tupper, ça, ça peut partir, mais de garder au moins la façade. Parce que si vous regardez la grande photo de statue, la statue de Cabot qui est dans le centre en réflexion avec la façade, ça fait une très belle photo. C'est comme une carte postale. Et ajouter en arrière de tout ça, ajouter des blocs comme j'ai proposé.

2665

LA PRÉSIDENTE :

Ça va?

2670

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

Très bien.

2675

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Dans cette hypothèse que vous mentionnez, une possibilité de démolir certaines parties, on ferait quoi sur la partie du terrain après?

2680

Mme IOANNA AVANITIS :

On reconstruit des nouveaux blocs en arrière de la façade qui donne sur la rue Cabot.

2685

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

O.K.

2690

Mme IOANNA AVANITIS :

Et en arrière du petit immeuble qui est en arrière de Tupper, on reconstruit des blocs d'appartements flambant neuf. Des ajouts. Des couloirs, des appartements ajoutés à l'immeuble existant.

2695

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

O.K. Et pour revenir à votre proposition de différentes clientèles, des étudiants, des réfugiés, des itinérants, etc., comment, ce serait qui qui gérerait? Comment tous ces intérêts là seraient administrés?

2700

Mme IOANNA AVANITIS :

Ben, les étages vont être séparés. Si c'est un cas de Y ou etc. ou je sais pas quoi qui va diriger, ça prend un partenariat, et il y a un bureau d'admissibilité où une référence qui vient d'un CLSC ou des travailleurs sociaux. Il faut qu'ils passent par le CLSC selon les besoins. Comment ça marche dans les niveaux sociaux, ils ont une lettre de référence s'ils sont semi-autonomes ou pas autonomes, ça prend une lettre de référence d'un travailleur social. Il faut qu'ils passent par une CLSC pour les besoins.

2705

2710

Un étudiant peut facilement, mais il faut accorder, pré-accorder les étages, comme un étage pour les itinérants, deux étages pour les étudiants parce que les étudiants rentrent et sortent, on veut pas qu'ils causent de bruit dans les étages ou il y a des personnes âgées.

2715

Il y a pas de question qu'il y aura un plancher mixte; il faut séparer les personnes vieilles plus haut et les personnes qui rentrent, qui sortent, les étudiants, il faut les mettre dans les étages bas. On accorde des étages pour des besoins nécessaires.

2720 **LA PRÉSIDENTE :**

Je pense que ça fait le tour de nos questions, Madame Avانيتis. Je vous remercie.

2725 **Mme IOANNA AVANITIS :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2730 Monsieur Gentilhomme va vous aider après au plan technique.

Mme IOANNA AVANITIS :

Ah oui!

2735

LA PRÉSIDENTE :

Madame Avانيتis était notre dernière interlocutrice de l'après-midi. Nous fermons donc cette assemblée.

2740

Au cours des prochaines semaines, la Commission va faire rapport de ce qu'elle a entendu et de son analyse. Nous transmettrons à la présidente de l'Office le rapport au courant du mois de mai. Ce rapport sera ensuite acheminé au maire et au président du comité exécutif de la Ville de Montréal et il sera rendu public habituellement dans les 15 jours suivant le dépôt.

2745

2750 Je vous rappelle que le rapport de la Commission est consultatif et non décisionnel. L'instance décisionnelle, vous le savez, c'est le conseil municipal de Montréal. Vous pouvez recevoir une copie du rapport si vous laissez vos coordonnées à la table d'accueil. Évidemment, il sera en ligne sur le site internet de l'Office.

2755 Permettez-moi de vous remercier ainsi que tout ceux et celles qui ont participé à cette consultation, notamment mes collègues et tout le personnel de soutien de même que les représentants de la Ville et du promoteur.

La séance est maintenant close. À toutes et à tous, merci de votre implication et bon printemps.

2760 FIN DE LA SOIRÉE

2765

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, dûment assermentée, déclare et affirme sous mon serment d'office que les pages qui précèdent contiennent la transcription fidèle et exacte des notes sténographiques prises par moi au moyen du sténomasque.

LE TOUT CONFORMÉMENT À LA LOI

2770

Et j'ai signé

LOUISE PHILIBERT, s.o.