

Montréal, le 15 mars 2017

Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bur. 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6

**Objet : Redéveloppement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants**

À qui de droit.

Par la présente je souhaite transmettre mon point de vue à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) à propos du projet de développement immobilier présenté par l'entreprise Devimco. Trop souvent, les développeurs mettent sur pied des projets dont l'unique objectif est de maximiser leur profit sans tenir compte des besoins de la communauté et des impacts négatifs que cela peut engendrer sur les gens. C'est pour cela que le processus de consultation de la Ville de Montréal est important et que les citoyens devraient s'y intéresser davantage. Il faut éviter de prendre des décisions à courte vue dont les retombées à long terme pourraient s'avérer lourdes de conséquences sur le développement social. Sans un relatif consensus social, il y a un risque que les choix qui sont faits briment les droits des plus faibles comme les familles démunies et les aînés qui n'ont pas un grand pouvoir économique.

L'immense projet proposé pour redévelopper le site du Children's, près de la station de métro Atwater, est d'une envergure difficile à imaginer. De ce que je peux en comprendre, il me semble présenter une nette amélioration par rapport à d'autres projets immobiliers réalisés à Montréal, et ce, pour deux raisons principales que j'aimerais vous exposer.

**Premièrement, il s'adresse à des clientèles diversifiées.**

Il y aura peu de condos de luxe dont les prix élevés les rendent inaccessibles pour les gens du quartier. Certes, il y en aura, mais on a aussi prévu du logement social et des unités pour les personnes âgées qui seront intégrées directement dans le projet. C'est comme cela que nous devrions penser le développement urbain de Montréal. Plutôt que de créer des murs entre les gens âgés et les jeunes, entre les riches et les pauvres, entre les espaces commerciaux et les espaces résidentiels, il faut viser plus de mixité pour une meilleure cohésion sociale.

Le document d'information à propos du projet (p. 16) mentionne d'ailleurs que le schéma d'aménagement de la Ville vise à « soutenir le dynamisme du centre-ville (...) par la création de milieux de vie diversifiés, de qualité et distinctifs ». Sauf erreur, il n'y a jamais eu d'autres projets qui prévoyaient du logement social et abordable, sur le site même.

On a maintenant la preuve que ce genre de développement mixte ce n'est pas seulement souhaitable, mais qu'il est également faisable et rentable (puisque c'est une compagnie privée qui veut le réaliser...).

**Il faut féliciter la Ville d'exiger cela des promoteurs et souligner que Devimco a réussi à concevoir un projet qui réponde à cette exigence.**

---

**Deuxièmement, je veux souligner à l'OCPM l'importance d'augmenter l'offre de logements pour les aînés du quartier.**

C'est un fait connu : la population du Québec vieillit et les ressources pour répondre aux besoins de cette tranche de la population — souvent vulnérable — sont actuellement insuffisantes. L'arrondissement de Ville-Marie ne fait pas exception et devrait accueillir comme une très bonne nouvelle la proposition du promoteur qui répond à plusieurs de leurs besoins :

- Logement : création de petites unités abordables répond à une demande grandissante. Les personnes plus âgées vivent souvent seules avec un revenu gagné durement, mais malheureusement souvent modeste, qui ne leur permet pas d'habiter de très grands appartements.
- Loisirs : l'établissement d'un centre communautaire où des activités pourraient être offertes à la clientèle aînée encourage la socialisation et un mode de vie actif. Il est important de penser à briser l'isolement des personnes âgées et à leur offrir un environnement stimulant et propice aux échanges sociaux.
- Transport : la proximité de la station de métro Atwater et de plusieurs trajets d'autobus facilite les déplacements pour les gens âgés qui ne possèdent pas de voiture ou qui ne peuvent plus conduire. De plus, l'accès au centre-ville et à tous ses services se fait en quelques minutes seulement.

- Commerces à proximité : l'usage mixte du terrain fait en sorte que les biens de première nécessité seront disponibles pratiquement sur place, en plus de l'offre commerciale de la Place Alexis Nihon et de celle de la rue Ste-Catherine qui sera probablement redynamisée par la densification urbaine prévue.
- Espaces verts : il est à prévoir que des arbres devront inévitablement être coupés pour faire place à l'immense chantier et aux six tours. Toutefois, une fois complété, le site prévoit qu'il y aura environ 30 % de la superficie du terrain qui sera en verdure et propice aux activités extérieures. Cela change des projets brutalistes (heureusement révolus !) comme celui de Radio-Canada dont l'environnement immédiat est un magnifique stationnement bétonné...

Il n'est évidemment pas parfait ce projet, mais nous devons reconnaître que le promoteur a fait un effort louable pour être à l'écoute des besoins des citoyens et que sa proposition est particulièrement pertinente pour les aînés, actuels et futurs.

**Non seulement le projet répond-t-il aux besoins essentiels des aînés en matière de logement, il répond également aux besoins sociaux et environnementaux (loisirs, transports, commerces à proximité, espaces verts) qui favorisent leur plein épanouissement.**

---

En terminant, j'aimerais féliciter la Ville de Montréal pour son travail acharné des dernières années afin de créer un environnement d'affaires et réglementaire qui favorise l'émergence de projet de développement immobilier porteur pour la métropole. L'énergie et l'enthousiasme du maire Denis Coderre est aussi un ingrédient qui a permis un redémarrage de l'économie montréalaise.

Ce n'est pas par hasard que des projets de la qualité de celui proposé pour le site de l'ancien Hôpital général pour enfants émergent. C'est parce que les conditions économiques et les paramètres de développement sont, au départ, au rendez-vous. J'espère que le projet souhaité par Devimco puisse aller de l'avant et que la collaboration avec la Ville pour l'établissement d'un centre communautaire se concrétise.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez aux éléments présentés dans cette lettre et j'espère sincèrement qu'ils vous seront utiles dans votre évaluation.

**Bruno Chartrand**

1450, rue Plessis, apt. 1001

Montréal (Ville-Marie) H2L 2X4