

Mme MARYSE CHAPDELAINE

Table de quartier Peter-McGill

LA PRÉSIDENTE :

65 Alors, j'inviterai, dans un premier temps, madame Maryse Chapdelaine, de la Table de quartier Peter-McGill, à prendre la parole.

Bonsoir, madame.

70 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

75 Alors, vous avez des documents...

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

80 Donc, bonsoir. Merci...

LA PRÉSIDENTE :

85 Oui, juste avant, je vous rappelle comme convenu, vous le savez sans doute parce que vous êtes venue à l'Office faire des présentations : vous avez une dizaine de minutes pour exposer votre opinion, puis ensuite, on échangera avec vous durant dix autres minutes. Alors, on vous écoute.

90

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

Merci. Je voulais seulement commencer par vous remercier pour l'opportunité que vous nous offrez de pouvoir nous exprimer sur cette consultation.

95

Donc, pour l'information du commun des mortels, la Table de quartier Peter-McGill travaille à améliorer la qualité de vie au centre-ville en développant des initiatives et des projets pour les populations vulnérables et en se préoccupant de l'aménagement du territoire. On regroupe 225 membres, dont plus de la moitié sont des résidents du quartier, et l'autre sont des organismes et des institutions qui œuvrent dans Peter-McGill.

100

Donc, c'est important également de rappeler l'historique et le contexte dans lequel se tient cette consultation. En effet, puisque le projet de logement social qui était prévu précédemment sur le site du Children n'a pu être complété comme le souhaitaient la communauté et l'arrondissement, le milieu est mis devant un choix déchirant.

105

Tout d'abord, la vente par le gouvernement provincial d'un site public à des intérêts privés à un coût moindre que la valeur foncière représente une perte non seulement pour les Québécois et les Québécoises, mais une immense déception pour le quartier qui s'était mobilisé pour proposer un projet qui répondrait à leurs besoins, comme le Village santé.

110

Cette vente est autant plus décevante que la Ville n'avait aucune planification de développement pour ce site, alors qu'elle savait pertinemment que les services hospitaliers seraient déménagés.

115

Le manque de planification de la Ville et le court délai entre le dépôt du rapport de l'OCPM et l'adoption du règlement – en 2017, je vous rappelle – a enlevé toute capacité de négociation de la Ville, qui aurait pu y voir le moyen d'inclure obligatoirement des équipements collectifs par des ententes contraignantes.

120

En 2017, à la suite de la consultation de l'OCPM pour la requalification de l'ensemble du site, le maire Denis Coderre annonçait publiquement qu'un projet de logements sociaux pour les familles verrait le jour sur le Square Children, un projet non seulement nécessaire, mais longtemps espéré par la communauté.

125

Ce projet de logement social était une des trois demandes de la communauté pour rendre acceptable ce vaste développement comprenant 1 200 unités de logement privé. Les demandes de la communauté incluaient également la construction d'une école sur le site ainsi qu'un centre communautaire.

130

Ces demandes ont toutes été reprises par l'OCPM à l'époque, dans son rapport, et celle-ci allait encore plus loin en recommandant également l'abolition d'une des tours de logement privé.

135

Je vous ai amené ici des petits graphiques, en fait, pour que vous compreniez également le contexte de notre quartier. Donc, quand on parle de Peter-McGill, c'est l'ouest de l'arrondissement Ville-Marie, pour ceux et celles à la maison qui ne le sauraient peut-être pas, puis je vous montre ici des petits graphiques qui représentent bien la construction effrénée de logements dans notre quartier.

140

Par contre, on voit ici les projets de logements sociaux qui ont été livrés depuis 2013, donc, aucun. Les projets de logements sociaux en développement – là, ce que vous voyez, c'est l'hôpital Children, qui n'est pas en développement, la coop de la Montagne verte, qui, finalement, ne sera pas une coop, c'est un projet qui a été transféré à l'OMHM et présentement, il ne se passe absolument rien, puis il y a la coop de la Montagne verte qui est en construction présentement après 14 années de travail.

145

Donc, vous constatez que le logement social dans notre quartier, c'est un besoin, un manque et une demande qui a été faite depuis des années, puis les seuls logements sociaux

150 qu'on a dans notre quartier, donc, sont des habitations pour les personnes âgées, en fait. Donc, sinon, il n'y a pas de logement social pour les familles dans notre quartier.

155 Donc, deux années après le rapport de l'OCPM, nous apprenions en 2019 que le promoteur, High Rise Montréal, souhaitait se prévaloir de la possibilité d'offrir une compensation financière plutôt que de réaliser le projet clé en main de logements sociaux.

160 Dans un contexte de crise du logement de plus en plus aigüe, exacerbé par la pandémie, il apparaît indécent pour la Table de quartier Peter-McGill que plus de condos de luxe soient construits sur un site qui fut vendu à perte par le gouvernement provincial.

165 Je vous mentionne également que 41 % de la population dans Peter-McGill vit sous le seuil de faible revenu, puis que 62 % des ménages ont un taux d'effort de plus de 30 %.

165 Non seulement le projet d'école primaire n'a pu se réaliser, mais le centre Sanaaq, qui est le centre communautaire, va coûter une fortune aux contribuables puisque la Ville n'est pas propriétaire de l'espace, mais bien la locataire, et à grands frais, de surcroît.

170 On est bien heureux de ce centre, qu'il soit inclus dans le projet, mais on déplore quand même que la Ville ait à payer un fort prix pour l'obtenir.

175 Depuis des années, le quartier Peter-McGill se développe selon les désirs des promoteurs privés, au détriment de la communauté qui pourtant, répète les mêmes demandes depuis des décennies.

175 Dans notre quartier, tantôt, je vous mentionnais : nous, c'est 2 % de logement social pour 40 % de la population de l'arrondissement.

180 Le projet de logement social était au cœur de l'acceptabilité sociale de la requalification, conjugué à la présence du centre communautaire, où les deux éléments auraient été en symbiose.

185 Considérant l'incapacité pour le promoteur et la Ville de Montréal de s'entendre pour la réalisation du projet de logements sociaux pour les familles – qui était encore une fois, je le répète, l'élément central de l'acceptabilité du projet –, la Table de quartier recommande de diminuer la hauteur de construction permise de 20 à 4 étages.

190 On recommande également que le règlement 16-082 ne permette pas un autre usage que celui qui est déjà inscrit au règlement de zonage, soit un usage institutionnel. Donc, qu'on revienne... qu'on *skip* le M7C et qu'on revienne à la base.

195 La Table de quartier pourrait appuyer l'implantation d'une tour de 20 étages si et seulement si l'arrondissement peut garantir, par une cession de terrain de la part du propriétaire au profit de l'OMHM, ou par la signature d'un accord de développement définitif et contraignant, qu'un projet de logements sociaux pour les familles – c'est très important également – sera construit sur le site.

200 De plus, considérant que le projet de logements sociaux du Children est le seul sur 145 projets, entre 2005 et 2021, à ne pas s'être concrétisé, nous recommandons également qu'une enquête publique soit réalisée afin de déterminer les raisons de cet échec et éviter un désastre similaire.

205 Si la Ville de Montréal a un si bon taux de réussite de ses projets d'inclusion, qu'est-ce qui explique la non-concrétisation de celui-ci?

Nous savons que ce dossier se trouve présentement devant les tribunaux, mais nous croyons tout de même à la nécessité d'une enquête réalisée au moment opportun par les autorités compétentes.

C'est tout.

210 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je vous remercie, madame Chapdelaine. On va commencer par une première question de ma collègue, madame Massicotte.

215 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

Oui, merci beaucoup. On voulait avoir un petit peu plus de détails... Vous mentionnez le Village santé. Pouvez-vous nous dire c'était quoi le projet au départ?

220 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

Oui, ce qui avait été réfléchi par la communauté, autant les acteurs organisationnels que la CSDM, que le CLSC, les organisateurs communautaires étaient là, en fait, c'était de regrouper plusieurs services.

225

Donc, il y avait des services de santé mentale, un CPE, évidemment, il y avait l'importance de l'école, des services de santé généraux comme, par exemple, une annexe au CLSC qui est très utilisé dans notre quartier, des services spécialisés, aussi, pour répondre aux personnes en situation d'itinérance puis aux populations autochtones.

230

Donc, c'était vraiment d'avoir une espèce de continuum de services en santé globale, si on veut, ou en santé communautaire, dans cet espace-là.

235

Je pourrai fournir à la commission ultérieurement, si vous le désirez, ce qui avait été... il y a même des nombres de pieds carrés qui avaient été proposés pour chacun des services, puis ça avait été présenté au ministère de la Santé, qui ne souhaitait pas mettre de l'avant ce genre de projet là, mais ça aurait très bien pu être offert à la communauté.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

240 Merci, merci.

LA PRÉSIDENTE :

245 Ad hoc, ça, cette documentation-là, avait dû être versée à la commission de 2017 de l'OCPM? Non?

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

250 Je n'ai pas souvenir...

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

255 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

260 On avait un rapport... On a un mémoire qui a été déposé en 2017, clairement, qui faisait mention du projet de Village santé, par contre, je l'avoue, je ne sais pas si ce document-là comme tel, mais je pourrais facilement le verser.

LA PRÉSIDENTE :

O.K., merci. Je m'excuse, allez-y.

265 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

Ça va. Je poursuis dans mes questions, Nicole?

LA PRÉSIDENTE :

270 Oui, j'aurais peut-être une deuxième question en relation avec votre deuxième recommandation où vous dites que la Table de quartier Peter-McGill appuierait l'implantation d'une tour de 20 étages si et seulement si l'arrondissement peut garantir par une cession de terrain de la part du propriétaire au profit de l'Office d'habitation de Montréal.

275 Quand vous dites une cession de terrain, est-ce que c'est le terrain actuel, ou bien si c'est un autre terrain que vous aviez en tête?

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

280 J'avoue que je n'ai pas précisé. Non, je parle de ce terrain-là précisément, oui.

LA PRÉSIDENTE :

285 Ce terrain-là, hein. Parce que, la façon dont c'était formulé...

L'autre question en relation avec la même recommandation : vous parlez aussi d'un accord de développement définitif et contraignant qu'un projet de logements sociaux pour les familles serait construit sur le site. Alors, ça, c'est dans la perspective d'une vingtaine d'étages, comme ce qui était prévu?

290

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

Effectivement.

295 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K., c'est bien. Alors, c'est clair pour moi.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

300 Je vais peut-être poursuivre, aussi. Juste en amont de ça, vous avez mentionné
« recommande de diminuer la hauteur de construction permissive de 20 à 4 étages. De plus, la
Table recommande également que le règlement 16-082 ne permette pas un autre usage que
celui inscrit au règlement de zonage, soit un usage institutionnel. » Qu'est-ce que vous voyez
comme descriptif d'institutionnel? C'est quoi, pour vous?

305

Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :

Bien, pour l'instant, il n'y a toujours pas d'école primaire dans notre quartier. Il y a eu des
annonces gouvernementales, par contre, les projets n'avancent pas très vite. Puis, malgré le fait
310 que c'est deux projets annoncés, il y en a un qui est même peut-être tabletté, de ce qu'on sait,
donc, pour nous, c'est important que le quartier puisse répondre aux besoins scolaires des
jeunes, donc ça prend deux écoles dans notre quartier. Donc, on pourrait très bien envisager la
possibilité d'avoir une école primaire sur ce site-là. Déjà, ça pourrait être intéressant que ça soit
à proximité du Centre Sanaaq, du centre culturel et communautaire intégré.

315

Donc, nous, c'était vraiment dans l'optique, comme je l'ai mentionné, de ne pas ajouter
l'insulte à l'injure en disant qu'il va y avoir encore plus de condos privés ou même des maisons
de ville de luxe sur ce site-là. Donc, on veut revenir à un usage institutionnel si on ne peut pas
avoir de logements sociaux sur ce site-là.

320

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que... Aviez-vous envisagé, aussi, autre chose qu'une école?

325

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

330 Bien, en fait, c'était vraiment plus dans l'optique d'usage institutionnel. On sait que ça servirait la communauté, ou, du moins, que ce serait une propriété, on va dire, dans le domaine public.

LA PRÉSIDENTE :

335 Oui.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

340 La communauté n'était pas tranchée sur : est-ce que ça doit être un nouveau CLSC, une clinique santé, une école...

LA PRÉSIDENTE :

345 Oui.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

350 C'était plus qu'on voulait, du moins, une infrastructure publique communautaire, donc, on y allait dans l'institutionnel.

LA PRÉSIDENTE :

355 O.K., donc, à partir de ce que nous dites, ça pourrait être dans le domaine éducatif avec une école primaire ou dans le domaine de la santé et des services sociaux?

Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :

360 Ça pourrait être des services en santé mentale pour le quartier, ça pourrait être bien des choses.

LA PRÉSIDENTE :

365 Oui.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

370 Au lieu de l'usage actuel, là?

Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :

Oui, effectivement, parce que le règlement permettait un usage mixte, donc...

375 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Parfait. Alors, votre mémoire était quand même assez clair. Alors, on vous remercie beaucoup de votre présentation et d'avoir répondu à nos questions.

380 **Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

Merci beaucoup, bonne soirée.

385