

M. ÉRIC MICHAUD
Habiter Ville-Marie

390 **LA PRÉSIDENTE :**

L'autre intervenant prévu était M. Hajaly, sauf qu'on lui avait indiqué que c'était vers 19h30. Je me demandais si monsieur Michaud, d'Habiter Ville-Marie, est ici? Effectivement.

395 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Bonsoir.

400 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, monsieur Michaud. Alors, on vous écoute.

405 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui, bien, j'ai... malheureusement, je n'ai pas eu le temps de préparer... Ça va?

410 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui, j'allais vous demander si vous aviez... Ce que j'ai compris, c'est que vous allez y aller directement, puis il n'y a pas de PowerPoint ni rien de tout ça. Parfait. Très bien.

415 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Non, c'est ça, effectivement, je n'ai pas eu le temps d'en préparer.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

420

M. ÉRIC MICHAUD :

Je voudrais par contre mentionner qu'on va apporter... la version du mémoire qu'on vous a envoyée va être amendée, on va modifier certaines pages, les pages 7, 9, 11, 12, 13, puis les recommandations 6, 7 8. Alors, on va vous envoyer une version amendée, j'imagine, sans doute jeudi.

425

LA PRÉSIDENTE :

Parfait.

430

M. ÉRIC MICHAUD :

En tout cas, d'ici la fin de la semaine sans faute, là.

435

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Est-ce que je dois déduire de ce que vous nous précisez que les recommandations... on n'a pas à tenir compte, ce soir, des recommandations 6, 7, 8?

440

M. ÉRIC MICHAUD :

C'est ça, on va les modifier.

445

LA PRÉSIDENTE :

Elles vont être modifiées. Parfait. Alors, voilà. Allez-y.

450

M. ÉRIC MICHAUD :

C'est ça, je ne sais pas... Bien, dans le fond, c'est ça, juste mentionner qu'il y a des besoins en logements sociaux importants dans le secteur, puis ça fait très longtemps qu'on fait des représentations à l'effet de convaincre la Ville de réaliser des projets pour répondre à ces besoins-là, et que, systématiquement, la Ville a toujours, dans le quartier – surtout les projets privés – il n'y a jamais eu aucun projet d'inclusion, même sur des projets qui, auparavant, étaient sur des sites institutionnels, donc, qu'on pouvait qualifier de publics, il n'y a jamais eu aucune inclusion de logement – pourtant, il s'est réalisé, je n'ai pas les derniers chiffres, mais il s'est réalisé certainement près d'une dizaine de milliers de logements dans le secteur, sinon plus. En fait, j'ai fait une demande à la Ville, mais je n'ai pas obtenu... on m'a dit que j'aurais mes chiffres plus tard, mais c'est une demande qu'on aurait aimé faire, en fait, qu'on a oublié de poser lors de la séance d'information, combien d'unités s'étaient réalisées, au total, là, qui avaient été mises en chantier dans l'arrondissement, mais c'est plusieurs milliers d'unités, sans inclusion de logement social.

460

465

Le seul projet, comme Maryse le mentionnait avant moi, qu'on a réussi à réaliser, c'est la coop de la Montagne verte, qui est sur un site municipal, et qui a pris près de 16 ans à se réaliser.

470

À chaque fois qu'on revenait en consultation publique, on se faisait toujours dire : « ah, bien, il y a le projet de la coop qui s'en vient. »

LA PRÉSIDENTE :

De la Montagne verte.

475

M. ÉRIC MICHAUD :

480 Donc, dans ce contexte-là, bien, on trouve que le projet – le fiasco, en fait – sur le site
de l'Hôpital de Montréal pour enfants, le fait que malgré les engagements de tous les... autant
de la Ville que du promoteur, ça ne se concrétise pas. Selon nous, il y a un problème majeur
avec ça.

485 Les ententes qui ont été prises et qui semblent permettre, en tout cas, à la lumière de
ce qu'on a pu voir, parce que l'entente a finalement été produite sur le site de l'OCPM dans les
dernières semaines... En l'analysant, ce qu'on constate, c'est qu'il y avait une possibilité pour
le promoteur de payer une compensation financière si certaines conditions n'étaient pas
réalisées, et pour nous, cette condition-là, cette option-là, n'aurait jamais dû être dans une
lettre d'engagement, n'aurait jamais dû être permise par la Ville.

490 On a produit, lors de la séance de questions, une entente entre Radio-Canada et les
promoteurs du site de Radio-Canada qui a été conclue à peu près à la même époque que la
lettre d'engagement sur le site du Children, et là, il y avait deux options claires. C'était la
livraison d'un projet clé en main ou une cession de terrain. On nous dit que la cession de
495 terrain n'était pas possible à cause de la présence d'un stationnement sous-terrain. On estime,
cependant, qu'il y aurait pu avoir, tout simplement, des conditions qui auraient fait en sorte que
l'émission des permis de construction des tours privées n'aurait pas été possible sans la
réalisation du projet de logement social, qui, de toute façon, était prévu dès le départ du projet,
selon ce que monsieur Boulet avait annoncé lors de la consultation en février 2017.

500 Donc, essentiellement, compte tenu de tout ça, et du fait que la lumière n'a pas été
faite sur les raisons qui expliquent, en fait, la non-réalisation de ce projet-là, bien, on
demande... On est d'accord avec l'arrondissement à l'effet que les hauteurs soient diminuées
sur le site.

505

On demande aussi que... comme la Table de quartier Peter-McGill, que l'usage du site soit modifié, et qu'on passe à de l'institutionnel uniquement, comme c'était le cas avant l'adoption du règlement de 2017.

510 On demande que l'Office, dorénavant, dans le cadre d'analyses de projets concernant des projets privés, s'assure... On a mentionné aussi que ce n'était pas très clair, l'identité des promoteurs responsables et des propriétaires du site, à l'époque, n'était pas apparue clairement, et on souhaiterait qu'à l'avenir, l'OCPM s'assure, dans les consultations publiques, lors des rencontres préparatoires, que l'identité des propriétaires de sites et des promoteurs
515 soit rendue publique auprès de la population.

Également, qu'une enquête publique soit menée afin de faire la lumière sur les lacunes ou irrégularités dans le traitement administratif et le processus décisionnel ayant mené à l'autorisation du projet.

520

Que la Ville signe systématiquement des accords de développement avec tous les promoteurs de grands sites où est planifiée la réalisation de logements sociaux, dans lesquels les conditions associées à la production de logements sociaux soient énoncées.

525

Que la Ville prenne tous les moyens à sa disposition afin de faire en sorte qu'High Rise Montreal, qui s'était engagée, en 2017, à construire un projet de logement social sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, réalise son engagement à cet effet.

530

Et que la Ville procède à l'expropriation de la portion de terrain où était prévue la réalisation du projet, si jamais le projet ne se réalise pas.

Finalement, que le règlement puisse être modifié ultérieurement dans le cas d'un futur projet de logement social.

535 Et finalement, que le règlement sur une métropole mixte ne s'applique pas aux sites
publics, tant fédéraux, provinciaux que municipaux, et que l'utilisation de ces sites soit
consacrée à 100 % pour des projets de logements sociaux.

Donc, ça fait le tour de nos recommandations.

540

LA PRÉSIDENTE :

De vos recommandations. C'est terminé pour vous?

545

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

550

Alors, on aurait quelques questions. On va exclure, effectivement – on avait des
questions sur les recommandations que vous allez modifier, on ne vous posera pas de
questions là-dessus.

555

Une première concernant votre première recommandation, que la diminution... Vous
recommandez qu'on associe, plutôt, à la diminution de hauteur qui est prévue pour la Tour 6,
d'un retour à l'usage institutionnel. Au fond, notre question rejoint un peu celle qui a été posée
à votre collègue de la Table de quartier Peter-McGill : qu'est-ce que vous envisagez comme
usage institutionnel sur l'emplacement en question?

560

M. ÉRIC MICHAUD :

Bien, j'aurais à peu près la même réponse, c'est-à-dire qu'on sait, effectivement, qu'il y
a un grand besoin d'écoles publiques dans le quartier.

565 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

570 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Également, une clinique de santé publique pourrait être intéressante aussi.

575 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

M. ÉRIC MICHAUD :

580 Mais c'est sûr que nous, au départ, on considère que cet emplacement-là... on préconise que cet emplacement-là permette la réalisation du projet initial, qui était le projet de la tour de logement social.

LA PRÉSIDENTE :

585 Oui. Donc, en priorité, du logement social, et ensuite, des usages...

M. ÉRIC MICHAUD :

590 Mais, on estime que, dans le fond... On estime que le règlement de 2017 a accordé une valorisation très importante du terrain. Quand on modifie un usage comme on l'a fait à ce moment-là, un site qui était zoné institutionnel et qui avait une densité... On a accordé une valorisation très importante au propriétaire du site à l'époque, et, compte tenu que l'engagement du promoteur ne se réalise pas, on estime qu'il faut revenir à la situation antérieure.

595

LA PRÉSIDENTE :

C'est parfait. Alors, ça va? Veux-tu y aller avec une question?

600

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

Sur la recommandation 9, vous la décrivez comme : « le règlement puisse être modifié ultérieurement dans le cas d'un futur projet de logement social. » Est-ce que vous pouvez nous donner un petit peu plus de détails sur cette recommandation-là, l'expliquer un peu plus?

605

M. ÉRIC MICHAUD :

Bien, dans le fond, nous, ce qu'on souhaite, dans le meilleur des mondes, c'est qu'il y ait une entente qui se conclue finalement entre la Ville et le promoteur, et que le projet de logement social se réalise. Si ce n'est pas le cas, à ce moment-là, on souhaite que, comme je le mentionnais, les paramètres réglementaires pour cette portion-là du site soient ramenés aux paramètres antérieurs, pour diminuer la valeur, et par la suite, qu'on procède comme on le mentionne dans les autres recommandations.

610

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

615

O.K. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

620

As-tu d'autres questions?

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

Je n'en ai pas d'autres, non.

625 **LA PRÉSIDENTE :**

Écoutez, je pense que ça fait le... compte tenu du fait qu'il y a des recommandations que vous nous avez proposées de mettre de côté, je pense que ça fait le tour des questions qu'on avait. Alors, on vous remercie beaucoup.

630

M. ÉRIC MICHAUD :

Ça me fait plaisir.

635 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, monsieur Michaud.

640

M. ROBERT HAJALY

LA PRÉSIDENTE :

645

J'inviterais maintenant monsieur Hajaly. Monsieur Hajaly, vous aurez compris qu'on est un peu en avance sur notre horaire, alors monsieur Michaud d'Habiter Ville-Marie est venu nous présenter son mémoire, et vous voilà, tout de suite. Alors, on vous écoute.

650 **M. ROBERT HAJALY :**

Okay. You got my brief, did you?