

Mme SHAEN JOHNSTON :

725

C'était juste une question : est-ce qu'on aura une transcription de ce que je fais ou est-ce que je devrais envoyer? Je m'excuse je n'ai pas pu l'envoyer avant.

LA PRÉSIDENTE :

730

Écoutez, si vous avez le temps de, en tout cas, de finaliser vos notes, ça nous fera plaisir de les recevoir puis ce serait utile pour toutes les personnes qui s'intéressent aux enjeux de la commission.

735

Sinon, il y a une transcription qui se fait par sténotypie que vous allez recevoir dans les prochains jours, qui sera accessible à travers le site Internet de l'Office.

Mme SHAEN JOHNSTON :

740

Merci beaucoup. Merci de votre temps, je suis ravie de participer. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

745

Merci. Nous aussi on est ravis de vous avoir.

LE COMMISSAIRE TORKMANI :

750

Merci beaucoup.

Mme LOUISE CONSTANTIN, Mme SYLVIE MAYER ET M. VINCENT CHEVARIE
Coalition Le Royal Vic pour le bien public

LA PRÉSIDENTE :

755

Alors merci, Madame. On est un peu en avance, je ne sais pas si Mesdames Constantin et Mayer de même que Monsieur Chevarie sont arrivés? Alors on serait prêts à vous recevoir. Bonjour, Monsieur Chevarie.

M. VINCENT CHEVARIE :

760

Bonjour à vous trois.

LA PRÉSIDENTE :

765

Oui, bonjour, Madame Mayer, Madame Constantin, bonjour.

Mme LOUISE CONSTANTIN:

770

Bonsoir, oui.

Mme SYLVIE MAYER :

Bonsoir, bonsoir.

775

LA PRÉSIDENTE :

Oui c'est plutôt bonsoir. Alors on vous écoute, on a pris connaissance de votre mémoire. Peut-être pas tous les annexes, mais certainement le gros de votre présentation.

780

Et je dois vous dire aussi que sans doute le savez-vous, qu'on a reçu la semaine dernière Samuel Helguero et Alex Hanyok qui nous ont présenté les résultats du questionnaire « Our Royal Vic consultation » que vous avez eu l'amabilité de nous traduire, ou en tout cas de nous fournir une version française. Alors on vous écoute. Qui présente le mémoire?

785

M. VINCENT CHEVARIE :

790

Alors va alterner. Bonsoir, merci Madame la présidente et Messieurs les commissaires de nous accueillir pour cette dernière séance d'audience publique. On est désolés, comme vous l'avez mentionné Madame brodeur, pour l'envoi un peu tardif du document final. On a été plusieurs têtes, plusieurs mains à travailler sur le mémoire de la Coalition, donc vous comprendrez que c'est un peu difficile à gérer parfois.

795 Mon nom est Vincent Chevarie, je travaille justement pour la Coalition Le Royal Vic pour le bien public. Une coalition qui a été fondée en janvier 2020 par quatre organismes montréalais, soit le Comité des citoyens et citoyennes de Milton-Parc, la Table de quartier Peter-McGill, l'Association étudiante de l'Université McGill et la communauté Milton-Parc.

800 La coalition a été créée afin de faire entendre la voix des citoyens et des citoyennes et des groupes communautaires dans le projet de requalification du site du Royal Victoria et aussi de répondre à leurs besoins en matière de logements sociaux et de services sociaux.

805 Depuis sa création, la coalition a posé plusieurs gestes pour faire connaître sa vision du site, notamment en publiant une lettre ouverte dans les médias qui a été cosignée par 55 groupes et organismes l'année dernière.

810 Donc, en ce qui a trait à la présente consultation, la coalition salue d'abord l'initiative de la ville de Montréal de tenir des consultations publiques et d'écarter dès le départ la privatisation du site, ce qui aurait été une grave erreur selon nous.

815 Par contre, dans son sommaire décisionnel, on apprend que les balises avaient déjà été sensiblement émises par la ville dès 2019, alors que les choses ont bien changé depuis, on ne se le cachera pas. Et notamment avec l'aggravation de la crise du logement et la pandémie de COVID-19, pour ne pas la nommer.

820 Aujourd'hui on peut résumer le processus de requalification du site en disant que la ville semble vouloir faire un gros parc, un gros espace vert adjacent au Mont-Royal.

825 Vous le verrez durant notre présentation et à la lecture de notre mémoire, mais la coalition déplore que l'administration de la ville écarte de cette façon d'autres utilisations du site qui permettraient de s'attaquer à des problématiques qui touchent la communauté, et en même temps, qui n'empêcheraient pas non plus de faciliter l'accès au Mont-Royal comme le désire la ville de Montréal. Cette fois-ci, je passe la parole à ma collègue Sylvie.

Mme SYLVIE MAYER :

Bonsoir, Madame la présidente et les commissaires. Donc moi je suis Sylvie Mayer, je suis pour la coalition aussi. Donc en premier lieu, nous désirons nous montrer solidaires avec la

830 déclaration des Femmes Mohawks faite le 18 octobre dernier concernant la suspension
immédiate de tous les plans de construction du site de l'hôpital Royal Victoria et de l'institut Allen
mémorial.

Sur ce, voici notre première recommandation.

835 Que la ville de Montréal suspende tous les projets liés à McGill sur le site de l'hôpital
Royal Victoria jusqu'à ce qu'une enquête menée par les autochtones soit lancée sur la présence
de tombes anonymes d'enfants autochtones, et sur des preuves d'atrocités commises pendant le
programme MK-Ultra mené entre 1954 et 1963.

840 Tant que ces consultations ne seront pas menées, nous ne sommes pas en mesure de
décider de la réaffectation du Royal Vic. Sur un autre plan, nous déplorons que la SQI n'est pas
mis en application le principe 8 énoncé dans son plan directeur et qui se lit comme suit :

845 « *Engagera les instances gouvernementales et municipales, les parties prenantes et le
public aux différentes étapes d'élaboration du plan directeur.* »

Sur ce, voici notre deuxième recommandation.

850 Que la ville de Montréal mette un frein au projet de requalification menée par la SQI tant
qu'elle n'entreprendra pas une réelle co-construction de celle-ci en partenariat avec les groupes et
organismes communautaires, les institutions et autres acteurs de la société civile, mais également
avec tous les montréalais.

855 La requalification d'un grand site hospitalier tel que le Royal Vic représentait une
excellente occasion pour la ville de Montréal et la communauté de contribuer à la mise sur pied
d'un projet élaboré par et pour les citoyens, citoyennes de la métropole.

860 Nombreux sont les besoins exprimés par les résidents, résidentes du secteur, mais
également par divers groupes communautaires auxquelles ce projet de requalification d'envergure
pourrait répondre.

Consultation après consultation, les organismes de la société civile rappellent la nécessité
d'être intégrés en amont au processus de planification de projet d'aménagement urbain.

865 Cette fois encore, ni le gouvernement du Québec ni la SQI ni l'université McGill n'ont fait les démarches que nous jugeons adéquates pour informer, mobiliser, consulter et inclure les citoyens et citoyennes dans le processus de requalification du site du Royal Victoria.

870 Ce n'est pourtant pas faute pour la coalition d'avoir déploré cette lacune et ce, lors de plusieurs représentations. Notre lettre ouverte publiée dans le Journal de Montréal et The Gazette le 16 novembre 2020, une lettre qui a été endossée par 55 organismes locaux et régionaux.

Notre rencontre avec la ministre Chantal Rouleau le 25 janvier dernier, notre mémoire déposé à la Commission des finances publiques en présence de la ministre Sonia LeBel à l'occasion de l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé numéro 219.

875 Il est inconcevable que de telles décisions aient été prises derrière des portes closes. Il est plus que temps de revoir ces façons de faire où les citoyens, citoyennes sont laissés-pour-compte dans les décisions touchant leur milieu de vie et leurs besoins.

880 Étant donné que la SQI n'a pas jugé bon d'associer la société civile en amont à son travail d'élaboration du plan directeur, la coalition a décidé d'entreprendre ses propres consultations avec la collaboration de CURE McGill que vous avez sûrement eu l'occasion d'entendre la coalition à cet effet.

885 Celles-ci qui se sont tenues de mars à septembre 2021, ont permis de recueillir l'opinion de 350 répondants, répondantes issuent des quartiers environnants, soit Milton-Parc, Plateau-Mont-Royal, Peter-McGill, Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce.

890 Donc notre rapport en découlant est présenté en annexe 3. Donc, voilà pour ma part je passe la parole à Louise.

Mme LOUISE CONSTANTIN :

895 Oui, alors Madame la présidente, Messieurs les commissaires, en ce 22 novembre qui marque la journée nationale du logement, nous nous réjouissons que la mairesse Plante est inscrit l'habitation parmi ses priorités lors de la prestation de serment inaugurant son second mandat à la tête de la ville.

900 C'est donc avec incompréhension qu'il nous apparaît incompréhensible que la ville ne
saisisse pas cette occasion exceptionnelle d'utiliser cet immense terrain sur lequel elle a les pleins
pouvoirs de déterminer les usages pour y réaliser ses priorités et qu'elle en exclut d'office l'usage
résidentiel pour des considérations réglementaires qui nous échappent.

905 Aucun besoin de règlement 20-20-20 ici. La coalition, forte de l'appui de certaines
d'organismes et de citoyens et citoyennes met de l'avant une vision complètement différente qui
repose sur l'humain et sur les besoins et aspirations de la population montréalaise.

Voici nos recommandations :

- 910 - Que la ville de Montréal autorise et favorise l'usage résidentiel dans le site de l'ancien
hôpital Royal Victoria ;
- À cette fin, qu'elle évalue le potentiel de conversion résidentielle des édifices existants
avant de décider de les démolir ;
- 915 - Qu'elle retienne les tenures coopératives et sans but lucratif pour les projets résidentiels
appelés à s'établir dans le site ;
- Qu'elle favorise le développement de logements sociaux et communautaires s'adressant
920 aux couches les plus vulnérables de la population, soit les familles, les aînés, les
personnes racisées et issues de l'immigration et des communautés culturelles, les
réfugiés, les personnes en situation d'itinérance.

925 On l'a mentionné, c'est en juin 2019 que les balises devant guider la SQI ont été établies.
Ça fait deux ans et demi. Notre monde a basculé depuis ce temps-là et il semble que ça n'ait pas
eu d'effet sur les orientations que la ville et la SQI voulaient donner à l'aménagement du site du
Royal Victoria.

930 On sait que la pandémie, non seulement s'est attaqué à notre santé, mais l'a mise
davantage en relief et a exacerbé des situations problématiques qui sont pour la première fois
devenues aussi des enjeux électoraux.

Alors on a mentionné la crise du logement, la montée de l'itinérance, l'exode continu des familles hors de Montréal, la diminution constante de la population de Montréal au profit des banlieues.

935

Mais le logement, ce n'est pas que du logement. Alors, on a également la question de la santé physique et mentale qui est ressortie, ce qui amène la direction de la santé publique de Montréal à revoir ses priorités pour s'attaquer maintenant à la crise du logement, après avoir passé un an et demi à se focaliser entièrement sur la crise sanitaire.

940

La question de l'apprentissage et du développement des enfants est également reliée au logement, comme le révèle l'Observatoire des tout-petits.

On a grand, on a évidemment encore grandement fait état que la violence que subissent les femmes et que la pandémie aussi à exacerber et qui est liée en partie aux conditions de logement et au confinement.

945

Les aînés, évidemment on en parlera pas, on sait les conditions d'hébergement des aînés a été, en tout cas, il y a une enquête du coronaire en ce moment qui en traite.

950

Et la question des besoins de la population étudiante aussi. On sait qu'il y a eu des interlocuteurs qui vous en ont parlé précédemment.

Alors en terminant, on est témoin depuis quelques années d'une transformation marquée du paysage du centre-ville. Selon un modèle d'affaires uniforme, quelques promoteurs privés y érigent des tours d'habitation comprenant essentiellement le même modèle d'appartement de luxe de petite dimension inaccessible aux familles et aux ménages à revenus modestes et mêmes moyens.

955

Même si le règlement de la métropole mixte vise à freiner le phénomène, les promoteurs et il y en a certains qui ont trouvé le moyen de le contourner. La question qui se pose c'est : à qui appartient la ville?

960

Alors pour nous on considère que la ville a une responsabilité dans la lutte à la pauvreté pour la justice sociale. Demeurer au centre-ville n'est pas un privilège, mais un droit. Alors je repasse la parole à Sylvie. Merci de m'avoir écoutée.

965

Mme SYLVIE MAYER :

970 Rebonsoir. Lors d'un événement de mobilisation citoyenne à Peter-McGill, nous avons consulté 75 citoyens sur leurs impressions, soucis et recommandations pour la requalification du Royal Vic.

975 Les citoyens ont regardé les photos du site et ont entendu les grandes lignes du plan directeur pour ensuite élaborer en détail des recommandations.

Les citoyens représentent un bon échantillon du quartier, des étudiants universitaires, des familles avec des jeunes enfants, des aînés avec une grande mixité socio-économique et une grande diversité culturelle ethnique et (inaudible).

980 Cette mobilisation a permis de saisir la portée communautaire et d'offrir la justice en permettant à tous de s'exprimer sur l'avenir du Royal Victoria.

D'après notre consultation citoyenne, voici nos recommandations :

- 985
- L'ajout d'une tyrolienne ;
 - Des parcs adaptés aux différents âges des enfants et des activités mobiles comme les festivals, des spectacles gratuits. Les citoyens et citoyennes de Peter-McGill souffrent d'un manque énorme d'espaces verts et l'accessibilité à la montagne est très difficile, surtout pour les aînés et les familles.
- 990

Si le Royal Vic devenait un pôle de divertissement adapté aux besoins de la population de Peter-McGill, une accessibilité physique y sera nécessaire.

995 En réponse à la partie du plan directeur sur les concepts d'aménagement et milieux naturels, d'après notre consultation citoyenne, voici nos recommandations :

- 1000
- En fait, les citoyens consultés y voyaient les usages proposés plus spécifiques comme l'agriculture urbaine, un lieu de plaisir et de détente, une forêt nourricière, des placotoirs, avoir un effort de plantation d'arbres puis l'aménagement de jardins communautaires et d'étangs.

Nous saluons le plan directeur dans son emphase de reverdir le site, mais les citoyens veulent un verdissement qui favorise le bon voisinage et la sécurité alimentaire.

1005 D'après nos consultations citoyennes aussi, nous validons l'ajout d'une piscine publique de même que des patageoires et des jeux d'eau.

1010 Et lorsque nous lisons la partie du plan directeur axée sur l'évolution historique, d'après nos consultations, une grande majorité opte pour la création de musées. Ces musées pourraient éclairer la population sur l'histoire du site et de la médecine, tout en servant comme outil d'éducation pour tout âge. Ce musée pourrait avoir un emplacement intérieur et extérieur.

1015 Et finalement, malgré que 15 % de la superficie du site et 50 % des pavillons seront alloués à l'Université McGill, nos consultations citoyennes démontrent un désir flagrant pour l'éducation populaire, tel un lieu communautaire d'échange entre citoyens, un centre communautaire offrant des ateliers de cuisine, de nutrition et de formation en allaitement, des formations adaptées aux familles, aux nouveaux arrivants et aux populations vulnérables de notre ville.

1020 Ce site ne peut servir qu'uniquement à l'éducation universitaire qui dessert qu'une mince tranche de la société, mais doit aussi prendre en compte la formation des citoyens des quartiers autour du Royal Vic. Merci de votre attention.

1025 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors je vais peut-être y aller d'une première question. À la page...

M. VINCENT CHEVARIE :

1030 Excusez-moi, il nous manquait encore une dernière partie.

LA PRÉSIDENTE :

1035 Oh, excusez-moi, je m'excuse.

M. VINCENT CHEVARIE :

Ça ne sera pas bien long, encore un petit deux minutes.

1040

LA PRÉSIDENTE :

Il n'y a pas de problème Madame Mayer, on a du temps. Allez-y, Monsieur Chevarie.

1045

M. VINCENT CHEVARIE :

Excusez-moi, excusez-moi, je voulais dire (inaudible) qu'il me reste encore une dernière petite partie.

1050

LA PRÉSIDENTE :

L'enthousiasme de Madame Mayer m'a laissé entendre que vous aviez terminé.

M. VINCENT CHEVARIE :

1055

Je terminerai en vous parlant brièvement du Nouveau Vic et de gouvernance. En premier lieu, il est important de mentionner que la coalition n'est pas fondamentalement opposée à ce qu'une certaine portion du site de l'ancien hôpital soit utilisée dans le cadre du projet de l'Université McGill, le Nouveau Vic.

1060

Les deux piliers mis de l'avant par l'Université pour son projet de campus, soit le développement durable et les politiques publiques, touchent à des enjeux qui sont extrêmement pertinents sur lesquels il faut se pencher et McGill, tout comme les autres institutions universitaires et collégiales au Québec, reste un lieu de recherche, d'échange et de production de savoir pour nous faire avancer collectivement.

1065

Par contre, depuis plus d'un an, la coalition émet certaines inquiétudes entourant le projet de McGill. D'abord, mes collègues ont critiqué plutôt l'absence d'une véritable consultation publique de la part du gouvernement du Québec et de l'Université McGill.

1070

1075

À ça, je rajouterais qu'il y a une lettre adressée à l'OCPM qui a été publiée le 9 novembre dernier par le vice-principal exécutif et vice-principal aux études de l'Université McGill, Monsieur Manfredi, dans laquelle il rappelait que de nombreux événements et rencontres auxquelles ont participé des groupes autochtones ont eu lieu entre 2019 et 2020, 2021 pardon, afin de les inclure dans le processus du Nouveau Vic.

1080

Bien que ce genre de mesure soit un pas dans la bonne direction, on constate malheureusement que la vaste majorité de ces rencontres et événements, deux en fait n'ont pas lieu, en fait, que la majorité ont eu lieu en 2021 sauf deux qui ont eu lieu en 2019, alors que le projet du nouveau campus de McGill était déjà bien entamé, pour ne pas dire coulé dans le béton.

1085

Ensuite, nous à la coalition, on craint particulièrement que l'Université McGill décide dans un futur éloigné de se départir de certains bâtiments sur son campus en se tournant vers la privatisation comme ce fut le cas dans les dernières années avec de nombreux bâtiments patrimoniaux et d'anciens sites religieux au centre-ville de Montréal et près du Mont-Royal comme l'ancien hôpital pour enfants, on s'en souvient.

1090

Nous croyons donc qu'il est primordial que McGill ne devienne jamais propriétaire du terrain et des bâtiments afin que ceux-ci restent entre les mains des autorités publiques et puisse demeurer un bien collectif.

1095

D'ailleurs il existe de nombreuses options permettant une gestion du site du Royal Victoria qui impliqueraient réellement la communauté, comme par exemple une fiducie foncière communautaire ou un bail emphytéotique entre l'Université McGill et l'entité possédant le site.

1100

Finalement, pour le moment, on sait que le Nouveau Vic a un coût estimé de 700 millions de dollars et recevrait du gouvernement du Québec un montant maximal de 475 millions.

Cet investissement massif de fonds publics dans le projet d'expansion d'un établissement d'enseignement privé et l'inclusion de pavillons de l'Université McGill sur le site du Royal Victoria doivent être assortis, selon nous, de conditions et de garanties afin de s'assurer que le campus reste accessible à la communauté montréalaise en tout temps.

1105 Donc c'est ce qui met fin à notre présentation, Madame la présidente, Messieurs les commissaires, merci de votre écoute puis on reste disponibles pour toutes vos questions. Et un grand merci à Monsieur Vézina aussi pour son travail durant le processus des consultations.

LA PRÉSIDENTE :

1110 Oui, on va lui transmettre votre remerciement. Je m'excuse de vous avoir interrompu, mais comme je disais, l'enthousiasme de Madame Mayer m'a laissé croire que c'était la fin de votre présentation.

1115 Je vais y aller d'une première question et je passerai la parole par la suite à mes collègues.

1120 À la page deux de votre mémoire, vous faites état de votre déception quant à la première orientation du plan directeur de la Société québécoise des infrastructures. Cette orientation-là mentionne qu'on veut en faire un lieu de destination de passage et de promenade intégrée, autant au centre-ville qu'au Mont-Royal.

1125 Et en vous lisant, mes collègues et moi avons l'impression, entre autres, qu'on avait comme fait abstraction du fait que ce site-là était situé à même le Mont-Royal, qui est un site déclaré et cité, et que – comment dire donc – il ne s'agissait pas comme le mémoire le mentionne, là, de créer un nouveau parc adjacent à celui du Mont-Royal ou encore d'en faire un prolongement.

1130 Le site fait partie du Mont-Royal et à ce titre-là, il est protégé. Alors ce qui fait que ce n'est pas un parc additionnel qu'on crée et il y a des conditions d'utilisation, comment dire, il y a des restrictions sur ce qu'on peut faire sur le Mont-Royal et le pourtour du Mont-Royal.

1135 J'aimerais vous entendre là-dessus. Peut-être qu'on a mal lu votre ou mal décodé votre texte. Madame Constantin peut-être, oui?

Mme LOUISE CONSTANTIN :

 Oui, bon évidemment, on n'est pas contre un usage comme ça et effectivement, je pense que dans le reste de notre mémoire on fait des suggestions pour faciliter l'accès aux Mont-Royal.

1140 Mais en fait, ce qui nous apparaissait c'est uniquement cet usage-là qui était retenu. Alors que nous, bien comme on vient de vous faire la présentation et la démonstration, et d'autant plus que la ville nous annonçait des usages multiples.

1145 Tout ce qui ressort et le gros du plan directeur, excusez-moi de dire ça, là, mais disons pour simplifier, c'est presque un plan d'aménagement paysager alors que nous on a une vision plutôt d'occupation humaine du site et non pas seulement un lieu de passage ou une destination.

Le site est immense, là, il y a plusieurs choses qui peuvent être faites. Alors c'était dans cet esprit-là.

1150 **LA PRÉSIDENTE :**

1155 Oui, mais ça veut dire, entre autres, que les usages qu'on lui donnerait, les usages nouveaux si on peut dire, doivent prendre en compte que ce site-là du Royal Victoria fait partie du Mont-Royal et il est régi aux conditions du Mont-Royal, comme toutes les autres institutions qui se retrouvent sur le pourtour du Mont-Royal. Je pense que je comprends bien maintenant. Question, David Hanna peut-être?

LE COMMISSAIRE HANNA :

1160 Oui. En poursuivant peut-être, vous évoquez, entre autres, le plan de Cloverdale comme étant un bon exemple de projet de logements de coopératives, même considérables. Adjacent donc au Bois-de-Liesse, donc zone verte oui. Vous n'avez pas mentionné dans votre, dans ce que vous avez dit, mais je comprends que le temps manque. Mais je voulais quand même souligner ce point ressortant de votre mémoire.

1165 Or, ça rejoint un peu la même préoccupation, c'est que dans ce cas-ci, on n'est pas vraiment à côté d'un parc, on est dans un parc. Et les conditions d'un site du patrimoine, naturel, rappelons le, et culturel, sont très strictes.

1170 Et pour revenir à votre exemple de Cloverdale et pour revenir à votre recommandation, je ne me souviens pas à quel numéro, vous recommandez des tas d'aménagements qui serviraient donc à ses résidents, des aménagements pour les enfants parce que vous prônez le logement

familial. Ce qui exige forcément beaucoup d'aménagements, d'espaces de jeu de toutes sortes et vous en faites une longue liste.

1175

Mais encore une fois c'est un peu la problématique, si on veut, d'occupation des lieux dans un site du patrimoine naturel qui est à tout le monde. Et comment concilier ces multiples aménagements pour le bien des familles qui occuperaient les lieux, selon vous, avec le but principal d'un site du patrimoine naturel pour tout le monde?

1180

Il y a comme une question ici qui reste un peu à résoudre, j'aimerais vous entendre un peu là-dessus.

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1185

Je vais vous dire, j'ai l'impression que je ne comprends pas qu'on se comprenne pas, parce que justement, s'il y a des installations publiques comme une piscine qui est déjà là qui a déjà servi.

1190

D'autres aménagements comme les jardins communautaires, c'est sûr que les résidents qui sont sur place ils vont s'en servir. Mais c'est sûr que ce sont aussi des installations qui vont servir à l'ensemble de la population.

1195

Alors on ne voit pas de contradiction, au contraire, c'est sans doute une façon de bonifier l'usage du site pour la population en général et puis il y en a quand même, on a cité les résidents de Milton-Parc, mais il y a aussi, bon...

1200

Et le site est quand même aussi, a été habité. Il y a quand même eu des résidences pour les infirmières. On a fait la marche exploratoire que vous avez organisée, l'Office.

Bon, on nous parlait, le guide est un peu amusant, là, les temps ont changé, mais il y avait des pavillons qui étaient réservés pour la classe bourgeoise et des pavillons pour le petit peuple.

1205

Et là bien pour la classe bourgeoise qui allait être hospitalisée, c'était presque un hôtel, là, les conditions qui étaient offertes.

1210

Alors déjà, il y a du vécu d'occupation du site par des gens qui y résidaient. Alors on ne voit pas vraiment de contradiction fondamentale sur ce plan-là et on sait qu'on a, bon Monsieur Roussopoulos a parlé de la question de, la question que j'avais posé plusieurs fois, peut-être que je vais la poser avant vous, l'accès au site, le transport, les conditions de transport, bon bien ce n'est pas, les gens ne vont pas nécessairement tous traverser à pied pour se rendre au Mont-Royal.

1215

Donc il y a la question de transport, la rue University, puis on suggère même une navette qui non seulement desservirait l'intérieur du site, mais qui fait un peu le lien de la promenade fleuve montagne et permettrait aussi de rendre le site moins enclavé.

1220

Bon, on a beaucoup parlé dans le plan directeur de sentiers pédestres. Mais bon, peut-être l'idée d'une navette, les sentiers ce n'est pas des grandes routes, ce serait mieux adapté.

1225

Mais il reste que le site, il y avait quand même une forte circulation automobile, 2 000 places de stationnement ce n'est pas rien.

1230

Encore une fois, il y a des précédents d'occupation du site qui n'étaient pas nécessairement très cohérents avec sa nature patrimoniale puis sa nature de préservation de la nature.

1235

Alors dans le sens que nous les propositions qu'on fait et puis avec l'idée aussi – puis on est très d'accord avec ça, de réduire le nombre de places de stationnement – ça ouvre la place à avoir peut-être du transport public plus respectueux de la nature du site et moins invasif.

1240

Alors évidemment on n'est pas des planificateurs, des designers urbains ou des designers de sites, mais on fait confiance aux gens qui ont des compétences pour justement résoudre ces questions-là.

LE COMMISSAIRE HANNA :

Merci de votre précision.

LA PRÉSIDENTE :

Radouan Torkmani?

1245

LE COMMISSAIRE TORKMANI :

Oui, bonsoir à vous trois, merci de votre présentation et pour le travail qui a été réalisé.

1250

Peut-être un commentaire d'abord. Vous citez comme exemple la coopérative d'habitation Cloverdale et j'aurais trouvé intéressant qu'on ait, par exemple, un plan d'aménagement général de cette coopérative, peut-être pour comprendre un peu plus les liens dont parlait mon collègue Monsieur Hanna, pour essayer de comprendre un peu plus les liens entre le logement et les espaces extérieurs.

1255

C'est un commentaire comme ça. Si vous l'avez et vous souhaitez le faire parvenir à la commission, c'est toujours un document qu'on pourrait regarder.

1260

Puis j'ai une réflexion par rapport à une précédente commission sur laquelle j'ai participé, la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce nous expliquait que le fait que des étudiants louaient à plusieurs des logements privés, en fait, aux alentours des universités, avait tendance à faire en sorte que des familles ne pouvaient plus se loger et ça avait un effet d'impact des coûts de loyer à la hausse.

1265

C'était à Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. Est-ce que c'est un phénomène que vous constatez également dans votre arrondissement Peter-McGill puis les alentours?

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1270

En fait, c'est le manque de logements, là, de façon je dirais quantitative dans le secteur qui est probablement plus problématique. Mais ce qui a été quand même très médiatisé, là, c'est l'implantation du nouveau campus Mil à côté de Parc-Extension. Moi je n'aurais jamais pensé qu'un quartier comme Parc-Extension tout à coup deviendrait gentrifié, là, et c'est la réalité.

1275 Alors on implante des institutions, mais sans penser à tout ce qui l'entoure et aux retombées. Mais on sait que l'UTILE a présenté, a fait des présentations, on a entendu d'autres interlocuteurs.

1280 Je pense que la lecture est la même que le fait que maintenant il y a de plus en plus d'étudiants, bien ça vient faire une ponction sur les logements familiaux et ça provoque aussi encore un peu une hausse des loyers.

1285 La même façon que le phénomène Airbnb l'a fait dans les mêmes quartiers, les quartiers centraux puis proches du centre-ville.

LA PRÉSIDENTE :

1290 En relation avec cette question-là, comment réagissez-vous aux propositions qui nous ont été faites par deux ou trois personnes qui sont venues nous rencontrer à l'idée d'avoir des résidences universitaires sur le site du Royal Victoria?

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1295 On est tout à fait en faveur des résidences étudiantes. Ça devrait, comme je viens de le dire précédemment, aller de soi quand il y a des institutions d'enseignement qui ont aussi du logement pour les étudiants.

1300 Là où il y a peut-être une petite nuance, vous avez vu dans Le Devoir cet été au mois de juillet il y avait, d'ailleurs je pense que ça vous a été présenté encore, l'idée d'avoir une cité universitaire.

1305 À ça, l'UTILE a réagi, a fait une réplique aussi dans le devoir et nous aussi on est du même avis que l'utile ; oui des résidences, mais des résidences encore une fois autogérées selon une formule d'économie sociale, soit coopérative ou OSBL, plutôt que, qui peuvent garantir en plus une meilleure accessibilité sur le plan financier, plutôt que des cités universitaires qui encore une fois sont de nature privée et à but lucratif.

1310 **LA PRÉSIDENTE :**

Parfait. Est-ce qu'il y a d'autres questions David ou Radouan?

1315 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

Peut-être juste une petite. Je ne voudrais pas passer sous silence votre recommandation numéro 2, par exemple, qui touche le codesign. C'est le design communautaire donc qui est quand même une recommandation très intéressante que de faire participer, bon la communauté *at large* des universités et tout le reste quant à un codesign, un projet de codesign sur un projet, autour d'un programme.

1320

Et êtes-vous conscients que, par exemple, juste avant l'OCPM, dans Bridge-Bonaventure à Pointe-Saint-Charles qu'Action Gardien a fait exactement ça, a fait une opération de codesign communautaire appuyé par les universités, enfin appuyé par le département d'urbanisme notamment, différents professeurs, qui a coûté presque rien, en fait très peu, et a beaucoup alimenté le processus de consultation?

1325

Donc est-ce que c'est quelque chose avec lequel vous êtes familiers ce genre de codesign très pratique et très collaboratif appuyé par les universités, est-ce que c'est quelque chose que vous maîtrisez, que vous connaissez?

1330

Mme LOUISE CONSTANTIN :

Mon Dieu, je vous remercie de poser la question parce qu'effectivement, non seulement on est au courant, mais on a organisé les organismes membres de la coalition et plusieurs autres comités logement de Montréal dont Pointe-Saint-Charles, Saint-Henri et Louvain Est qui est aussi un exemple de codesign.

1335

Un comité de pilotage mixte pour l'aménagement du site, on a organisé un événement qu'on a appelé l'Inter-quartier le 23 octobre pour justement tenir des kiosques de présentation des différentes initiatives. Pointe-Saint-Charles est à l'origine aussi de ce qu'on a appelé l'OPA, l'Opération Populaire d'Aménagement.

1340

1345 On a repris sera à Verdun où je demeure et je cite, excusez, nous citons dans le – parce que c'est moi qui a trouvé la source – le comité logement Rosemont ce mois-ci, vous avez dans les références justement qu'ils ont fait une présentation d'une maquette pour la requalification de l'ancienne commission scolaire également avec des étudiants et un des professeurs de l'UQAM.

1350 Alors c'est quelque chose qui, encore une fois, que ce n'est pas si farfelu, ce n'est pas nouveau là, c'est vraiment une tendance qui se dessine et c'est pour ça qu'on en fait la recommandation.

1355 Si vous me permettez, si je peux ajouter quelque chose, Monsieur Hanna. Vous avez souvent posé des questions sur les coopératives et vous ne l'avez pas fait ce soir, mais je serais tentée de répondre quand même si vous me le permettez.

Vous avez fait ressortir le fait que les coopératives c'est du privé. On s'oppose à la privatisation, mais des coopératives c'est du logement privé.

1360 Vous avez raison ; normalement dans la loi, les coopératives ce sont des organismes privés. Mais dans le cas des coopératives d'habitation, il y a des clauses dans la loi, j'ai noté l'article 222.21.2.4 que « les coops d'habitation doivent préserver l'affectation sociale et communautaire de leurs immeubles. »

1365 Et les coops dans leur lettre patente ont toutes une clause qui dit que « l'existence de la coopérative serre des fins non lucratives ».

1370 Alors effectivement la propriété privée, mais la mission fait que ce sont des organismes qui n'ont pas de but de faire de la spéculation ou bien... et quand, s'il y a une coopérative qui est dissoute ou revendue, les membres individuellement ne peuvent pas se partager la plus-value ni les réserves.

1375 Alors c'est dans cet esprit-là que oui c'est une propriété privée, mais pas dans l'esprit des promoteurs qui investissent pour faire de la spéculation et du profit.

Vous avez mentionné aussi que des coopératives – je crois, je crois que vous avez dit ça, on me l'a rapporté, je ne vous ai pas entendu – devaient nécessairement être propriétaire de leurs immeubles alors que nous on fait la promotion de fiducies foncières communautaires.

1380 Il faut retenir qu'il y a quand même beaucoup de coopératives, 75 à Montréal, qui ont un bail emphytéotique avec la ville. Donc qui n'ont pas la pleine propriété de leurs immeubles.

Il y a un projet à Verdun d'un immeuble qui est en copropriété, un certain nombre d'étages appartiennent à une coopérative, un certain nombre à un OSBL.

1385 La coopérative La Scala dans Villeray qui est en copropriété avec des condos, ça c'est, peut-être que la relation est un peu plus difficile et qui aussi occupe un édifice patrimonial, une église qui a été recyclée.

1390 Mais on sait qu'il y a beaucoup de coops qui se sont développés dans des écoles recyclées aussi. Donc le volet patrimonial, je sais que c'est une préoccupation, mais là encore il y a des précédents.

1395 Et il y a aussi la formule qui commence à émerger de la propriété superficière, une coopérative dans le Plateau-Mont-Royal dont le premier étage c'est une épicerie Métro et qui est en propriété superficière, la coop occupe les étages supérieurs.

1400 Donc ce ne sont pas les options qui manquent, chacune a ses bons côtés puis ses effets pervers, mais il demeure que bon, pour nous, si on a de la bonne volonté et qu'on travaille en collaboration, bien on a bien confiance qu'on va trouver des solutions. Et je vous remercie beaucoup aussi de nous avoir écoutés.

Mme SYLVIE MAYER :

1405 J'aimerais ça revenir à tout à l'heure, Monsieur Hanna, sur l'histoire du patrimoine puis que c'est sous des règles strictes puis on ne peut pas ajouter tout ce qu'on veut.

1410 Mais il y a une citation, en fait dans le plan directeur qui annonce « de favoriser l'appropriation et l'ouverture des espaces extérieurs au grand public pour en faire un lieu de destination permettant la pratique de diverses activités ».

Donc, est-ce que ça n'ouvre pas la porte ça à justement ouvrir pour que ce que j'ai proposé pour la vie citoyenne? Si c'est mentionné comme ça, est-ce que le plan directeur voulait aller par là justement?

LE COMMISSAIRE HANNA :

1415

Bien ce n'est pas à moi de répondre malheureusement, à ce genre de question tristement.

Mme SYLVIE MAYER :

1420

Oui, mais j'imagine, mais peut-être, on ne peut pas de notre côté amener une réflexion aussi, t'sais ou peut-être ça peut rester une question sans réponse. Mais ça cogitait quand même dans ma tête depuis tantôt cette citation.

LE COMMISSAIRE HANNA :

1425

Oui bien peut-être que la ville apporterait une clarification à ce sujet à la fin, possiblement, je ne le sais pas, ça dépend d'eux.

1430

Alors merci et ce que je voulais juste ajouter, c'est que si vous avez justement des documents, des exemples et ça reprend ce que mon collègue Radouan a dit, des exemples précis que vous voulez apporter pour nous nourrir, n'hésitez pas à déposer ces documents-là sur des projets spécifiques.

LE COMMISSAIRE TORKMANI :

1435

Un dernier point de précision suite à un commentaire de Monsieur Chevarie. Vous mentionnez le processus de consultation de McGill, vous avez d'ailleurs reconnu que McGill avait fait des consultations en 2019 un peu plus tard. Donc un certain nombre, mais quand même vous les jugez insuffisantes.

1440

Ce que je voulais comprendre c'est sur quel aspect, en fait, ça été insuffisant, qu'est-ce qu'il aurait fallu, qu'est-ce que McGill selon vous aurait pu faire de différent pour que ces consultations soient jugées satisfaisantes?

1445

M. VINCENT CHEVARIE :

1450

Bien moi, il faudrait d'abord que je n'étais pas présent durant les consultations, mais après en avoir discuté avec des membres de la coalition, d'ailleurs certains ont déjà fait une présentation comme le monsieur Helguero et monsieur Macdonald.

1455

En fait, c'est juste que la coalition, notamment, avait jugé qu'il y avait simplement eu une espèce de, en fait que la consultation était superficielle dans la mesure où le plan était déjà bien entamé, déjà bien dirigé.

1460

Et puis bien nous en tant que tel, ce qu'on pourrait dire c'est qu'on aurait apprécié durant ce moment-là sentir une réelle écoute de la part de McGill, sentir que les inquiétudes entourant l'accessibilité au site ou même l'accessibilité à l'intérieur du site, pour, par exemple, que des organismes communautaires ou des organismes d'économie sociale aient accès, aient un meilleur accès aux locaux ou au nouveau campus de McGill.

1465

Bien que ces recommandations-là faites par les organismes comme la coalition, soient prise en compte, ce qui n'a pas été fait jusqu'à maintenant.

LE COMMISSAIRE TORKMANI :

1470

Je comprends mieux, merci.

LA PRÉSIDENTE :

1475

Ça va, David, Radouan?

LE COMMISSAIRE HANNA :

Oui merci.

1480

LA PRÉSIDENTE :

Mme Constantin?

Mme LOUISE CONSTANTIN:

1485

... On a eu des rencontres avec McGill qui ont été essentiellement, qui ont servi beaucoup est-ce que l'université nous présente son projet.

1490

Évidemment, on a soulevé la question qu'il puisse y avoir des projets conjoints entre la section McGill et la plus grande section.

1495

Notamment les services qui peuvent servir autant au personnel et aux étudiants qu'à la population puis aux occupants. On pense à la restauration, à l'alimentation évidemment, les besoins primaires qui pourraient être partagés sur le site.

On a amené la question des résidences étudiantes aussi, mais disons que ça été un échange d'informations.

1500

LE COMMISSAIRE HANNA :

Merci beaucoup.

1505

LA PRÉSIDENTE :

Alors s'il n'y a pas d'autres questions ou commentaires de votre part, il me reste à vous remercier d'avoir pris la peine de préparer ce mémoire-là et de venir nous rencontrer, ça été très intéressant de vous entendre et d'écouter vos réponses. Alors, je vous remercie beaucoup

1510

On prendrait une pause jusqu'à 20 h 35 où on accueillera Madame Sophie Girouard-Nobl. Alors merci, à tout à l'heure.

PAUSE

1515