

70 Ensuite l'Office remettra le rapport aux élus municipaux et sera rendue publique dans les  
15 jours suivants. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus de la ville de  
Montréal. Alors merci de votre attention.

---

75 **M. GLENN CASTANHEIRA**  
**Montréal Centre-Ville**

**LA PRÉSIDENTE :**

80 J'invite maintenant Monsieur Castanheira à prendre la parole. Et un court rappel des  
règles ; vous disposez d'une dizaine de minutes pour exposer votre opinion. Ensuite les  
commissaires disposeront également de dix minutes pour échanger avec vous.

Est-ce que vous avez une présentation PowerPoint ou des documents à partager?

85 **M. GLENN CASTANHEIRA :**

Non, ce sera une présentation purement verbale.

**LA PRÉSIDENTE :**

90 Alors nous vous écoutons, Monsieur Castanheira.

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

95 Merci, Madame la présidente. Bonsoir Messieurs et Mesdames les commissaires, merci  
de me recevoir.

100 D'emblée, alors je me présente Glenn Castanheira, directeur général de la Société de  
développement commercial Montréal Centre-Ville. Montréal Centre-Ville qui est la Société de  
développement commercial du centre-ville de Montréal.

On regroupe environ 11 000 places d'affaires entre les rues Sherbrooke, Saint-Antoine,  
Atwater et Saint-Urbain. Nous sommes, par le fait même, la plus grande société de

105 développement commercial au pays de par son territoire et le nombre de ses entreprises qu'elle représente.

110 Je suis ici avec vous aujourd'hui donc, malheureusement vu les circonstances, vous le savez le centre-ville est durement frappé par la pandémie. Et nous sommes aussi en pénurie de ressources comme plusieurs de nos partenaires.

115 Nous aurions aimé pouvoir déposer un mémoire en bonne et due forme. Faute de temps, je tenais à m'assurer au moins de pouvoir être présent pour répondre aux questions des commissaires en lien avec ce projet qui est structurant pour le centre-ville et vous résumer notre position qui est somme toute assez simple.

120 D'emblée, je mentionnais Montréal centre-ville, nous sommes tous conscients bien sûr du rôle du centre-ville de Montréal qui est aussi le pôle économique culturel et académique de la métropole.

125 Nous sommes bien sûr le pôle académique du Canada dans le centre-ville élargi, plus précisément donc ici dans le rôle du Québec.

130 Je profiterai, pour ce qui est de la mise en bouche, de vous rappeler le contexte actuel. On a parlé abondamment de la pandémie, ce projet va bien au-delà de la pandémie. Mais la pandémie nous a révélé certains faits que j'aimerais partager avec vous, qui à mon avis, à notre avis, reflète bien la part que le projet proposé par la SQI et McGill pourrait avoir sur la résilience du centre-ville à très long terme.

135 Je m'explique. Dans le contexte actuel, les centres-villes à travers le monde ont été durement frappés par la pandémie pour les raisons qu'on sait tous, ça va de soi : la fermeture des bureaux, des frontières et tous les autres éléments qui font des centres-villes des centres-villes. C'est littéralement l'antithèse de la distanciation physique c'est bien un centre-ville d'une métropole comme celle de Montréal.

140 Bien malgré tout ça, le centre-ville de Montréal performe remarquablement bien. C'est-à-dire il résiste à la pandémie alors qu'on n'en est pas sorti. On a un taux d'inoccupation commerciale qui est parmi les plus bas, on a un taux d'inoccupation dans les tours à bureaux qui demeurent extrêmement bas dans les circonstances, bien sûr.

140 Nous avons un achalandage qui est soutenu et maintenu et on a aussi un taux  
d'occupation dans les hôtels qui, malgré la situation, est assez robuste. C'est le deuxième taux le  
plus élevé au Québec après le Vieux Québec qui est bien sûr la principale destination festive en  
ce moment.

145 Et il faut savoir pourquoi le centre-ville de Montréal performe aussi bien, et c'est en grande  
partie bien sûr grâce à la diversité de son économie. Nous ne sommes pas une monoculture,  
nous ne dépendons pas que d'un seul secteur économique comme c'est le cas pour d'autres  
centres-villes au Canada qui en ce moment performent très, très mal, comme ceux qui sont  
dépendants aux ressources naturelles et pétrolières.

150 Nous avons un centre-ville qui est habité, de plus en plus, ce qui n'était pas le cas il n'y a  
pas si longtemps.

155 Nous avons un centre-ville qui vit de sa culture aussi. Alors, au-delà d'être un pôle  
économique, c'est un pôle culturel qui en soi est un pôle d'attraction.

160 Nous sommes, bien sûr, un pôle économique extrêmement fort, le plus grand pôle  
d'emploi au Québec, mais nous sommes aussi la principale destination touristique à Montréal et  
au Québec. Littéralement la porte d'entrée touristique du Québec où il transigeait, bien sûr avant  
la pandémie, 11 millions de touristes.

165 Le patrimoine est un pouvoir d'attraction fantastique pour le centre-ville de Montréal qui  
offre bien sûr une expérience unique à ses visiteurs et bien sûr, nos universités qui sont pour le  
centre-ville un actif stratégique sans commune mesure.

170 En ce moment, vous n'êtes pas sans savoir que plus de 90 % des étudiants sont de retour  
en classe. Pour le centre-ville, ça représente près de 100 000 étudiants qui sont présents  
physiquement au centre-ville, bien au-delà des territoires de Montréal centre-ville. On parle bien  
sûr ici du centre-ville élargi, puisque j'exclus sur notre territoire l'UQAM, qui n'est pas officiellement  
sur notre territoire et la polytechnique aussi qui n'est pas officiellement sur notre territoire.

Alors, je mets l'emphase sur ces éléments-là qui nous distinguent puisque si aujourd'hui je  
suis aussi optimiste d'un centre-ville qui performe aussi bien, c'est grâce à tout ça.

175           Donc pour ce qui est du projet en question qui est déposé, je ne referai pas la genèse que vous connaissez très bien sur le projet, mais je mettrai l'emphase toutefois sur l'actif stratégique que représente le flan du Mont-Royal et le patrimoine bâti que représente le Royal Victoria.

180           Donc, le flan du Mont-Royal, le lieu géographique où est situé le projet est un actif stratégique extrêmement important pour le centre-ville, ne serait-ce que de par son paysage, donc qui contribue à son attractivité, sa capacité de rayonnement, d'attraction et de rétention de visiteurs et de résidences.

185           Et le lien qu'il joue par rapport à la connexion entre le centre-ville et la montagne. Parce que bien que la montagne soit adjacente au centre-ville, il peut être difficile d'y accéder, ironiquement.

              Alors, pour toutes ces raisons et pour bien plus, mais je (inaudible) ici, c'est un pôle géographique extrêmement important pour le centre-ville.

190           Pour ce qui est de la position de Montréal Centre-Ville, d'une manière générale comme (inaudible) sûrement, nous voyons, nous considérons que le projet de revitalisation présenté par la SQI axé sur la réhabilitation des espaces verts, l'éducation, l'innovation et les services à la population s'inscrit parfaitement dans l'ADN de la métropole universitaire qu'est Montréal.

195           Ce que l'on apprécie particulièrement de ce qui est proposé c'est la vision de maintenir le secteur à une vocation institutionnelle et à perpétuité, de ce que nous en concluons.

200           Et Montréal, le centre-ville est favorable au projet du nouveau Victoria, donc de l'Université McGill, et permettra de créer un lieu de recherche, d'enseignement de calibre mondial, sur l'un des enjeux principaux de notre avenir, sur le développement durable et la politique (inaudible).

205           Nous reconnaissons d'ailleurs la – et je tiens à le souligner puisque nous sommes ici en consultation publique à l'OCPM, mais on tient à souligner notre reconnaissance à l'endroit de l'université McGill pour le travail fait en amont.

210 Nous avons été consultés en amont de ce projet-là, du moins avant qu'il se rende à l'OCPM, il en est de même pour la SQI qui nous a consultés en amont, et qui nous a partagé leur vision. Rien de ça n'est une surprise pour nous, nous l'apprécions grandement.

215 On apprécie surtout aussi les mesures visant à renaturaliser le site. C'est pour nous très important et la création d'espaces publics et l'aménagement d'accès pour la population, tant sur le site que vers la montagne.

220 Je pourrais rentrer plus en détail dans certains éléments, mais on parle bien sûr ici de notre appréciation par rapport au caractère patrimonial du bâtiment, et des bâtiments devrais-je dire, qui sera assuré.

225 L'accès public au site, la valorisation du potentiel touristique du site. J'insiste ; du potentiel contemplatif touristique du site et non pas d'une exploitation commerciale touristique du site qui, on pourrait rentrer plus en détail.

230 Et on souhaite d'ailleurs, et je tiens à le souligner, que le site puisse favoriser la collaboration stratégique entre les établissements d'enseignement supérieur à Montréal.

235 Et à cet effet, je tiens à souligner une proposition qui a été faite ici pour – oh mon Dieu vous m'excuserai, je ne retrouve pas – c'est le professeur Frédéric Ménard, Mérand pardon, du CÉRIUM qui proposait un projet d'école, excusez-moi, de maisons internationales. Bref, ils nous ont fait cette proposition. Nous la trouvons intéressante et j'en profite par le fait même pour dire que nous trouvons que c'est une proposition qui pourrait bénéficier à l'ensemble du site.

240 Conclusion, pour nous le site lui-même est un actif stratégique comme je le disais dans l'introduction, de valeur inestimable.

245 Alors toutes mesures, tout projet de réaménagement du site de l'ancien hôpital Royal Victoria selon nous représente une occasion unique de solidifier le rôle de la métropole comme pôle académique à l'international pour lequel nous sommes reconnus, pour le savoir, tout en préservant le patrimoine de notre métropole et de contribuer à faire de cette dernière, donc la métropole, de la faire rayonner à l'international.

Et nous sommes donc favorables à la vision qui est déposée par la SQI puis par l'Université McGill. Donc voilà, j'espère maintenant, j'espère surtout répondre à vos questions.

**LA PRÉSIDENTE :**

245

Alors, merci beaucoup, Monsieur Castanheira de votre présentation. Je céderais la parole à mon collègue David Hanna qui aurait une première question à vous poser.

**M. DAVID HANNA, commissaire :**

250

Oui, une question qui touche justement votre point sur la présence résidentielle, la forte présence résidentielle au centre-ville qui effectivement, vous le souligniez, est un atout par rapport à l'épanouissement du centre-ville, cette diversification et tout le reste.

255

Et plusieurs groupes ont fait la proposition que le site du Royal Vic serait très utile pour des coopératives d'habitation, notamment. Et nous voudrions peut-être vous entendre là-dessus. Avez-vous une opinion, si oui, de quelle sorte? Est-ce que vous pouvez nous éclairer un peu là-dessus quant à votre point de vue?

260

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

C'est en effet un dossier, un axe qu'on a étudié, qu'on a évalué pas de façon exhaustive je tiens à le dire, alors mes propos vont se baser sur les échanges qu'on a eus dans notre analyse du dossier et de l'enjeu qui est celui de l'habitation au centre-ville.

265

Bien qu'on comprenne ces propositions-là, on collabore d'ailleurs avec plusieurs groupes de tables de quartier dans l'arrondissement, on aurait un avis qui serait plutôt défavorable à ce que ce site-là serve à de l'habitation, point.

270

Surtout pas de l'habitation privée, mais, donc l'idée d'une coopérative résidentielle, outre que destinée à des étudiants, donc de courte durée pour l'usage institutionnel du lieu, on voit mal pourquoi ce serait, en fait, on n'en conclut pas que ce lieu soit propice à cet usage.

275

C'est simplement pour cette raison-là vue le rôle stratégique de l'emplacement géographique du lieu.

Ce qui ne veut pas dire que l'enjeu d'habitation n'existe pas au centre-ville ou qui n'est pas une priorité, nous croyons, au contraire, que des mesures visant à la mixité sociale au centre-ville, à l'abordabilité dans des nouveaux projets est beaucoup plus probant ici pour atteindre les objectifs d'habitation.

280

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

O.K. Donc ça serait plus de mise que de vraiment poursuivre ce programme bien 20-20-20 là d'intégration de logements abordables dans les projets immobiliers qui sont en cours à l'intérieur du centre-ville, plutôt que sur le Royal Vic. Est-ce que je saisis bien?

285

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

Pour clarifier le point, je ne me prononcerai pas sur le 20-20-20 dans le cadre de ces travaux. Ceci étant dit, toutes mesures visant à assurer l'abordabilité dans des projets en cours ou existants ou la protection – parce qu'on parle ici de plusieurs mesures pour assurer l'abordabilité – selon nous est pour beaucoup plus probante.

290

C'est vraiment ici le site qui s'y prête mal, selon nous, pour l'usage résidentiel.

295

**LE COMMISSAIRE HANNA :**

O.K, merci beaucoup, c'est ma question.

300

**LA PRÉSIDENTE:**

Juste pour relayer un peu sur cette question-là, quand vous dites que le site n'est pas propice pour l'usage résidentiel, voulez-vous élaborer davantage?

305

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

Alors, c'est sûr que si on recule dans le temps, s'il n'y avait rien sur le site, notre position serait sûrement celle de ne pas développer le site, à la base.

310 Deuxièmement, dans la structure où elle est actuelle, où on parle de patrimoine bâti à  
valeur institutionnelle, le pouvoir et les retombées potentielles dans l'usage institutionnel du site  
sont à notre avis beaucoup, de plusieurs fois supérieurs à un usage résidentiel.

315 Et je fais ici abstraction de l'usage communautaire ou autre, usage résidentiel point, il  
serait malheureux puisque du résidentiel on peut en faire à peu près n'importe où. Il y a des  
façons de densifier le centre-ville autrement et en assurant la mixité dans ces nouveaux  
développements, alors que de développer des immeubles patrimoniaux à flanc de montagne  
comme nous avons ici avec le site, selon nous, la vocation première devrait être un usage  
institutionnel et ce, à perpétuité.

320 **LA PRÉSIDENTE:**

Merci beaucoup. Radouan Torkmani une question?

325 **M. RADOUAN TORKMANI, commissaire :**

330 Bonsoir, merci pour votre présentation. Je souhaitais vous faire réagir ou en tout cas avoir  
votre positionnement ou réaction au regard d'une lettre ouverte qui a été publiée en mai 2020 par  
différents acteurs économiques, dont la chambre de commerce, dans La Presse, et qui  
mentionnait que la construction de logements sociaux participait véritablement à une relance  
économique et mentionnait d'ailleurs que pour chaque dollar investi dans la construction de  
logements sociaux, c'était 2,30 dollars en activité économique qu'on récupérait.

335 Donc ça fait un petit peu écho à votre positionnement précédent qui fait en sorte qu'il n'y  
ait pas de logements sur cette parcelle-là, très proche du centre-ville. Je voulais vous faire peut-  
être réagir ou avoir votre positionnement par rapport à ça. Merci.

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

340 Alors je n'ai pas mémoire de la lettre à proprement dit, mais sur l'impact du logement  
social, en fait j'irai plus large que ça si vous me le permettez, sur l'abordabilité.

L'abordabilité est un des atouts indéniables pour Montréal au complet, l'abordabilité de son logement qui est un atout que nous sommes en train de perdre. C'est une réelle menace pour la compétitivité de Montréal et particulièrement son centre-ville que de perdre son abordabilité.

345

Alors je tiens à préciser, notre proposition quant à l'usage résidentiel sur le site du Royal Vic ne remet pas en question l'importance de développer du logement social, bien au contraire, c'est pourquoi nous voyons d'un bon œil toutes mesures visant à assurer l'abordabilité et surtout si c'est l'abordabilité à perpétuité, donc via le logement social et coopérative qui fonctionnent extrêmement bien.

350

D'ailleurs, c'est pour ces mêmes principes que nous sommes favorables à la proposition de résidence, donc qu'on dit des cités universitaires par exemple, sur le site du Royal Vic puisque cela permet de retirer la pression sur l'immobilier résidentiel familial pour les montréalais pour que les gens puissent se loger à long terme.

355

Sur le plan plus personnel, j'habite moi-même à quelques centaines de mètres de là dans le Plateau-Mont-Royal où ma famille immigré dans les années 60. Vous comprendrez que depuis le temps où ma famille a immigré et aujourd'hui, les prix ont vachement changé, le visage quartier aussi.

360

Autant qu'on soit très heureux d'habiter à proximité d'une résidence étudiante, il suffit de voir la pression que cette présence-là a sur le parc immobilier.

365

Alors le point est qu'on est capable d'arriver à ces fins-là autrement en s'assurant, entre autres, que les actifs stratégiques que nous avons sont mis à bon escient, le cas échéant le Royal Vic pour nous aurait d'autres usages que du résidentiel.

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

370

Merci.

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

375

J'espère que ça répond à votre question parce qu'en fait, il serait faux, ou en fait il serait maladroit qu'on ne parle – pour n'importe quelle porte-parole économique – de parler des atouts

du centre-ville de Montréal sans mettre en valeur l'importance de son abordabilité. C'est vraiment, excusez mon français, *I can't stress it enough*. C'est extrêmement important.

380 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

Et est-ce que, peut-être pour continuer la conversation, y a-t-il d'autres usages que vous favoriserez en dehors d'un usage universitaire institutionnel sur le site? Comme vous le savez, le projet McGill c'est simplement une portion du site. Il y a d'autres bâtiments patrimoniaux qui seront développés dans le futur. Alors hormis le projet McGill puis l'usage universitaire, y a-t-il d'autres usages que vous verriez se voir développer?

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

390 Alors il faudrait le voir à la pièce. Je dois vous admettre que je vois mal quel autre type, puis je comprends qu'il y a une volonté de bureau, qu'il y a une volonté de certains commerces. L'usage commercial pour ce site-là ne devrait, du moins, pas à être le premier usage envisagé, à moins qu'il soit accessoire bien sûr aux opérations institutionnelles dans le secteur.

395 Alors je verrais mal outre que vraiment institutionnel et par institutionnel, j'insiste ici, c'est tout usage collectif. Est-ce que ce serait des musées, est-ce que ce serait des centres de recherche ou usage gouvernemental.

400 Il faut savoir que des bureaux, par exemple à usage pour la fonction publique, à notre avis pourraient rentrer dans ce cadre-là d'institutionnel, tant et aussi longtemps que ces sites-là soient mis à l'usage de la collectivité par le biais institutionnel.

**LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

405 O.K., merci.

**LA PRÉSIDENTE:**

410 David Hanna, autre question?

**LE COMMISSAIRE HANNA:**

Non, ça me satisfait très bien, merci. C'est clair.

415

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, merci beaucoup, Monsieur Castanheira de votre présentation, ça été très enrichissant pour nous de vous rencontrer.

420

---

**Mme SHAEN JOHNSTON**

**LA PRÉSIDENTE :**

425

J'inviterais maintenant Madame Johnston.

**Mme SHAEN JOHNSTON :**

430

Je suis présente.

**LA PRÉSIDENTE:**

Oui, je crois qu'on ne vous verra pas?

435

**Mme SHAEN JOHNSTON :**

Ah non? Voilà je suis là.

440

**LA PRÉSIDENTE:**

Là on vous voit bien. Merci beaucoup.

445