

LA PRÉSIDENTE :

1840 J'inviterais pour Projet Montréal madame Andréanne Maltais-Tremblay, s'il vous plaît. Vous êtes déjà là? Je ne vous avais même pas vue, vous avez fait ça discrètement. Je vous écoute, Madame Maltais-Tremblay.

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

1845 Merci. Bonsoir, Mesdames, Monsieur les commissaires ! Merci à l'OCPM de nous recevoir. Donc je me présente, Andréanne Maltais-Tremblay, je suis urbaniste et conseillère politique pour l'opposition officielle à la Ville de Montréal et je remplace la chef de l'opposition, madame Valérie Plante.

1850 Donc je suis ici pour vous présenter les réflexions de Projet Montréal sur le projet immobilier du Children's et cette présentation va tourner autour de cinq grands thèmes qui concernent soit les besoins du secteur et l'insertion du projet dans son environnement immédiat.

1855 Donc pour des fins d'analyse, nous avons pris en considération que le projet se trouve à la rencontre de trois quartiers, soit le Quartier des grands jardins, le secteur Peter-McGill et la Petite-Bourgogne.

1860 Donc tout d'abord, je pense qu'il faut replacer ce projet immobilier dans son contexte. Avec ses 1 250 logements, il s'agit d'un projet d'envergure qui déroge de façon importante aux hauteurs prévues par le Plan d'urbanisme. Le promoteur obtient la permission de construire 120 mètres de hauteur plutôt que 80, soit une augmentation de 50 %. Il est le seul à obtenir une telle dérogation à l'ouest de Crescent dans un secteur où les hauteurs sont généralement de 35 mètres.

1865 Donc dans ce contexte, les bonnes pratiques en matière d'urbanisme veulent que la Ville obtienne de la part du promoteur, en échange de ces changements de hauteur, des gains importants pour la communauté.

1870 De plus, c'est important de rappeler que le projet résidentiel va voir le jour sur un terrain qui avait autrefois une vocation communautaire étant donné que c'était un hôpital et nous croyons que le changement d'affectation doit faire honneur à cette vocation historique.

1875 Donc ce sont ces éléments de contexte qui nous donnent la légitimité de réclamer des bénéfices qui seraient maximaux pour la communauté et de demander à la Ville de Montréal de revoir ses demandes envers le promoteur. Donc ça, c'était quelques éléments de contexte sur le projet.

1880 Donc dans un premier temps, nous reconnaissons d'emblée que le promoteur a fait d'importants efforts pour intégrer des infrastructures qui bénéficieront au quartier, tel qu'un centre communautaire, les logements sociaux, les logements abordables. Cependant, nous constatons que la Ville a occulté les besoins exprimés par les résidents en espaces verts et communautaires lors des consultations précédentes.

1885 Donc à la fois le PPU des grands jardins adopté en 2011, le Plan directeur des parcs de l'arrondissement de Ville-Marie adopté en 2012 ainsi que le rapport final sur le domaine des Franciscains adopté l'an dernier soulignaient l'absence d'espaces verts, le manque de parcs de toutes tailles et d'équipements récréatifs dans le district Peter-McGill et le Quartier des grands jardins.

1890 Ici, je vais me permettre de citer l'OCPM dans son rapport final sur le domaine des Franciscains. Donc :

1895 « La commission estime que les préoccupations des citoyens sont légitimes et ne tranche en faveur du projet de rehaussement de hauteur et de changement de vocation du site que sous réserve que l'arrondissement procède dans les meilleurs délais à l'aménagement d'espaces verts additionnels et s'assure que dans les prochains projets développés dans le quartier, les besoins en espace communautaire et en équipement collectif soient pris en compte. »

1900

De plus, à l'époque, l'administration montréalaise s'était engagée à développer des espaces verts et publics dans le réaménagement du Children's. Donc ça y est, nous y sommes à ce projet et nous avons été vraiment surpris de constater que l'espace dédié à un parc se fait en bonne partie sur le domaine public et à l'ombre des tours. Pourtant, les besoins du secteur pour un grand espace vert public et de qualité et des équipements récréatifs ont été maintes fois identifiés.

1905

Donc par conséquent, nous souhaitons que le projet soit revu de façon à intégrer un grand parc avec des aires de jeux pour enfants et nous nous questionnons à savoir si la place Hector-Toe-Blake pourrait également être annexée à ce projet.

1910

Deuxième point qui va, celui-ci, porter sur les logements. Nous pensons qu'il faut se pencher sur les besoins en logements familiaux dans le secteur. Les intentions de la Ville de Montréal pour son centre-ville sont claires depuis l'annonce de sa Stratégie centre-ville. On le sait, il va y avoir 50 000 nouveaux résidents qui devraient s'y installer d'ici 2030. Et puis dans sa Stratégie centre-ville, la Ville a clairement énoncé son souhait d'encourager la construction de logements familiaux, soit des logements de grande taille de trois chambres et plus.

1915

1920

Et pourtant, dans le Projet de redéveloppement de l'Hôpital de Montréal pour enfants, on ne prévoit presque aucun logement de grande taille. Je pense qu'on parle de 32 unités. De plus, on sait que les logements de grande taille sont en pénurie dans le centre-ville et dans les quartiers centraux.

1925

Afin d'atteindre les objectifs de la Stratégie centre-ville et de répondre aux besoins des Montréalais, le projet doit être révisé afin d'inclure une plus grande proportion de logements de plus de trois chambres. Je pense qu'à ça, il faut aussi ajouter qu'on a vu dans les dernières années beaucoup de politiques, de stratégies ou de documents adoptés pour retenir les familles à Montréal.

On le sait, un des principaux freins à la rétention des familles sur l'île, c'est l'absence de logement de grande taille pour répondre à leurs besoins. Donc au-delà de répondre aux besoins

1930 du secteur, aux besoins des quartiers avoisinants, je pense que ce projet-là aussi s'inscrit dans une démarche plus large de rétention des familles sur l'île de Montréal.

1935 Troisième point. Pour attirer et retenir les familles, il faut non seulement leur offrir des logements adéquats, des parcs avec des aires de jeux pour enfants mais aussi des écoles à proximité. On le sait, ça a été grandement médiatisé, les écoles de Peter-McGill sont surpeuplées et l'arrivée des résidents du Children's entraînera une augmentation de 50 % du nombre d'élèves.

1940 Donc dans ce sens, Projet Montréal appuie la demande de la CSDM d'intégrer une école primaire dans le projet. Nous pensons qu'il est essentiel d'obtenir des garanties auprès du promoteur pour qu'une école voie le jour sur le site, et ce, dès les premières phases. Donc ça complète un peu le volet besoins du secteur, besoins pour la Ville de Montréal.

1945 Je vais plutôt aborder les questions d'insertion du projet dans son environnement.

1950 Quatrième point. La valeur patrimoniale de l'ancien hôpital pour enfants est indiscutable. Malgré l'absence de protection en vertu de la loi, l'arrondissement de Ville-Marie, par le biais de son énoncé patrimonial, a clairement identifié la valeur architecturale, paysagère, historique et sociale de cet ensemble.

1955 Donc nous constatons avec regret que la Ville de Montréal a jugé acceptable un projet où l'ensemble serait pratiquement rasé. Seule l'aile F, on le sait, survit et probablement pour l'unique raison que la Ville de Westmount s'est opposée à sa démolition.

1955 Donc selon nous, malgré la complexité d'un tel projet, en raison de sa valeur patrimoniale, l'aile D qui a sûrement déjà été évoquée dans des présentations précédentes, en raison de ses caractéristiques art déco doit être conservée et requalifiée.

1960 J'aborde maintenant mon cinquième et dernier point. Les hauteurs et la densité présentées sont en totale rupture avec le milieu d'insertion et l'évolution historique du secteur. Si

quelques tours ont vu le jour dans le quartier, le secteur compte principalement des bâtiments de trois étages. Actuellement, le projet pourra atteindre, on le sait, 20, 32 étages. Nous pensons que pour mieux s'insérer dans le secteur, la densité et la hauteur proposée devront être revues à la baisse.

1965

En conclusion, on constate que nous sommes devant une situation où le gouvernement du Québec n'a pas inclus de condition de vente pour la vente de cet ensemble et que la Ville de Montréal n'a pas demandé au promoteur de réaliser un projet dont les retombées seraient maximales pour la collectivité.

1970

De cette façon, bien que nous croyions que le projet doit voir le jour, nous constatons que sa mouture actuelle ne répond pas à tous les besoins des résidents actuels et futurs. Les aspects liés aux logements familiaux, au parc, à la présence d'une école, aux hauteurs et au patrimoine bâti doivent revus. Selon nous, la démolition presque complète du Children's et son projet de remplacement ne rencontrent pas toutes les conditions d'acceptabilité sociale et le projet doit être revu afin qu'il puisse être accepté par le conseil municipal de Montréal. Je vous remercie pour votre attention.

1975

LA PRÉSIDENTE :

1980

Et moi je vous remercie d'avoir été concise mais restez avec nous. En fait, ce que vous souhaitez, c'est que les bénéfices qu'on a octroyés au promoteur, vous souhaitez qu'il y en ait autant pour la collectivité au fond.

1985

Quant aux besoins en logements, notamment familiaux, quel arbitrage vous auriez tendance à faire entre le logement familial donc plus que studio – on ne discutera pas sur le deux chambres ou trois chambres à ce moment-ci – mais entre le logement pour personnes âgées et le logement familial, on sait maintenant qu'il y aura une proportion X, donc plutôt majorité de logements pour personnes âgées plutôt que du logement familial, est-ce que Projet Montréal a une position sur ce point-là précis, l'arbitrage entre les deux types de clientèle?

1990

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

1995 Je vous dirais d'emblée – on ne s'est pas penché sur la question – mais comme ça, à brûle-pourpoint, ce que je vous dirais, c'est qu'un logement pour personnes âgées, bien je pense qu'un ménage de personnes âgées ou une personne seule âgée peut loger dans un logement de plus petite taille. Et ça, on en compte déjà beaucoup dans ce projet de réaménagement là.

2000 Par contre, ce qu'on constate, c'est que c'est ça, il y a 32 unités qui seront des logements de type familial sur un projet qui en comptera 1 250. Donc ça, c'est une proportion est définitivement infiniment plus petite que...

LA PRÉSIDENTE :

2005 Insuffisante.

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

2010 Exactement, insuffisante. Pour faire un arbitrage ou peut-être pour éclairer la commission, je me pencherais peut-être sur certains documents, par exemple, la Politique familiale adoptée par la Ville, je pense à l'UTILE qui s'est aussi penché sur la question des grands logements parce que bon, il y a une corrélation entre les logements étudiants et les logements familiaux parce que les étudiants sont dans les logements familiaux. Donc c'est peut-être des éléments qui éclaireraient la commission.

2015

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

2020 Par rapport à la demande maintenant pour une école, dans le document de la CSDM, on parle d'école de 21 classes qui serait une possibilité. Par ailleurs, vous connaissez les prévisions démographiques pour le centre-ville qui sont assez importantes. Votre position par rapport à la taille de l'école qui serait souhaitable sur un projet comme celui-là et sur les autres équipements

qui seraient nécessaires en complémentarité avec le service éducatif dans cette école, pouvez-vous nous en parler un peu?

2025 **Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

Écoutez, on ne s'est vraiment pas penché sur la question. Je pense que la Stratégie centre-ville est somme toute sommaire sur les projections démographiques. Donc c'est difficile pour nous de dire quels seront les besoins réels, notamment pour les tranches d'âge des plus jeunes. Je ne pourrais pas vous répondre malheureusement sur cette question-là.

2030

LA PRÉSIDENTE :

Mais au fond, vous voyez d'un bon œil la venue d'une école sur le site.

2035

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

Oui, oui, tout à fait.

2040 **LA PRÉSIDENTE :**

À l'intérieur du projet.

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

2045

...que ce soit nécessaire, en fait.

LA PRÉSIDENTE :

2050

En laissant aux soins, aux experts, en l'occurrence la CSDM, de travailler le dossier.

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

Exact, oui.

2055

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Vous avez mentionné qu'en échange des hauteurs, si on veut, normalement la collectivité devrait et exige souvent une forme de compensation. Le fait qu'il y ait un centre communautaire, qu'il y ait un bâtiment dédié au logement social et la possibilité d'une école, pour vous, et aussi le choix architectural qui a été fait d'après le promoteur de construire en hauteur pour dégager dans le sol des espaces qu'il nous présente comme étant des espaces verts, est-ce que ce n'est pas une forme de compensation pour la collectivité?

2060

2065

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

Je vous dirais que selon notre analyse, ces compensations sont nettement insuffisantes. Je vais vous expliquer pourquoi. En matière de logements abordables et sociaux, ce sont des exigences de la Stratégie d'inclusion du logement abordable. Donc le promoteur répond à des exigences de la Ville de Montréal qui sont déjà présentes.

2070

Si on ajoute à ça deux facteurs, c'est-à-dire comme vous le disiez, il y a un gain en hauteur de 50 % et puis il y a un changement de vocation au site. Donc on avait autrefois une vocation communautaire, c'est important de l'honorer, donc ça, c'est deux facteurs qui font en sorte que la Ville de Montréal est en position de demander des retours pour la collectivité.

2075

Donc si on élimine la question du logement, ce que la Ville de Montréal gagne en fait, c'est le centre communautaire, bon la promesse d'une école, je ne sais pas où en sont les discussions à cette étape-ci, et bon, un espace vert dont la qualité est incertaine. Puis dont aussi, on le sait, 50 % de cet espace vert là, de ce parc-là se trouve sur le domaine public. On demande quand même à la Ville de Montréal de fermer un de ses rues et de la rendre au site pour créer l'espace public.

2080

2085 Donc je pense qu'il faut voir d'un côté quels sont les facteurs qui permettent à la Ville de Montréal de demander des bénéfices pour la communauté, qu'est-ce qu'elle en retire et pourquoi c'est insuffisant.

LA PRÉSIDENTE :

2090 Ça serait quoi – si je peux me permettre?

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Oui, oui.

2095 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça serait quoi pour vous les bénéfices additionnels requis qui seraient utiles?

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

2100 En fait, comme je l'ai mentionné dans ma présentation, je pense, bien sûr, il a été question de logements familiaux, il a été question d'améliorer la qualité du parc qui sera présent sur le site et je pense aussi qu'en termes d'intégration dans le quartier pour respecter, comme je le disais, son évolution, l'évolution du cadre bâti et respecter... C'est ça, respecter les
2105 caractéristiques du secteur, je pense que les hauteurs et densités doivent être revues pour mieux s'insérer. Donc c'est également le genre d'élément qui pourrait faire partie d'une négociation entre le promoteur et la Ville de Montréal.

LA PRÉSIDENTE :

2110 Comme, par exemple, vous avez mentionné l'aile D.

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

2115 Et l'aile D également, oui.

LA PRÉSIDENTE :

2120 À conserver et à intégrer au projet.

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

Oui, à requalifier.

2125 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc je comprends que vous ne souhaitez pas qu'il y ait de construction par-dessus, quand vous parlez d'intégration.

2130 **Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

Il pourrait y avoir... Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2135 Il pourrait y en avoir?

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

2140 Il pourrait y en avoir. Je pense que l'aile D, de mémoire, enfin elle serait hors gabarit par rapport au reste du projet mais il pourrait définitivement y en avoir, si c'est possible du point de vue structural.

LA PRÉSIDENTE :

2145

Alors ça, c'est...

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

2150

Une autre question.

LA PRÉSIDENTE :

2155

Il semble que non, mais c'est comme ni vous, ni moi, on fait de l'urbanisme, on ne fait pas du génie structure.

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

2160

Bien dit.

LA PRÉSIDENTE :

2165

On va laisser ça aux ingénieurs structure. Mais quand vous parlez d'insertion puis d'harmoniser l'insertion, en fait de mieux intégrer le projet dans son environnement, c'est pour ça que je vous posais la question de l'aile D qui est en vis-à-vis du square et de l'éventualité de la construire en hauteur ou pas, dans l'hypothèse où il semble que non, si on croit nos experts en structure, qu'il soit possible de réhabiliter, désamianter et construire en hauteur, vous souhaiteriez que l'aile D soit conservée tout de même au titre de sa valeur patrimoniale.

2170

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

Tout à fait, oui.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2175

Est-ce que pour répondre au besoin que vous avez mentionné de grands espaces verts de qualité, est-ce que dans votre esprit ça implique une partie du terrain au sol ne serait pas bâtie, ne serait pas construite?

2180

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

2185

Je pense, en effet, écoutez, je m'appuie sur des demandes historiques du quartier. Parce qu'on le sait, à l'époque du PPU des grands jardins, ce qui a été soulevé dans le PPU des grands jardins, c'est qu'il y avait, oui, des espaces verts, qui étaient de grande taille, mais qui étaient majoritairement privés. Les gens ne sentaient pas qu'ils avaient accès à ces espaces-là.

2190

Ensuite, on le sait, dans le domaine des Franciscains, ce qui a beaucoup été demandé par la communauté, c'est d'avoir un parc ou un espace, un terrain de jeux. Et puis là, on se retrouve dans un troisième projet, devant une troisième consultation publique où il n'y a pas de réel gain en équipement récréatif pour la communauté. Donc je m'appuie vraiment sur des demandes historiques pour dire bien dans ce projet-là, on devrait donner un maximum d'espace pour un parc de qualité avec des équipements récréatifs.

2195

Donc ce que je veux dire par là, c'est que peut-être que dans d'autres projets, dans d'autres contextes, nos demandes n'auraient pas été les mêmes, mais étant donné le secteur d'insertion puis étant donné les demandes, bien je pense que c'est nécessaire de le faire.

2200

Et puis je me permettrais une petite parenthèse. Je ne sais pas si vous avez revu le rapport final de l'OCPM sur le domaine des Franciscains, mais c'était très bien présenté qu'il y avait seulement six parcs dans le secteur Peter-McGill et le secteur des grands jardins, et que ces six parcs-là ne répondaient en rien aux besoins du quartier.

LA PRÉSIDENTE :

2205 Juste parce que vous parlez du parc, vous avez dit, je pense – ou corrigez-moi –
d'améliorer le parc, qu'il n'était pas... Est-ce que c'est juste une question de le mettre plus grand
ou de le mettre ailleurs en raisons disons de l'ombre portée ou de mettre des équipements
récréatifs ou sportifs ou de ne pas en mettre du tout? Pouvez-vous élaborer un peu sur
« améliorer le parc tel que proposé ».

2210

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

On s'est surtout posé des questions, je vous dirais, parce que ce n'est pas notre objectif
de refaire le plan d'aménagement mais comme question que je soulèverais, c'est est-ce qu'on
2215 peut faire le lien avec la place Hector-Toe-Blake en fermant également une portion de la rue
Sussex? Est-ce que, parce qu'on le sait historiquement l'espace vert, si on peut le nommer ainsi,
se trouve à l'angle des rues René-Lévesque et Sussex. Est-ce qu'on peut respecter cette
implantation-là originelle et mettre le parc à cet endroit-là? Est-ce qu'on peut revoir l'implantation
des tours pour que le parc ne se trouve pas à l'ombre la majorité de la journée? Il y a ce genre de
2220 questions-là qui nous est venu en tête mais nous n'avons pas de réponse précise.

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

2225

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Quand vous dites que les conditions d'acceptabilité sociale ne sont pas réunies, vous
faites référence à quoi? Est-ce qu'il y a une enquête quelconque que vous avez faite pour vous
2230 appuyer... Sur quoi vous vous appuyez pour affirmer cela?

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

2235 On s'appuie sur l'ensemble des lacunes que j'ai présentées, puis c'est ce que nous
pensons qui doit être mis de l'avant par les citoyens qui vont se présenter devant cette
commission. C'est aussi basé sur les consultations publiques passées. C'est basé sur nos
différentes discussions avec les résidents du secteur. Donc c'est sur ça qu'on s'appuie. Parce
que, bon, vous le savez, il n'y a aucune enquête qui a été faite... En fait, non, ce n'est pas vrai, je
retire ce que je viens de dire. Vous savez, tout comme moi, il y a une étude des besoins qui a été
2240 faite par la table de concertation. Bon, il y a eu d'autres consultations publiques. Donc c'est ça,
on s'appuie un peu là-dessus mais il n'y a pas d'enquête formelle, de sondage formel. C'est
plutôt des études.

LA PRÉSIDENTE :

2245 Il y a de toute façon un corpus documentaire assez considérable dans le cas des projets
depuis les Franciscains et tous les autres. Ça répond? C'est bon? On est dans les temps. On
vous remercie, Madame Maltais-Tremblay.

Mme ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

2250
Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2255 J'inviterais maintenant monsieur Florian Collet, s'il vous plaît. Monsieur Collet, bonsoir!

M. FLORIAN COLLET :

2260 Bonsoir, bonsoir!