

LA PRÉSIDENTE :

945 ... on comprend que vous avez à cœur aussi ce soir de représenter les intérêts de votre cliente.

M. RICARDO MORETTI :

950 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

955 Ça fait que c'est compris comme ça. Je vous remercie, Monsieur Moretti et Madame Shamji.

M. RICARDO MORETTI :

Merci, Madame la présidente.

960 **LA PRÉSIDENTE :**

965 Merci de vous être déplacés. J'inviterais maintenant monsieur Noam Schnitzer de Renwick Development, s'il vous plaît. Bonsoir, Messieurs! Pendant que notre fée adorée règle vos technicalités, est-ce que vous pourriez simplement vous nommer pour la sténographe, s'il vous plaît.

M. SIMON PÉLOQUIN :

970 Simon Péloquin de la firme BC2.

M. NOAM SCHNITZER :

Monsieur Noam Schnitzer, Renwick.

975 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous vous écoutons.

980 **M. NOAM SCHNITZER :**

985 Une encapsulation de l'histoire du canal Lachine, Canada Malting existe maintenant comme un rappel d'une époque perdue. On est tous d'accord. L'importance du site est claire, le fait qu'il soit devenu emblématique d'une communauté qui a besoin des services est aussi très clair. Malgré que les bâtiments risquent de s'effondrer, le Canada Malting peut être sauvé et réintégré dans la dynamique du Sud-Ouest d'une manière inclusive et ouverte.

990 En tant que développeur qui a passé toute sa carrière axée sur la préservation et la réutilisation des bâtiments patrimoniaux, je vois Canada Malting beaucoup plus qu'une opportunité de réaménagement mais comme un projet qui va démontrer comment le secteur privé peut soutenir la provision des services sociaux d'une manière qui ne demande rien à notre gouvernement et qui va déplacer personne.

995 Pour moi, la communauté est essentielle et chaque projet à réaliser doit commencer par une compréhension approfondie des besoins de la communauté dans laquelle elle se trouvera et de la manière dont le projet peut avoir un impact positif sur la communauté à long terme.

1000 Avant même que les résultats de la première phase du PDUÉS aient été publiés, le projet initialement discuté avec l'arrondissement du Sud-Ouest a illustré comment ce site pourrait être remis dans la communauté, tout en justifiant économiquement la préservation de l'histoire

du site. La fourniture de logement social, des zones d'emploi, la prestation des services essentiels, un parc public commémorant l'histoire de Canada Malting, une connexion publique au canal et des logements pour les familles, tout d'une manière inclusive et toujours ouverte.

1005 Une cathédrale industrielle. Au-delà de l'histoire spécifique de ce site et du rôle social et économique important qu'il a joué, son importance patrimoniale repose sur la composition du site lui-même. La modularité des installations, les volumes des bâtiments, leur hauteur et les espaces qui ont créés entre eux. Parmi ceux-ci, la reconnaissance de l'importance des silos en terre cuite comme les derniers au Canada.

1010 En sous-compte du site et de son passé et en analysant en profondeur tous les aspects depuis 2015, c'est important de distinguer les bâtiments et le complexe qu'ils forment. Comme reconnu par la Ville de Montréal en 2004 et comme ayant une grande valeur potentielle et étant considéré comme ayant une valeur patrimoniale en 2012, c'est le site lui-même où l'histoire se trouve. Et c'est ça qu'on veut réaménager et conserver.

1015 Malheureusement, après avoir été abandonnés depuis presque 30 ans, les bâtiments sont maintenant dans un état de détérioration extrêmement avancée, ce qui a mis la communauté en danger et a gravement touché la viabilité économique de tout effort de préservation.

1020 Cela dit, nous sommes confiants que si l'action peut être prise rapidement, le site peut être conservé d'une manière réciproque. Il faut aussi comprendre que le site est contaminé et ça, ça a un impact important aussi.

1025 Avec le réaménagement nécessaire de l'échangeur Turcot et l'échangeur 720, la dynamique du Sud-Ouest de Montréal sera complètement modifiée. Les quartiers qui ont été séparés et déconnectés depuis la construction de ces infrastructures dans les années 50 seront rebranchés.

1030

1035 En tant que telle, la consultation publique menée entre janvier et mai 2016 a produit des détails extrêmement importants sur la façon dont ce processus devrait être réalisé. Canada Malting fait l'objet de nombreuses discussions à juste titre. Le site se trouve directement au centre de ce programme de planification urbaine. Le moment est venu en fait pour sauver Canada Malting et on a un programme, on a démontré avec un plan vraiment détaillé et une analyse approfondie comment le faire.

1040 Je vais rouler un peu plus vite maintenant. Le PDUÉS. En outre, les recommandations spécifiques de l'OCPM étaient telles que le potentiel du site devrait être réalisé à travers : la préservation des attributs architecturaux et d'histoire du site, à savoir spécifiquement les silos, les volumes et les hauteurs; la création d'une utilisation mixte inclusive dans une combinaison de groupes sociaux; et la fourniture d'un accès public au canal, comme on avait envisagé inclure dans notre projet.

1045 Ce fut précisément au cours de notre approche, comme cela a été illustré dans les plans architecturaux soumis à l'arrondissement démontrant effectivement que les principaux objectifs de ce projet étaient complètement alignés sur les objectifs du PDUÉS.

1050 On voit ici que Canada Malting est un pôle dynamique avec la capacité à soutenir la création des services de transport actif et commun. Le potentiel pour la prestation des services essentiels est aussi très incorporé dans notre approche pour la création d'une communauté complète et inclusive mentionnée à plusieurs reprises dans vos suggestions et recommandations.

1055 Cependant, compte tenu de l'importance de la communauté en ce qui concerne tout développement, une enquête exhaustive sur la façon dont ce projet pourrait également répondre à des besoins locaux spécifiques a été menée directement avec de nombreux groupes représentatifs importants. Donc on a rencontré plusieurs organismes de la communauté, RESO, TANDEM, la Chambre de commerce, Bâtir son quartier, Héritage Montréal, Parcs Canada,

1060

1065 monsieur Marc Miller et le cabinet de Dominique Anglade pour vraiment bien comprendre exactement ce que ça prend pour développer le site d'une manière comme on a envisagé. Et on a reçu des résultats très, très, très intéressants et il y avait un support extrêmement considérable aussi. Avec ces consultations, on a été capable d'évoluer notre approche pour inclure tous les éléments demandés par ces propres groupes et la communauté en général.

1070 Les résultats de ces réunions ont également démontré que le soutien à notre démarche était extrêmement fort, une démarche qui ne requiert rien, qui ne demande rien au gouvernement et qui ne déplace personne.

1075 En fin du compte, ce projet va effectivement permettre le réaménagement de Canada Malting pour y inclure de l'habitation, des services à la communauté et des espaces commerciaux et culturels... - Excusez-moi. La réhabilitation et le réaménagement des silos de béton en habitation, la reconstruction des silos en terre cuite en espaces communs et récréatifs, la construction du nouveau bâtiment destiné spécifiquement pour les logements communautaires, un aménagement d'un parc public en bordure de la rue Saint-Ambroise, l'aménagement d'un sentier multifonctionnel qui va permettre l'agrandissement de la piste cyclable jusqu'à la rue Saint-Ambroise qui permet effectivement un accès public et ouvert au canal, l'aménagement de l'atelier des artistes sur un espace d'événement et de création artistique et culturelle, y compris des espaces commerciaux et des services d'une superficie d'à 1080 peu près 38 000 pieds carrés et la reconstruction d'une tour de grain maintenant son statut de point important dans Saint-Henri, dans le *skyline* de Saint-Henri.

1085 Effectivement, ce projet, ce n'est pas un projet spéculatif d'aucune manière. Notre densification du site, ce n'est pas vraiment une densification du tout. On n'a que 240 unités en totalité. Un minimum de 65, ce sont des logements sociaux. Effectivement, notre partie résidentielle est entièrement pour des familles. Ce n'est, comme j'avais mentionné, pas un projet spéculatif du tout.

1090 Effectivement, notre projet est presque tout à fait un projet communautaire, sauf l'ajout de ces résidences pour des familles qui manquent dans le secteur. Il n'y en a pas assez et on le sait bien. Ça a été une de vos recommandations.

1095 Donc en plus des consultations qu'on avait faites et la grande analyse qu'on avait faite à partir du début de ce programme, de cette approche, on avait aussi créé des partenariats très forts et très importants pour la provision de services au-delà de ce que la communauté a déjà demandé dans les recommandations et dans les consultations précédentes.

LA PRÉSIDENTE :

1100 Je vous demanderais de conclure.

M. NOAM SCHNITZER :

1105 Oui. La Fondation Place Coco, c'est un organisme à but non lucratif, ils ont une charte avec le ministère de la Santé pour la réhabilitation des enfants autistes. Ils sont un partenaire dans ce projet pour la création d'un centre de réhabilitation de 6 000 pieds carrés. Quand on avait rencontré le cabinet de Dominique Anglade, ça a été rapporté que ça, c'est très, très important que dans le Sud-Ouest, il y a plusieurs familles avec des enfants autistes qui n'ont pas de services d'aucune manière.

1115 En plus, on avait aligné nos efforts avec Massivart/Atelier Créatif pour la réalisation du projet Atelier des artistes. Ça fait longtemps que ce projet est mentionné mais il n'était pas réalisé encore. Avec nous, ça va se faire. Pour la création d'un espace de 22 000 pieds carrés spécifiquement pour les artistes, incluant 65 ateliers individuels, des espaces de présentation et des espaces de vernissage et autres.

Donc à la fin de tout ça, on est très, très confiant que notre programme va démontrer

1120 comment le privé peut s'impliquer de cette manière pour créer un projet ouvert au public, vraiment branché à la communauté et capable de rendre des services communautaires sans besoin d'aucune subvention et d'aucun financement gouvernemental et qui va déplacer personne, qui va déranger personne, mais qui va avoir un impact très, très positif à long terme.

1125 Une concrétisation habituelle des objectifs du PDUÉS répondant aux besoins clairs et partagés par l'ensemble de la communauté, c'est vraiment notre objectif global pour le projet.

LA PRÉSIDENTE :

1130 Merci. En se référant à votre mémoire, vous indiquez à la page 12 que vous avez effectué une consultation en amont avec l'ensemble des acteurs concernés. Vous avez mentionné tout à l'heure un certain nombre de groupes, de ministres, etc.

M. NOAM SCHNITZER :

1135

Exact.

LA PRÉSIDENTE :

1140 Et vous avez parlé de résultat fantastique. Où est-ce qu'on en est aujourd'hui? Ces résultats sont-ils concrets?

M. NOAM SCHNITZER :

1145

Effectivement, on a été demandé par l'arrondissement de consulter avec la communauté pour démontrer que notre approche a eu un support de leur part. On avait communiqué ça à l'arrondissement et vu que le PDUÉS a commencé, la deuxième phase du PDUÉS a commencé, on n'a pas eu une réponse encore spécifiquement.

1150 On est devant vous pour présenter notre programme parce que j'imagine vos recommandations sont très importantes là-dedans. Mais ça a été communiqué à l'arrondissement, exactement comme je viens de communiquer ici.

LA PRÉSIDENTE :

1155

Donc au fond, ce que vous attendez du PDUÉS, c'est qu'il fasse une recommandation favorable qui soit, un... Oui, Monsieur Péloquin?

M. SIMON PÉLOQUIN :

1160

En fait, les représentations auprès de la ville-centre et de l'arrondissement ont lieu depuis déjà quelques années et puis dans l'expectative où il y avait cette consultation-ci sur le secteur Turcot, il a été mis de l'avant par les autorités de participer à cette exercice-ci et d'attendre les conclusions de cet exercice-ci avant d'entamer un processus réel.

1165

LA PRÉSIDENTE :

D'accord, c'est clair.

1170

M. NOAM SCHNITZER :

En plus, si je peux ajouter quelques mots?

LA PRÉSIDENTE :

1175

Oui, bien sûr.

M. NOAM SCHNITZER :

1180 Un autre but très important pour nous, c'est de continuer ce dialogue avec la
communauté pour assurer qu'au moment qu'on est prêt pour avancer le développement, ça
représente vraiment tous les besoins d'une manière vraiment inclusive. Et c'est pour ça qu'on
avait aussi commencé ces consultations, même avant qu'on était demandé de le faire. Le
programme, au début de la présentation à l'arrondissement, a commencé avec une analyse
1185 approfondie de la communauté et ce qui manque.

LA PRÉSIDENTE :

En conclusion à votre page 14, vous faites état de – et je vous cite : « *Ainsi, par ce*
1190 *mémoire, nous invitons l'ensemble des parties prenantes à participer à l'élaboration complète du*
projet... ». Les parties prenantes dans ce cas-ci, ce serait?

M. NOAM SCHNITZER :

1195 Bien, en fait, ce sont les organismes de la communauté qui ont des mandats spécifiques
pour représenter les communautés d'une certaine manière, soit pour les artistes, pour
l'établissement des zones artistiques, la sécurité des lieux, le transport actif, le transport
commun, le verdissement du secteur, la provision des services, la création des zones d'emploi.
C'est exactement ça.

1200

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Et selon les composantes du projet que vous préconisez.

1205

M. NOAM SCHNITZER :

Tout à fait. Et la création du logement social.

LA PRÉSIDENTE :

1210

Aussi.

M. NOAM SCHNITZER :

1215

Oui.

M. SIMON PÉLOQUIN :

1220

Bien vous comprenez qu'un projet d'une telle complexité, qui implique évidemment la communauté, qui implique aussi beaucoup de contingences techniques, qui implique aussi beaucoup de réflexion au niveau patrimonial, donc les parties prenantes, c'est large dans ce cas-là. Ça dépasse l'identification des besoins, mais ça implique aussi toute une panoplie de penseurs qui vont couvrir ces différents aspects-là. C'est sûr qu'actuellement, on a une panoplie d'études à la fois techniques, la préservation, la mise en valeur du patrimoine, de jour en jour, ça pose des défis parce que le bâtiment, les études qu'on a en main disent que le bâtiment, malgré son grand intérêt, pose des problèmes de sécurité avant tout...

1225

LA PRÉSIDENTE :

1230

En termes élégants, on dit pose de grands défis.

M. NOAM SCHNITZER :

1235

Oui.

M. SIMON PÉLOQUIN :

C'est plus que des défis parce qu'on peut avoir des corpus de bâtiment qui ne demandent qu'à être réutilisés. Dans ce cas-ci, on est presque au point de rupture. Et imaginer

1240 des stratégies de récupération qui ne seront pas nécessairement de l'ordre des pratiques
habituelles patrimoniales. Donc il y a une composante temporelle dans ce projet-là qui est
importante dans le sens que cette composante patrimoniale là risque de s'effacer, si on veut.

LA PRÉSIDENTE :

1245

Sur ce point de rupture justement, mon collègue avait une question.

M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :

1250

Bonsoir!

M. SIMON PÉLOQUIN :

Bonsoir!

1255

M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :

1260 Sur le – comment je pourrais dire – le montage financier, vous avez une fenêtre
d'opportunité, surtout compte tenu de la dégradation avancée de plus en plus rapide du bâtiment.
Cette fenêtre d'opportunité se termine quand à peu près dans vos analyses? À partir de quel
moment il va devenir à peu près impossible de faire le projet à cause notamment de l'état de
l'immeuble?

M. NOAM SCHNITZER :

1265

Bien, c'est une très bonne question, en fait. Il faut comprendre que pour répondre à cette
question, il y a plusieurs éléments à expliquer un peu plus. Dans sa forme présente, tout tient la
route. On est capable de faire le projet tel que présenté.

1270 Mais le plus que les bâtiments détériorent, il y aura un impact au niveau de la restauration ou la préservation, la conservation de certains éléments. Et ça dépend comment on va avoir un dialogue avec les parties prenantes dans ce domaine, de nous guider dans cette manière, comment on pourrait réaliser cette partie du projet.

1275 Donc si, à un certain moment, une partie des silos tombe et ne peut pas être réutilisée, donc on doit analyser comment faire notre approche d'une autre manière. Donc je ne veux pas... Je n'ai pas pris le point de finalité où là le programme s'arrête. Non. C'est un dialogue, c'est ouvert. Mais notre vouloir, c'est de conserver le site le plus que possible.

1280 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

Exact. Si je peux rajouter? Si on suppose qu'on peut entamer le processus de modification réglementaire, disons suite au dépôt de votre rapport et une fois que les élections seront finies, ça risque d'arriver à peu près en même temps, le projet en termes financiers tient la route. Donc si on pense qu'on peut avoir les modifications réglementaires voulues, surtout pour 1285 l'usage, disons dans la première partie de l'année 2018, les pro forma du projet tiennent la route. Après ça, disons que la composante « temps » va demander des adaptations assez, disons, pas dramatiques, ce n'est pas le bon mot...

1290 **LA PRÉSIDENTE :**

Substantielles.

1295 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

C'est-à-dire, il va falloir... Les intentions de départ risquent en termes patrimoniaux entre autres, en termes techniques, en termes structurels, d'amener à aller vers d'autres stratégies.

M. NOAM SCHNITZER :

1300

D'être modifiées.

M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :

1305

D'accord. Très rapidement. Les logements que vous comptez construire, ils sont à la vente ou à la location?

M. NOAM SCHNITZER :

1310

Ils sont à la vente. Effectivement, le moteur pour ce programme-là, c'est la partie privée. Il faut comprendre que pour créer un projet tel quel et de ne pas demander d'avoir aucune subvention, ça prend quelque chose économique, soit les parties résidentielles privées et la partie commerciale. Mais avec que 175 unités spécifiquement pour les familles, donc on parle là des grandes unités avec plusieurs chambres fermées, vraiment conçues pour les gens avec des enfants, les gens qui vont vivre dans la communauté, qui vont ajouter à l'atmosphère de la communauté, ce n'est pas quelque chose grand à demander effectivement. Surtout quand c'est fait d'une manière inclusive et vraiment comme intégrée dans les parties communautaires.

1315

M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :

1320

Merci. Et en dix secondes, généralement dans les mémoires, il y a toujours un petit *border plate* ou un paragraphe qui nous dit qui vous êtes.

M. NOAM SCHNITZER :

1325

Oui, je m'excuse.

M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :

1330 Qui vous êtes? Est-ce que vous avez de l'expérience dans ce genre de projet.

M. NOAM SCHNITZER :

1335 Oui, tout à fait.

M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :

Qui vous êtes, Renwick?

1340 **M. NOAM SCHNITZER :**

1345 Oui, oui. Je suis un développeur immobilier qui a commencé sa carrière en restauration et redéveloppement des sites patrimoniaux. J'ai fait le projet de Gillette Lofts, c'était mon premier projet, la restauration et la reconversion du bâtiment de la compagnie Gillette, the razor company sur la rue Saint-Alexandre devant la Basilique Saint-Patrick. J'ai fait toute la conceptualisation pour le projet Wilson, la conversion de l'ancienne usine de papier GG Wilson sur le coin de la Gauchetière et Saint-Alexandre. J'ai fait toute la restauration et le redéveloppement moi-même du projet Southam Lofts, le bâtiment Southam, l'ancienne imprimerie du bâtiment The Gazette.

1350 Pour moi, c'est vraiment une question de préserver notre histoire. Je suis un fier supporteur de notre histoire et aussi de la communauté. L'impact de chaque projet sur la communauté est quelque chose extrêmement important pour moi. C'est pour ça que je ne touche aucun projet spéculatif. Je ne suis pas du tout intéressé à créer des petites unités pour des marchés étrangers, ce n'est pas le but du développement réel à Montréal. Ce n'est pas là
1355 comment on va avancer notre ville et vraiment créer des projets réciproques.

M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :

Merci beaucoup.

1360

LA PRÉSIDENTE :

Merci à vous, tous les deux. J'aurais quelque chose à proposer à l'assemblée. Nous aurions, selon l'horaire établi, une courte pause et seulement trois interlocuteurs par la suite. Que diriez-vous que nous ne fassions pas de pause, quitte à se dégourdir un peu les doigts et les pieds, et que nous accueillions tout de suite les trois derniers. Est-ce que j'ai votre approbation ou vous préféreriez prendre une pause? On dit : « Qui ne dit mot consent. » Et là, je ne vois pas monsieur Bumbaru pour Héritage Montréal. Est-ce qu'il vient d'arriver? Oui. Il était là, je ne vous voyais pas, Monsieur Bumbaru. Prenez donc place alors avec la permission de tous. Nous vous écouterions immédiatement. Étant donné qu'on est le jour du solstice, profitons donc de l'été. Monsieur Bumbaru, nous vous écoutons.

1365

1370

M. DINU BUMBARU :

C'est ça. Madame la présidente, Madame la commissaire, Monsieur le commissaire, merci de l'accueil. On tient tout d'abord à Héritage Montréal à remercier l'Office d'avoir choisi cet endroit qui figure sur notre site web comme une InspirAction, le Théâtre Paradoxe, pour nous, ç'en fait partie. Cette année, on a ajouté cette catégorie et simplement pour souligner des réussites qui ne sont peut-être pas... Il y a toujours des défis, on est dans un monde réel où des choix ont dû être faits mais on trouve que c'est vraiment quelque chose qui peut en inspirer d'autres, tout comme on l'a fait avec le Rialto, avec McGill College, avec le Vieux-Port ou Habitat 67.

1375

1380