

**Mme JOCELYNE MANDANICE**

Citoyenne

---

2175 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors on reprend avec madame Jocelyne Mandanice, citoyenne. Vous ne nous avez pas fait parvenir d'avis écrit, et vous n'avez pas de PowerPoint, mais je rappelle les règles. Vous avez 10 minutes de présentation, et il y aura 10 minutes d'échange avec les commissaires. D'accord?

2180

**Mme JOCELYNE MANDANICE :**

Parfait, merci beaucoup.

2185

Bonsoir à vous tous et merci de me permettre de donner à la fois mon opinion ou plutôt ma réflexion sur le projet des Halles d'Anjou. Je me présente, mon nom est Jocelyne Mandanice, je suis médecin retraitée, je demeure sur la rue Pierre-Gadois, exactement derrière le stationnement des Halles, dans le rond-point et non dans le cul-de-sac, complètement au bout.

2190

J'y demeure depuis 1983, mais je demeure dans le secteur depuis mes 10 ans. J'ai 74 ans, ça vous donne une petite idée. J'ai fait mes études à l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont et travaillé à Cabrini, et j'ai toujours travaillé dans le secteur. Donc, disons que je pense que je le connais un petit peu. Moi, je demeure là, et quand j'ai acheté ma maison, en 83, il n'y avait pas de rue Pierre-Gadois, la rue se formait, et derrière nous c'était un champ. Les Halles d'Anjou, ça représentait un champ qui allait jusqu'au boulevard des Galeries-d'Anjou. Et comme disait madame Antonietta, je ne me rappelle pas de votre nom de famille, je m'en excuse, mais la rue Bélanger n'existait pas à partir des Halles d'Anjou, c'était fermé, c'est un champ, alors il n'y avait rien qui existait. Alors on a vu le changement se faire à travers l'apparition d'abord des Halles.

2195

2200

Je ne sais pas si vous le savez, mais dans le premier projet des Halles, il y avait deux tours qui étaient exactement où elles sont... où on veut les faire, ça devait être sept étages et c'était des

tours de logements – je ne sais pas lesquels, condo ou location, et ça a été refusé pour la hauteur, et ensuite parce que c'était commercial. Alors là, je me rends compte qu'on vient de faire deux dérogations, ce n'est plus commercial et en plus, on installe des tours de 19, 20 étages.

2205

Par ailleurs, moi, les Halles d'Anjou, pour moi, c'était... Vous avez dit – bien, pas vous, mais quand on a fait la présentation, j'ai vu sur Zoom votre réunion du 27 février, je n'ai pas pu y assister parce que, comme dit madame, j'ai reçu le papier la même journée, puis j'ai regardé la poste seulement le soir avant de me coucher, donc il était trop tard, mais j'ai pu y accéder par la suite.

2210

Alors, on avait dit que c'est un commerce monofonctionnel, ça veut dire, en fait, juste l'alimentation, si j'ai bien compris, compte tenu qu'il y a des maraîchers et tout ça. Mais dans ma tête, c'est beaucoup plus que ça, parce qu'à travers les années, il y a des restos à l'intérieur qui représentent une cour intérieure, si je peux dire, où sont tous les petits restos. Allez là à n'importe quelle heure du jour, sept jours par semaine : les aînés sont là. C'est un lieu social très, très important. Les aînés, ils vont faire leurs achats, ils déjeunent souvent... Moi, je connais des gens qui vont déjeuner tous les matins là, et parlent. Beaucoup sont des gens qui vivent seuls et donc c'est un endroit très important pour eux. On n'arrête pas de parler de combien c'est important pour les aînés, la vie sociale et l'isolement. On le sait, avec la pandémie, ce que ça a donné, alors cet endroit-là était vraiment particulier. Et moi, ma crainte, c'est qu'on perde ça avec ce projet-là.

2215

2220

Je vous dis pourquoi. Excusez de tourner les pages. Le quadrilatère qui est entre les Galeries d'Anjou et Pierre-Gadois, et si on regarde, de Jean-Talon à Beaubien, moi, je prends tout le quadrilatère, on a eu de grosses RPA, donc ça contient énormément d'aînés. En plus, toutes les tours plus hautes qui sont un peu au sud du projet, ce sont des tours où ce sont les aînés de mon quartier qui ont quitté les maisons à l'époque et qui sont allés en appartement. Alors, vous dire, la proportion d'aînés dans le secteur, c'est majoritaire.

2225

2230

On bénéficie... J'apprécie ce que madame Aurélie Noël, je pense, a dit : on va pour faire nos commissions, mais c'est plus que ça pour les aînés, c'est vraiment un lieu de rencontre. Quelqu'un a parlé de lieux culturels – ça en est un pour nous.

2235 Alors là, moi, ma crainte, c'est quand... On n'a pas parlé dans le projet, du moins de ce que j'ai écouté, pour ce qui était du stationnement des Halles d'Anjou, qu'est-ce qu'ils vont faire? Parce qu'il me semble que la dame qui nous a présenté tout ça nous a dit que ça, ce n'était pas eux autres, qu'il y aurait un stationnement souterrain pour les Halles d'Anjou. Est-ce qu'on va avoir le même nombre de stationnements qu'on a présentement?

2240 Parce qu'écoutez, la plupart... Moi, je reste sur la rue d'en arrière – je souffre d'arthrite et je me rends en auto quand je fais mes commissions parce que je ne suis pas capable d'y aller à pied. Donc ça, c'est un problème très, très important. La plupart d'entre nous, on ne sait pas encore combien de stationnements, mais en plus, l'accès d'ailleurs pour moi, que ça va être par le boulevard des Galeries-d'Anjou, va être difficile. Et je pense à tous ceux qui sont soit en chaise roulante et tout ça, avec des béquilles. Ce n'est pas évident d'être au sous-sol, et puis, même s'il y a des ascenseurs et tout ça...

2250 Il s'agit donc d'un mégaprojet pour lequel il y a un autre problème. On a parlé des deux derniers projets qui se sont faits dans le secteur. On nous a parlé de celui terminé au 7051, boulevard Galeries-d'Anjou, coin Saint-Zotique, qui est à logements, 201 logements. Déjà, c'est beaucoup moins que ce qu'on voit ici. L'autre, qui est en projet, qui est sur la rue Hippolyte-Lafontaine, est de 241 logements.

2255 Alors ma question c'est : pourquoi fait-on un appartement aussi haut et avec autant de gens dans un endroit aussi restreint, personnellement je trouve ça aberrant. Et là, je ne parle pas parce que moi, j'aimais voir les Halles d'Anjou et là, je dois voir ces deux tours là – ça on peut vivre avec, mais le problème c'est : est-ce qu'esthétiquement, c'est joli? Pourquoi elles dépassent tous les édifices autour?

2260 Une dame vous demandait, le 27 février, elle, elle reste, elle disait, dans les tours, j'imagine, près de Bélanger, elle dit : « moi je pourrai plus voir au Nord ». C'est sûr qu'elle ne verra plus au Nord. Quand elle voyait l'édifice de la RBC, elle ne pourra plus le voir, parce que c'est... La RBC a à peu près 10 étages, et il faut se souvenir que la rue Jean-Talon est abaissée par rapport à nous. Ça, c'est un problème.

2265 Un autre problème qu'on n'a pas soulevé jusqu'ici, c'est que nous, la rue Pierre-Gadois, on est quatre pieds au-dessus... quatre à cinq pieds au-dessus de la rue des Halles. Alors ça veut dire que notre terrain est vraiment en haut. Et nous, nous sommes dans Montréal, et en arrière de chez moi, c'est Anjou. Alors quand ils vont faire ces gros projets là, il va falloir qu'il y ait du dynamitage. Est-ce qu'on nous assure qu'il va avoir des firmes de géophysique qui vont être engagées et est-ce qu'ils vont se porter garants des méfaits qu'on va avoir dans nos maisons? Parce qu'il va falloir  
2270 faire du dynamitage, c'est impossible de ne pas faire ça. Et si on a un impact sur nous.

Parce que si moi, j'ai à me défendre par moi-même, je fais affaire à deux problèmes. Un : j'ai deux entités légales, soit l'entité qui appartient au propriétaire des Halles d'Anjou et l'entité des gens qui vont être propriétaires de ces bâtisses. À qui je m'adresse?  
2275

Deuxièmement, c'est Anjou, et moi, je suis à Montréal. Et je sais... Je peux vous dire, je reste dans Montréal et en arrière de ma clôture, on a mis des lilas, des lilas sauvages. Ces fameux lilas sauvages ont brisé les clôtures, de toute la rue des Halles, parce que notre clôture est là. Alors on s'est plaints maintes et maintes fois, il y a eu des mises en demeure, là, tout ce que vous voulez à Anjou, puis on a eu exactement ces réponses-là. Alors on n'a aucun pouvoir vis-à-vis ça.  
2280

Deuxièmement, ça, d'autres gens en ont parlé. C'est vrai que c'est l'enfer, la rue Bélanger et même les Halles d'Anjou, les fins de semaine, les jours de fête et même les fins de journée, c'est carrément l'enfer. On nous a dit que les seules études qui ont été faites, quand on a posé la question lors de la première réunion, on nous a dit, on a fait des études. Je suis allée voir leurs études. D'abord, ce sont des études faites par les promoteurs. Alors, ces études-là, j'aurais aimé ça qu'elles soient par des gens qui ne sont pas impliqués dans le problème.  
2285

Puis on nous a dit, la fameuse réponse, qu'on a juste à changer les lumières, le temps des lumières, que ça va régler le problème. Excusez-moi d'en douter là, mais il n'y a pas que ça. Parce que franchement, si ça avait dû être fait, ça aurait dû être fait à date. Et l'étude a été faite en 2022, en avril. On est rendu deux ans plus tard. Ça s'est déjà détérioré depuis deux ans. Donc je me demande comment on va faire pour vivre avec ça.  
2290

2295 Deuxièmement, ce stationnement-là, pour lequel l'entrée va être sur les Halles d'Anjou, le  
stationnement qui va appartenir aux deux tours, eux autres, ils vont être là 24 heures sur 24, ces  
gens-là vont rentrer et sortir, avec raison, de leur stationnement. Présentement, ce qu'on a comme  
stationnement, ça se termine à 6 heures dans la semaine ou 9 heures le jeudi, vendredi, et samedi  
2300 et dimanche, 5 heures. Alors on va être obligés de vivre avec ce bruit-là, qui est déjà énorme dans  
notre quartier, personne n'en parle, mais le bruit, la pollution est énorme, le bruit est énorme et là  
on nous ajoute ça.

En fait moi, ce que je veux dire, en conclusion, c'est que...

2305 **LA PRÉSIDENTE :**

Je ne veux pas vous couper la parole là, mais...

**Mme JOCELYNE MANDANICE :**

2310 D'accord. C'est qu'on se bat contre Goliath, on le sait, O.K. La vie a beaucoup changé  
depuis la pandémie, et ça m'apparaît tellement sans égard, sans réflexion. C'est un gros projet. Je  
pense que ce projet est plus... Il est positif pour les promoteurs, mais pour nous, les gens ordinaires,  
qu'est-ce que ça nous apporte?

2315 Premièrement il n'y a pas de prix modique, c'est de ça qu'on a besoin, des loyers à prix  
modique, des loyers pour les familles. J'ai écouté les deux personnes qui ont passé devant moi, ils  
nous disaient que plus on a de logements, mieux c'est, mais on regarde Toronto, il y en a plein de  
logements à Toronto et pourtant les logements sont chers en pas pour rire, ça n'a pas du tout, du  
2320 tout diminué le prix des logements. Ils nous disaient qu'en mettant plus de logements, les prix vont  
s'abaisser – ce n'est pas le cas dans les grandes villes. Je regrette, là, ce n'est pas le cas. Alors  
moi je pense que ce dont on a besoin, ce ne sont vraiment pas des logements très chers, c'est des  
logements vraiment pour les familles, pour les prix modiques.

2325 Et je reviens sur mon point le plus important : comment ça que la santé publique de Montréal  
n'a pas fait d'études sur le changement socio-économique en faisant un projet aussi important, et  
surtout pour les aînés? Parce que sincèrement dans tout ça, ce qui m'importe le plus, ce sont les  
aînés. J'en fais partie, et j'ai toujours travaillé pour eux, et je trouve ça aberrant qu'un projet aussi  
gros arrive et vienne déranger une économie, un microclimat qui était bien, les gens étaient heureux.  
2330 Comme dit madame Antonietta, on était bien, c'était plus tranquille avant, mais on s'est habitués  
avec ce qu'il y a là. Mais, franchement, d'aller au-delà de ça, je ne sais pas, je trouve que c'est  
impossible. On n'est pas là pour mettre des gens en sardines dans un appartement.

**LA PRÉSIDENTE :**

2335  
Merci beaucoup, madame Mandanice.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

2340 Alors, oui, moi, j'avais une couple de questions. Quand vous avez parlé des gens qui  
utilisent les Halles, que c'est un lieu social. Est-ce que la majorité arrive en voiture? Étant donné  
que ce sont des gens qui n'habitent pas loin...

**Mme JOCELYNE MANDANICE :**

2345  
Je ne sais pas. Mais je peux vous dire que le stationnement dehors, moi, je demeure  
derrière le stationnement, je regarde juste lundi et aujourd'hui... Maintenant, avant, il n'était pas  
rempli durant la semaine, mais maintenant, même à cette date-ci, le lundi et le mardi, c'est presque  
rempli. Puis les fins de semaine, c'est carrément rempli, ça c'est sûr. Alors je dirais que les gens,  
2350 oui, à proportion, majoritairement, y vont en auto.

En tout cas, comme je vous dis, je reste juste à l'arrière, mais pour m'y rendre je dois  
descendre les marches parce qu'on est à 20 pieds en haut de Jean-Talon. Alors vous comprenez,  
il faut descendre. Une chance qu'on a eu le parc du Boisé-Jean-Milot, ça nous a permis de mettre

2355 des marches. Alors c'est un petit peu plus facile, mais l'hiver, je ne peux absolument pas y accéder par ça. J'ai trop peur de tomber. Je pense que je ne suis pas seule.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

2360 L'autre question, c'est en termes de besoins de logement, vous avez dit que beaucoup de personnes âgées qui habitent aux tours, qui habitaient dans le quartier, qui ont vendu leur maison...

**Mme JOCELYNE MANDANICE :**

2365 Qui ont racheté dans les tours.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

2370 Alors, est-ce qu'il y a toujours un besoin pour ce genre de logement? Pour, encore une fois, la demande est toujours là?

**Mme JOCELYNE MANDANICE :**

2375 Écoutez, je ne peux pas... Je pense... Écoutez, je pense que des logements, autant pour les aînés, puis là encore, on peut en parler longtemps. Souvent les RPA sont très chères, on le sait. Des logements à prix modique, des RPA à prix modique, il n'y en a pratiquement pas. Il y a les RPA publiques. Je sais qu'il y en a une qui apparaît au coin de Dickson et Sherbrooke, qui va être construite, qui est en train de se faire construire, mais il n'y aura que 200 unités. Alors c'est ça.

2380 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

2385 Je voulais simplement... Alors pour vous, si on était... Étant donné qu'on veut intégrer de l'habitation dans ce secteur, sur ce terrain, il y a un besoin pour des logements pour personnes âgées, selon vous?

**Mme JOCELYNE MANDANICE :**

Sûrement. Pour personnes âgées, à prix modique, oui.

2390

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

Oui? O.K.

2395

**Mme JOCELYNE MANDANICE :**

Sûrement. Il y en a sûrement aussi pour les jeunes, là, je ne dis pas non. Mais encore là, les jeunes... Vous savez, ce sont les jeunes qui n'ont pas beaucoup d'argent qui ne se trouvent pas d'appartement. Ceux qui ont les moyens de payer 2 000, 2 500... Ça va. Et ce projet-là n'offre pas ça. On ne parle pas de prix du tout, du tout, du tout.

2400

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

Merci.

2405

**Mme JOCELYNE MANDANICE :**

Merci, madame.

2410

**LA PRÉSIDENTE :**

Écoutez, bien, on vous remercie beaucoup. On veut remercier tout le monde qui a participé. Juste avant de finir, je veux juste rappeler que maintenant, les commissaires, nous allons procéder à l'analyse de l'ensemble de l'information, et que nous allons remettre notre rapport.

2415

Avant de terminer notre séance, les représentants ici présents de l'arrondissement et du promoteur peuvent se prévaloir de leur droit de rectification. C'est-à-dire que, si dans la soirée, il y