

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Non. Merci beaucoup.

390

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Madame Lambert.

395

**Mme PHYLLIS LAMBERT :**

Je vous remercie beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

400

C'est à nous à vous remercier. J'appellerais maintenant monsieur Jacques Larin.

**M. JACQUES LARIN :**

405

Madame la présidente, Messieurs les commissaires, le document que je vous présente se situe dans une perspective qui est totalement différente dans ce qu'on présente, je pense, la majorité des dossiers qui vous ont été présentés ou qui vont vous être présentés ou qui seront discutés dans le cours de ces délibérations.

410

Les préoccupations que je présente sont des préoccupations qui sont plus larges que ce projet-là, qui se situent dans une perspective de développement du secteur de Peter-McGill, dans une vue d'ensemble où il y a de l'immobilier, si on veut, à construire et il s'en construit énormément mais où il y a d'autres préoccupations aussi et qui sont des préoccupations de constitution d'une communauté avec les éléments qui permettent de faire vivre une communauté, de la maintenir et de promouvoir le sens d'une communauté réelle et d'une communauté résidentielle qui a les éléments pour atteindre une qualité de vie suffisante.

415

420 Donc la question pour nous a été, pas de savoir si un projet immobilier avait sa place dans ce milieu-là, les questions pour nous ont tourné autour de la constatation qui a été faite dans le cours des années à répétition pour considérer quels étaient les besoins de la communauté vivant dans le centre-ville, dans le centre-ville ouest, et qu'est-ce qu'il fallait faire pour que cette communauté puisse continuer à vivre et possiblement à prospérer.

425 Et il est évident que le constat qu'on est obligé de faire est que le quartier est absolument démunie de toutes les infrastructures communautaires et collectives qui existent dans les autres communautés qui sont supportées par la Ville et qui sont inexistantes ici et pour lesquelles on n'a pas véritablement de plan sauf dans le cours des dernières années ou dans le cours des derniers mois.

430 Une des constatations de laquelle on est parti est évidemment que le quartier est un des quartiers les plus peuplés de la ville. Ça a déjà été le quartier le plus populaire, le plus peuplé des districts du recensement du Canada. Je ne sais plus où les choses sont à l'heure actuelle puisqu'on n'a plus de recensement mais c'est dire que le coin est un coin extrêmement peuplé, très densément peuplé. Donc ajouter une population supplémentaire par l'ajout de tours de condos n'est pas pour nous une priorité. C'est un milieu qui est déjà saturé et le besoin n'est pas de le saturer davantage.

440 Le besoin pour nous est de s'assurer que la communauté du centre-ville... Et la Ville se vante toujours que le centre-ville de Montréal est habité mais pour qu'il continue d'être habité, il faut que le centre-ville ait aussi normalement les infrastructures qui permettent une habitation de qualité dans le centre-ville.

445 Les infrastructures communautaires et collectives, comme je le disais il y a une minute, sont absolument inexistantes. Donc il n'y a pas d'école dans le milieu, il n'y a pas véritablement d'espaces verts, il y a des espaces verts qui sont sur papier mais qui ne sont pas dans la réalité, ils ne sont pas accessibles et même s'ils ont été identifiés il y a dix ans, ils sont toujours dans le même état et il n'y a pas eu véritablement de pas positif de fait pour aboutir à une utilisation publique des

450 terrains qui sont dans le quartier et qui sont en fait en train – et je pense en particulier à Dawson – en train de devenir des terrains bâtis. Les parcs diminuent avec les besoins des institutions qui y sont installées. Donc les institutions les gardent en cas de besoin grandissant.

455 Donc comme il n'existe aucun de ces instruments ou de ces infrastructures essentielles, nous avons porté notre attention, la communauté a porté son attention sur ce facteur-là et a tâché de les identifier et de promouvoir qu'on s'en préoccupe. Il y a eu, comme je le disais aussi il y a une minute, dans le cours des années depuis sept, dix ans, à répétition, des analyses des besoins de la communauté qui ont toujours présenté les mêmes constats et qui ont toujours fait la même analyse : le besoin d'infrastructures communautaires dans le milieu.

460 Il est arrivé que le terrain des Franciscains, que le domaine des Franciscains s'est libéré par un accident malheureux et pour nous, ça a été comme une ouverture. Il y avait une possibilité d'obtenir enfin un lieu où il pouvait s'inscrire les infrastructures dont nous avons besoin. C'est en même temps, comme un mur. On est devant un mur. C'est le dernier domaine ouvert où il est possible d'avoir un terrain qui soit un terrain approprié, suffisamment grand, pour des activités de plein air pour la communauté.

465 Il est peu probable qu'il y ait d'autres terrains qui se dégagent en cours des années, à moins d'incident ou d'accident du même type que celui qui a dégagé ce terrain-là, soit un incendie, ou à moins qu'on décide de démolir une tour dans le centre-ville pour dégager un terrain, mais il n'y en a pas d'autres. Donc c'est celui qui reste et c'est celui qui doit être utilisé à ces fins qui correspondent  
470 aux besoins de la communauté.

475 Donc c'est dans cette vue d'ensemble du développement de la communauté que le mémoire que je présente dégage les préoccupations du milieu. Toutes les études qui ont eu lieu dans le cours des années ont été souvent commanditées par des organismes communautaires ou des organismes communautaires encouragés, supportés par la Ville. Comme je vous disais, les résultats ont toujours été les mêmes, les besoins sont des besoins d'infrastructures communautaires et collectives.

480 Il y a eu peu d'écoute de la part de la Ville. On n'a jamais eu véritablement de retour ou de communication avec la Ville qui nous laissait croire que c'était des préoccupations qui étaient aussi les préoccupations... qui devenaient les préoccupations de la Ville.

485 Et même dans le cours des derniers mois ou de la dernière année où le projet est apparu comme un projet... a été présenté comme un projet possiblement à construire sur le terrain des Franciscains, la communauté des résidents n'a pas été consultée d'aucune façon. Donc il y a un problème de communication entre la Ville et les citoyens et il est très clairement perçu que les citoyens, au fond la Ville, et particulièrement dans le centre-ville, sont une nuisance. Ce n'est pas un partenaire avec la Ville, ce n'est pas un partenaire avec la communauté urbaine, c'est une nuisance. Et toutes les actions entreprises ont été – si c'est des actions entreprises – ça a été d'ignorer ou de  
490 laisser faire ou de laisser dire la communauté sans véritablement l'entendre et l'écouter.

Il y a une série d'arguments que j'ai développés, que vous avez eu, je pense, l'occasion de lire. Le coût des terrains, c'est certain que le coût des terrains est très élevé dans le milieu où on est, sauf que quel que soit le terrain qu'on voudrait acquérir à un moment donné, il n'y aura pas  
495 d'aubaine dans le milieu, il n'y aura pas de vente de feu ou rien du genre. Donc c'est un investissement qui est un investissement qui est comme barré. On est dans cette branche-là de l'investissement qu'il y a à faire. J'utilise le mot « investissement » parce que la Ville utilise le mot « dépense ». À mon avis, ce n'est pas une dépense, c'est l'acquisition d'un actif et d'un actif qui est pérenne, c'est-à-dire qui va subsister quel que soit le passage du temps et qui pourra toujours faire  
500 l'objet d'une affectation différente suivant les besoins, suivant l'évolution des choses.

Donc l'acquisition d'un terrain comme celui-là est un investissement pour que la Ville fasse, mettre en œuvre ses missions essentielles qui sont celles de fournir aux citoyens les moyens  
505 d'acquérir une qualité de vie suffisante à l'égal des autres districts de la Ville. Il y a une disproportion entre ce qui existe ici au niveau des infrastructures communautaire et collectives, qui est inconcevable, par rapport aux autres districts de la Ville, même des districts du centre-ville où il existe des arénas des patinoires, des centres communautaires, centres culturels, parcs extérieurs, aires de jeux, etc., alors que Peter-McGill est à toutes fins pratiques abandonné depuis des années sans qu'il y ait aucun investissement qui se fasse, qui ait été fait à ce niveau-là.

510

Donc il y a aussi une inégalité, une iniquité qui est flagrante et il est impossible de la saisir, impossible de la comprendre. Pourquoi est-ce qu'il n'y a pas de possibilité de faire ce qu'on fait, ce qu'une ville fait généralement ailleurs dans l'ensemble de ses quartiers? Il y a une opportunité qui se présente et l'opportunité, on la laisse tomber et on refuse de l'utiliser. C'est assez étonnant dans ce

515

contexte-là où il y a quand même des choses à récupérer. Il y a une récupération qui est à faire et qui n'est pas faite.

520

Le maire a parlé aussi par rapport à l'Hôtel-Dieu, du maintien, du respect de l'histoire et de l'esprit des lieux. Il me semble que ce qu'on veut faire est tout à fait contraire à ce que propose le maire pour ailleurs et qu'ici, ça ne semble pas s'appliquer. C'est-à-dire qu'il y a une histoire des lieux, il y a un esprit des lieux, l'esprit de l'Ordre des Franciscains et je ne vois pas la correspondance qui existe entre ce que les Franciscains ont signifié dans le milieu et ce que les tours à condos de luxe ont à voir avec le sens et le respect de l'histoire et de l'esprit des lieux.

525

On nous dit que l'Hôpital pour enfants pourrait éventuellement nous donner des lieux possibles. On est en train de discuter et c'est évidemment une discussion qui se fait entre la Ville et un promoteur, encore une fois où les gens du quartier sont nulle part. Et il y a des négociations qui se font et qui se font très certainement en fonction de la rentabilité des lieux que le promoteur veut acquérir. Donc les enjeux sont la rentabilité des lieux pour le promoteur et une vague notion de la

530

Ville de dire qu'on pourrait installer dans ce milieu des équipements collectifs et communautaires. Donc possiblement un terrain qui serait celui – mais je pense – du terrain de stationnement.

535

Sauf que la personne qui était présente du côté du Service d'urbanisme à l'assemblée de présentation a été incapable de dire ce que pourrait être ce terrain-là étant donné encore une fois les négociations qui ont lieu avec le promoteur et qui doit préserver la rentabilité de son projet, qui est une considération majeure dans ce cas-là. Et les projets éventuels de la Ville qui pourraient être le redressement de la rue Lambert-Closse, donc qui couperait ce terrain-là des trois quarts, ou des possibilités d'avoir des habitations plus accessibles pour des gens qui ont des moyens moins élevés, donc qui pourrait faire en sorte qu'effectivement, le terrain soit occupé par d'autres occupations que celle qu'on voudrait.

540

Donc les espérances du côté de l'Hôpital pour enfants sont d'une fragilité extrême et qui n'offrent aucune crédibilité qu'il va y avoir une possibilité qu'il existera quelque chose qui soit satisfaisant.

545

La dernière considération que je veux apporter, c'est le fait que nous soyons ici. La communauté n'a jamais manifesté le désir d'être entendue par l'Office de consultation dans la mesure où nos démarches nous laissaient croire qu'un référendum suivant les règles qui ont cours dans la majorité des cas, aurait été remporté. Donc il y aurait eu une objection de la part de la communauté, une objection qui aurait eu des effets obligatoires, c'est-à-dire que le référendum étant remporté, la Ville aurait été dans l'obligation de suivre ce que le référendum apporterait.

550

Quand on demande à l'Office de consultation, par la loi, par l'article 89, c'est un détournement très évident du processus démocratique puisqu'on élimine cette possibilité-là, cette certitude-là pour nous donner une possibilité de nous faire entendre alors qu'on ne nous a jamais entendus. Donc venir ici, ça n'est pas nécessairement le désir et ça n'est pas la certitude qu'on avait obtenue par un possible référendum et qui nous glisse des mains.

555

Et la dernière chose, c'est que le Service d'urbanisme est, à toutes fins pratiques, privatisé. Ce sont les promoteurs qui décident de ce que l'urbanisme à Montréal doit être et la Ville suit et donne les possibilités, les permissions requises pour que les promoteurs fassent le centre-ville.

560

Ce centre-ville-là est en train d'être fait, ce que j'appelle en silos, c'est-à-dire qu'on construit des grandes tours, les unes à côté des autres, qui ont chacune leur petite communauté au sens de communauté, donc il y a un dépanneur, un petit gymnase, un barbecue en haut, il n'y a pas d'espace vert autour. Donc on est en train de construire une ville en silos et c'est ce qu'on veut faire encore ici, alors que ce qu'on voudrait dans la communauté, c'est développer une possibilité de vivre comme une communauté.

565

**LA PRÉSIDENTE :**

570

Merci, Monsieur Larin. Si vous permettez, on vous posera quelques questions.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

575 Dans votre mémoire, vous parlez d'une taxe en 2010 qui aurait été perçue pendant une période de trois années, qui aurait été utilisée totalement en dehors.

**M. JACQUES LARIN :**

580 Oui.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

585 Pourriez-vous nous en dire plus, s'il vous plaît?

**M. JACQUES LARIN :**

590 À ce moment-là, l'arrondissement, il y avait un maire d'arrondissement et il y avait un maire de Montréal, qui étaient différents. Et le maire de l'arrondissement, avec les représentations qu'avait faites la communauté aussi auprès de lui – mais ça commence à dater de pas mal de temps – donc on avait demandé la possibilité d'avoir un centre communautaire. Et le maire de l'époque avait été d'accord avec cette idée-là, sauf que l'arrondissement n'avait pas les moyens. Et comme on présume que le secteur ici est un secteur riche, ce qui est absolument faux puisque 40 plus pour cent de la population du district Peter-McGill est une population qui vit sous le seuil de la pauvreté.

595  
600 Donc le maire avait proposé qu'il y ait une taxe spéciale pour accumuler les fonds nécessaires à la construction d'un centre communautaire. Donc tout le monde a consenti. Je n'ai pas entendu de révolution, je n'ai pas vu de révolution dans les rues et la taxe a été prélevée. Et quand est venu le moment, on a eu des choix de l'utiliser ailleurs. En autant que je me souvienne, il y a une partie des fonds qui a été utilisée dans l'est de la ville pour des infrastructures alors qu'ici, on n'en a aucune. Et les fonds qu'on a ici accumulés ont servi ailleurs. Donc c'est assez, disons,

frustrant de se donner la peine, de se donner les moyens d'avoir déjà un début d'infrastructures communautaires et de se retrouver dix ans plus tard au point de départ, avec rien.

605 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire :**

610 Monsieur Larin, dans votre mémoire, vous avez aussi parlé de l'idée que si le site deviendrait un parc, vous proposez de faire un lien avec la terrasse Cormier; comment est-ce que vous prévoyez ça? Est-ce que l'entrée de l'autoroute serait en tunnel ou qu'est-ce que vous prévoyez?

**M. JACQUES LARIN :**

615 Pas nécessairement un lien physique mais au moins un lien visuel, c'est-à-dire que de la rue Saint-Mathieu jusqu'à Atwater...- pas Atwater, la petite rue qui est en face...

**M. JOSHUA WOLFE, commissaire :**

620 Lambert-Closse?

**M. JACQUES LARIN :**

625 Non, un peu plus loin. Entre Lambert-Closse et Atwater, c'est un espace qui serait  
suffisamment grand et qui permettrait de récupérer en grande partie la falaise ou d'avoir un projet  
par rapport à la récupération de la falaise qui est un... On a l'habitude à Montréal de sacrifier et de  
saborder tout ce qui est élément topographique. Partout dans la ville, on coupe, on casse, on détruit.  
Ça serait le moment, à ce moment-ci de l'évolution des choses, de récupérer un élément  
topographique important et d'aller redonner une existence réelle – parce que les gens ignorent c'est  
630 quoi la falaise Saint-Jacques et ignorent d'où ça provient – il y aurait une possibilité à la fois de la  
récupérer, d'en récupérer une bonne partie, de l'aménager et d'utiliser les petites maisons.

635 C'est le programme que je mets en proposition à la fin de mon texte, utiliser les maisons  
Judah et Masson comme des éléments d'un projet muséal qui pourrait utiliser la falaise, la falaise  
comme élément géographique qui pourrait être une explication à la fois de la falaise comme telle  
qui était la plage de la mer Champlain, liée à la montagne, donc un centre d'interprétation.

640 Une des deux petites maisons pourrait être en partie un centre d'interprétation de la  
géologie de Montréal, ce qu'on ignore totalement, et aussi la maison, par exemple, Judah pourrait  
servir de centre d'interprétation aussi de l'extension de la ville qui est sortie des murs finalement  
dans les années 30, je pense, et qui est montée sur la falaise, qui a utilisé la falaise comme lieu  
pour... Au fond, la première banlieue de Montréal qui a été une banlieue de villégiature au début et  
qui est devenue une banlieue plus stabilisée par des maisons ayant une constitution plus solide et  
en particulier en pierre.

645 Donc il y aurait des possibilités là. Et de lier aussi avec toute l'histoire du quartier qui est un  
quartier au fond historique puisque, comme je le mentionne, les Indiens utilisaient la falaise pour  
faire le transport de leurs objets quand ils les amenaient à Hochelaga et qu'ils avaient comme point  
d'arrêt ce qui est devenu le fort de Saint-Sulpice. Donc il y a un lien à faire entre toute la démarche  
des Indiens par rapport à Hochelaga et par rapport à la Ville de Montréal par la suite, de lier cet  
650 élément-là aux éléments géologiques et aux éléments du développement de la Ville qui est parti de  
la Ville pour venir vers ici.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

655 Une petite question. Quel genre d'aménagement, quel genre d'équipement collectif, si ça devenait un parc, supposons, quel genre d'aménagement? Parce qu'il y a beaucoup de propositions qui répondent à des besoins très, très différents, des personnes âgées au terrain de soccer, etc., votre idée là-dessus?

**M. JACQUES LARIN :**

660 Je ne sais pas. Je suis passé par hasard devant l'École du Sacré-Cœur près de la rue Ontario et de Sève, dans ce coin-là. Et par hasard, c'était la période de récréation et il y avait un groupe d'enfants de 10-12 ans qui jouaient au soccer mais sur un terrain de 60 x 40 avec des buts de hockey mais qui n'avaient pas l'air de se poser de questions, est-ce que c'est un vrai terrain de soccer? Est-ce que j'ai la grandeur olympique? Est-ce que j'ai la grandeur des grandes ligues? Ils n'avaient pas l'air de se poser ces questions-là et ils avaient l'air d'avoir énormément de plaisir.

670 Et on pourrait faire un terrain de ce genre-là sur l'espace qui est disponible. On ne peut pas faire un terrain de nature olympique et professionnelle mais il peut y avoir un terrain de cette dimension-là qui pourrait servir aux enfants de cet âge-là. Il pourrait y avoir une piste de jogging aussi. Il pourrait y avoir, comme on l'a fait dans d'autres parcs encore une fois, ailleurs dans Ville-Marie, des courts de pétanque où les gens sont très actifs avec des comités et des clubs.

675 Donc il y a des possibilités. On n'a pas fait de projet définitif pour dire il y aurait tant d'espace dévolu à tel type d'activité parce qu'on s'est fié au fait que la Ville en connaît déjà un bout et qu'avec la connaissance des limites du terrain, elle pourrait nous faire un plan qui serait un plan parfaitement compatible avec les besoins de la communauté.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

680

Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

685

Alors je vous remercie beaucoup, Monsieur Larin. J'inviterais maintenant madame Yan Zhao.

**Mme YAN ZHAO :**

690

Good evening everyone, and now, today, please permit me to speak English and I will introduce myself first. My name is Yan Zhao and I did this statement with my friend Yin Zhan Sheng. Actually, we are students downtown, so we have lived downtown for the last two years. According to this project, our viewpoint for this project to build 360 condominiums in this area is no. Why? Because we have three reasons to support our point of view.

695

The first is, in this area we need, the people need green space in this area and obviously the lack of green space and sports fields for thousands of residents, families and the young generation. And also, since the last four years the people in this area have already wanted to create a recreational green space. The green space in this area is six times lower than the environment, environment norms, and there is no outside play area in this area. So obviously, we need, the people living in this space need green space.

700

705

The second reason to support our point of view is focused on economy because the economy is relevant with the people's life quality. And obviously, the object for this project is investment, investment is different from the living, and if more investment on the building in this area, the living cost in this area is well much higher than other places. Why? Because the price to live in this building will increase. Because the great increase of rent cost will increase.