

LE PRÉSIDENT

Merci. On informe qu'il y a une personne qui s'est ajoutée, un participant qu'on sera en mesure d'entendre dès maintenant.

LOUIS-MAXIME JOLY

Sur les enjeux monétaires, les enjeux de financement particulièrement coopératifs, les enjeux d'économie solidaire. Les citoyens du Mile End, depuis plus d'une douzaine année. Disons que c'est quelque chose d'emblématique qui a soulevé quand même un forum, des débats, puis tout ça. Puis, il y a une vision qui ne semble vraiment pas être répondue dans le projet. Donc, mon propos va être en trois temps.

La première question est une question d'acceptabilité sociale, les enjeux de dérogation et de précédent pour l'avenir du quartier et bien sûr, les enjeux liés au développement, propriété et financement. Dans un premier instant, la première fois, je fais ça, une intervention à la Ville. Cette question-là d'acceptabilité sociale, on part d'un sondage où 70% de la population est contre, quand même 10 000 personnes. On a un forum citoyen dans lequel 300 personnes viennent ou que les propriétaires n'ont même pas l'odieux de le présenter ou même la Ville trouvait un peu malaisant le processus dans lequel et où la discussion est autour qui n'est complètement pas un hôtel, qui n'est pas ça, qui est une vision d'économie sociale, de transformation, de revitalisation. Et

pour maintenir ce building-là, mais pour faire quoi? Perdurer cette vision de transformation qui est dans le quartier.

Tous les usages qu'on voit autour du quartier avec le parc, en dessous du viaduc, ces usages d'alternatifs, le skate park, le basketball, tous ces trucs-là qui étaient lieu de rencontre. Il a été mentionné le 15 septembre. Il y a des rapports de tension par rapport à un hôtel de luxe aussi qui est un peu en porte-à-faux, notamment ces rapports de et ces rapports d'usage.

On parle d'accessibilité universelle, peut-être pour le déplacement, peut-être pour les chaises roulantes, mais pas pour les individus. Ici, on est dans un espace privé, un hôtel, où il y a des espaces locatifs avec peut-être une accessibilité lors des expositions, peut-être une accessibilité sur le toit si l'hôtel le permet. On sait qu'il y a certaines types de populations qui seront discriminées à l'entrée aussi, donc c'est au mieux un vieux pieu pour faire passer le projet aussi.

Ces espaces communautaires-là qui sont dits, ces espaces de création, de diffusion, et j'en suis et je supporte le mandat général de l'atelier de Belleville, surtout dans le nord de la ville. Ici, toutefois, ça pose un grand malaise dans la société et particulièrement la communauté artistique par rapport à cette question-là de: est-ce qu'ici, on est face à non seulement du social washing, mais aussi du artist washing aussi, où qu'on n'est pas aux ateliers de Belleville qui vont prendre propriété comme dans leur building dans le Nord et pouvoir louer ce truc-là avec un financement institutionnel, FTQ et autres.

Ici, on est dans une propriété d'un propriétaire privé qui va permettre l'utilisation et où on devra avoir des sous publics de la Ville, des coupures de taxes, les

subventions aussi pour subventionner ces loyers-là qui vont s'en mettre plein les poches.

Face à ça, il y a un certain malaise. Après, sur les usages autour, bien sûr, une augmentation de l'achalandage en termes de voiture ou de ses valeurs de propriété, c'est ça l'esprit aussi. On nous a parlé la dernière fois, Marie Ploutre, que bien sûr que la rue, c'était allé être un espace piéton. On n'est plus sur un espace piéton, on est un espace se partager. Mais si on regarde ici, c'est le lieu d'accueil de l'hôtel. Puis là où c'est le problème aussi quand le propriétaire nous a dit qu'il n'y avait pas la rentabilité, soudainement, de financer les aqueducs et tout ça, ça veut dire que la Ville va payer pour ça. De combien on met de sous publics pour financer quelque chose qu'on ne sait même pas à quel point ça va nous générer de taxes et de revenus aussi à terme. Surtout quand je vais revenir sur quel type de propriétaires est en jeu aussi, on peut avoir des grands questionnements sur ces facettes-là aussi.

Aussi, on construit un hôtel, puis dans quoi? Dans deux ans après, on détruit de manière massive un viaduc, surtout avec les infrastructures publiques au Québec, à Montréal en particulier. On est certain que ça va être une destruction pendant deux ans. Qui va aller investir dans un projet et où il n'y a pas en ce moment de gens qui sont intéressés, le vieux temps blanc, à utiliser. Parce qu'on n'est pas ici par rapport à des gens qui veulent utiliser l'espace pour faire l'hôtellerie, ils veulent le construire puis peut-être trouver quelqu'un. Donc, il y a des questionnements aussi.

Sur les questions de dérogation, premièrement, on nous dit que c'est quatre étages au bout Ce n'est pas quatre étages, c'est sept étages comme tous les autres, surtout quand on regarde avec les mezzanines aussi. Donc ça, c'est au mieux quelque chose d'un peu n'importe quoi. Aussi, par rapport à ça, vous devriez savoir que sur les bords des chemins de fer, au Québec, jusqu'à récemment, c'était 300 mètres qu'on

n'avait pas le droit de construire. La CAQ a révisé ça en août dernier, c'est 30 mètres. J'étais là ce midi, l'espace au complet, il est à 30 mètres en fait des voies ferrées. Ce n'est pas constructable aussi.

Qui va utiliser ces espaces-là aussi? Ça, on n'en parle pas nulle part. On ne sait pas qu'est-ce qui s'en va là-dedans aussi. C'est quoi la vision aussi? C'est un espace qui serait locatif privé, puis tout ça. Il y a des usages à être présenté, mais il y a un questionnement aussi.

Quoi d'autre aussi? Bien sûr, c'est le rapport de précédent. Donc, construction qui dépasse les étages, construction sur le bord de la voie ferrée. Il y a l'espace aussi qui est un partenaire d'affaires du propriétaire de Razine Rosenberg, qui possède le terrain Coin-Parc et Van Horne, qui ne sont pas dans le même projet, mais dans d'autres projets, qui a laissé en désuétude un building pendant des pour le détruire et maintenant, c'est un espace vacant qui est vraiment illégal dans son usage. J'utilise ça pour faire un peu tous les n'importe quoi qui ont un objectif de construire, mais n'ont pas le droit de construire dû à la question de la réglementation sur les tracks, les hauteurs, et Etc. Aussi à terme. Donc, on peut y voir ici un cheval de trois, utilisé aussi pour pouvoir développer tout le long de la voie ferrée et défaire ces rapports de réglementation.

Sinon, quoi d'autre? C'est question de dérogation aussi. Bien sûr, ça a été fait l'argumentaire sur les besoins hôteliers dans le quartier. On a quoi? Supposément des conversations avec le groupe Germain. Mais malheureusement, qu'est-ce qu'on vient d'entendre avec les ateliers Belleville? Il y a des discussions. Il n'y a pas de plan sérieux aussi à l'œuvre. Donc, on peut se questionner. Aussi par rapport à déplacer la demande pour les Airbnbs, pour ces perspectives hôtelières, il n'y a pas de preuve qui est faite par rapport au type d'usage, les types d'usagers, de clientèle aussi, qui vont

être détournés aussi. Ça, c'est au mieux un argument marketing aussi. Au contraire de peut-être quelque chose qu'on peut voir, quelque chose qui est beaucoup plus sérieux comme le projet d'Hôtel Mile End où on a des individus qui sont déjà dans non seulement la construction, mais surtout dans les services en termes de restauration et de tenue d'immeuble, pas juste de la propriété. Et donc, pour moi, un 30 chambres sur laurier, ça, c'est sérieux, je peux y croire, mais ces 120 chambres-là ou que c'est des gens qui ne font pas de l'hôtellerie, qui n'ont pas cette expertise-là et qui n'ont pas le lien non plus directement avec quelqu'un aussi sur la table, c'est juste de la poudre aux yeux.

Puis il y a les risques qui ont été mis de l'avant, qu'on peut changer. On peut en dire que ce n'est pas rentable, on ne peut pas, puis de le laisser aussi. On a vu un collègue d'affaires le faire sur le coin de la rue là-bas. On peut s'attendre aussi, on peut avoir des risques ou des stress par rapport à ça.

Sur les enjeux de développement de propriétés et de financement, quand on regarde au registre d'entreprises du Canada, les propriétaires de Monsieur Drazan, on en a plus que 38 qui ouvrent et qui ferment régulièrement, qui changent d'adresses régulièrement aussi. Ça pose un ensemble de questions aussi sur qu'en est-il de ce rapport-là avec ce building-là aussi? Quand on regarde aussi l'ensemble des entreprises, avec beaucoup d'entreprises, avec des compagnies à numéros des Canada Inc, quand on les regarde un peu, il arrive souvent qu'il y a des enjeux avec le TAL, donc avec des locataires. Et dès que ces gens-là ont un petit retard de loyer, on les expulse. Souvent, le TAL est assez clément par rapport à ces questions de non-paiement-là, mais souvent, ces demandes de ces entreprises-là sont non-retenues. Parce que quoi? Trop vite sur la gâchette.

Donc, ça montre un peu l'esprit du propriétaire. Rester Management a aussi acheté en fait en 2021, si je me souviens bien, E-L-A-D Canada Reality, qui est une grande compagnie de propriété à Toronto pour une modique somme de 1,3 milliard. Donc, la question d'avoir du cash, il y en a. Puis, la question aussi de qui ont envie de faire le système d'aqueduc, ils pourraient bien se le payer eux-mêmes aussi. Je ne pense pas qu'on a besoin de leur mettre aussi des subventions supérieures aussi pour ça. Il y a un certain malaise. Surtout dans cette vision-là où on achète davantage de propriétés, on n'est pas dans une décision d'accessibilité, peu importe tout ça, on est dans une décision entière, monopolistique et de contrôle des documentations des loyers. C'est la simple logique par rapport à d'autres propriétés annexes, par rapport à d'autres entreprises sous le même, dans le quartier notamment. Donc, on ne me fera pas croire que l'accessibilité est un enjeu. Non, c'est un objectif de revitalisation, de rembourseioement. Déjà que le Mile End a eu des problèmes dans les années d'un vide, tout ça. Là, en ce moment, c'est juste essayer de redynamiser ce processus-là qui est un peu en train de l'attendre parce que les loyers étaient trop chers.

On a vu une fermeture de plein de de commerces et donc une dévisibilisation du quartier aussi en ce sens. Ici, j'essaie de finir rapidement. On n'est pas dans une logique de développement, on est dans une logique de construction. On n'est pas dans une logique d'usage, On est bien dans une logique de propriété. Et donc, quel est le but réel de ce projet-là?

On arrive, qu'on place un atelier d'artistes pour dire aux gens: vous avez ce que vous voulez, mais tout le reste n'est pas ficelé. Est-ce qu'ils sont présents pour véritablement vendre leur truc On regarde les dernières commissions, ils n'étaient pas là. C'est assez faible aussi, du moins les documents qu'on retient. Le montage financier, vous en avez que dalle. Vous ne le savez pas non plus. Vous dites: Il a du fric, ils doivent savoir combien ils ont payé pour ça et combien on devra payer

publiquement pour soutenir ce développement de projets-là? Vous comprenez qu'il y a un certain malaise social aussi à travers ça.

Donc, face à toute cette question-là, qu'on va changer énormément la réglementation et faire un ensemble de précédents aussi qui peut être problématique, pourquoi la Ville crée ces changements-là de réglementation alors que lors de l'achat du building, le propriétaire savait très bien qu'il ne pouvait pas faire ce projet-là? Et donc, quelle forme de lobbyiste ça a été faite pour être capable de dire: Là, aujourd'hui, on essaye de trouver la manière que ce projet-là soit socialement acceptable. Donc, le mettre dans la gorge des individus. Puis, actuellement, Projet Montréal a un gros problème de légitimité sociale sur exactement ce genre de processus-là. Ça n'aide vraiment pas. En conclusion?

LE PRÉSIDENT

Oui, on est en période électorale On a décidé d'aller de l'avant avec cette communication, mais ne retirez pas vos propos.

LOUIS-MAXIME JOLY

Je suis pro Projets Montréal anglais, c'est ça. C'est aussi le rapport de la CERP.

LE PRÉSIDENT

En tout cas, la Commission tient le pas compte de cette...

LOUIS-MAXIME JOLY

Non, ce n'est pas une crainte. Je me sens bien merci.

Donc, une espèce de conclusion, c'est de dire: face à cette question-là, quand on a une réglementation qui, on le savait, quelqu'un achète quelque chose et va contre les règles avec une vision claire aussi. Déjà, ça, ça ne respecte pas le rapport du droit commun.

Deuxièmement, être capable de voir aussi qu'il y a un risque de laisser ce building en décrépitude par rapport à d'autres exemples du quartier qui sont potentiellement liables à cette situation-là, donc pour forcer la main ou tout ça.

Aussi, où que On a eu un ensemble de forums de discussions citoyennes où la vision était quoi? Une vision d'économie sociale, une vision de transformation aussi. Puis l'exemple des ateliers Belleville, à l'inverse, dans le nord de la Ville, s'inscrit énormément là-dedans. C'est-à-dire une propriété aussi pour faire de la vitalisation culturelle, puis tout ça aussi. Être capable de voir qu'on a un ensemble d'exemples avec un financement public, syndical et autres comme la FTQ qui posent beaucoup moins de problèmes sur les enjeux de légitimité aussi par rapport à ça. Aussi par rapport à ça, cette question-là, si on C'est une vision aussi, la vision qui a été présentée lors du forum, c'est une vision beaucoup plus portée vers la communauté, beaucoup plus portée sur la participation, pas sur l'appropriation des lieux, puis essayer de trouver que ça passe dans la gorge des individus.

Parce que regardez à Genève, l'usine est un espace incroyable ou un immense théâtre, des lieux de rassemblement qui fonctionnent. À Bordeaux, j'étais là l'été passé pour détruire l'économie sociale. Et quoi? On a l'espace Darwin, qui est un espace, oui,

avec des espaces de bars, des espaces de rencontres, des espaces de tout ce qui était mis de l'avant et c'est possible. Et cette question-là a été véhiculée, a été portée. Et là, on nous dit: Il va y avoir une coupe de l'offre d'artistes. Peut-être, vous allez pouvoir aller en haut. Peut-être une fois de temps en temps sur le toit prendre une photo. Peut-être, vous allez pouvoir voir l'expo. Mais ça va être ça, parce que le projet, c'est l'hôtel du propriétaire, mais il n'y en a même pas d'hôtel. Puis l'autre building au coin, je ne sais même pas si vous allez pouvoir le construire.

Si vous comprenez comment je trouve qu'il y a une improvisation, il y a un manque de sérieux aussi. Et en plus, le processus amène quand même un ensemble de questionnements que j'essaie de souligner ici. Merci de votre temps.

Le PRÉSIDENT

Merci. Merci beaucoup. Évidemment, vous apportez un très grand nombre de points qu'on n'a pas vu venir parce qu'il n'y a pas eu de présentation écrite. Encore là, votre participation est très appréciée et bienvenue.

Je vais me tourner vers mes collègues qui ont possiblement des questions, mais il y a beaucoup de points. Donc, ça nécessite un peu de...

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire , commissaire

Il y a beaucoup de points, mais en fait, moi, à vous entendre, la question qui me venait, c'est: qu'est-ce que vous aimeriez voir de ce bâtiment-là en ce moment?

LOUIS-MAXIME JOLY

Je sais si c'est ouvert, ce bâtiment? Oui.

Je veux dire, regardez ça, juste les deux exemples que je vous ai donnés. L'exemple de l'usine, mais surtout de Darwin à Bordeaux, c'est parfait. C'est quoi? C'est une réappropriation d'un ancien building qui est un peu en désuétude, elle est capable de voir que...

Tu es capable de voir que tu peux monter un financement aussi. Regardez les ateliers Belleville, ils l'ont fait avec un financement du Conseil des Arts, la FTQ, puis tout ça pour donner propriété aussi, puis un ensemble d'usages aussi dans un esprit démocratique. Tu as ça, tu as l'exemple du B7, le bâtiment numéro 7 à Montréal.

Mais Darwin est vraiment le fun aussi par rapport à son accessibilité, puis cette vie de quartier, puis cette redynamisation dans un espace de Bordeaux qui était complètement laissé en désuétude. Ça a amené un grand développement aussi, notamment sur le bord des berges, etc. Aussi à terme. C'est un exemple à regarder, notamment. Puis si on creuse, surtout dans le contexte européen, c'est un peu moins l'adage nord-américain, montréalais d'y aller de l'avant, la petite bibitte qui est le bâtiment numéro 7, mais de voir aussi qu'il y a une possibilité de création d'emplois.

Là-dessus, c'est ça ma question, c'est-à-dire: ça crée des emplois là-dedans? Il va peut-être y en avoir dans un hôtel, peut-être, on ne sait pas.

Le building au coin, est-ce que vous êtes allés, c'est dans 30 mètres au complet. Il est très beau. Pour l'architecte, je n'ai rien à dire par rapport à la beauté de la continuité de cette chose-là. La question, c'est de dire: Tu es dans le 30 mètres des

lignes par rapport à ça. Même le gouvernement qui a passé de 300 mètres à 30 mètres, la majorité du building ne peut pas être construite.

Juste le fait que je suis capable de dire ça ici, puis que ça n'a pas été pris en compte, soit qu'on en fait fi, on n'en a rien à faire. Par rapport à une question des normes de sécurité, ça, c'est lié à Mégantic, puis quand ils ont passé de 300 mètres à 30 mètres, honnêtement, le monde aurait dû crier beaucoup plus fort par rapport à des enjeux de quoi il y a du monde qui ont brûlé vivant. Mais là, qu'est-ce qu'on fait? On construit chez à côté, puis on n'a même pas de raison, à part aussi l'ensemble d'espaces commerciaux pour des bureaux qui sont vacants au centre-ville et ailleurs.

Est-ce qu'on a vraiment besoin une coupe de bureaux de plus ou quoi que ce soit? C'est quoi l'objectif de ces espaces-là? Ça n'a pas été mentionné, jamais. À quelle fin? Puis même...C'est ça.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Merci.

HABIB EL-HAGE, commissaire , commissaire

Je n'ai pas de question, c'est bien.

LE PRÉSIDENT

Écoutez, Il y a beaucoup de points techniques que vous avez soulevé. Donc, au bénéfice de tous, s'il y a des vérifications à faire, la Commission prend tous ces points-

là à délibérer. Mais, vous n'êtes pas spécialiste de toutes ces questions-là, vous l'avouez vous-même. Donc, évidemment, on va faire des vérifications qui s'imposent.

Éventuellement, s'il y a des précisions à apporter, comme pour toutes les présentations, c'est la dernière de ce cycle. Après, on va se revoir en soirée ou s'il y a des gens qui viennent sans rendez-vous...