

Montréal, le 7 Novembre 2012

DE :

M. Daniel Meyer Ouaknine

OBJET : Séance d'audition des opinions - PPU Quartier Latin

Monsieur,

Dans le cadre du programme OCPM visant l'amélioration de la qualité de vie de la trame urbaine du Quartier Latin il me fait plaisir de vous soumettre trois projets immobiliers que mes associés et moi entendons développer dans la prochaine année.

À titre de propriétaires du complexe hôtelier LE LOFT Hôtel St-Denis et des immeubles ou terrain ci-après cité, nous sommes très sensibilisés au problème de l'itinérance et au fléau croissant de la consommation de drogues dures dans la rue. Sans compter l'occupation clandestine d'immeubles ou délabrés ou désaffectés par les revendeurs de ces drogues. Comme nous le savons cette prolifération est pernicieuse et s'accompagne inexorablement du commerce de la prostitution de rue laissant le libre contrôle du quartier aux souteneurs et revendeurs de tout acabit.

Nous sommes conscient de la volonté de élus à redonner au Quartier Latin ses lettres de noblesse d'antan, à revitaliser son industrie touristique «en déclin constant », à promouvoir l'émergence d'une culture populaire et élitique, et plus encore, à assurer à ses citoyens une qualité de vie quotidienne paisible dans un milieu urbain qui favorisera sa croissance démographique.

C'est dans ce but que nous vous réitérons notre collaboration que nous souhaitons vivement être aux premières loges de cet essor amorcé qui ne peut que se conclure que par un succès légitime qui sera la fierté des Montréalais.

Bien à vous,

M. Daniel Meyer Ouaknine

LES IMMEUBLES

LE LOFT ST-DENIS

334, Terrasse St-Denis,

Cet immeuble magnifique ayant façades sur la rue Sanguinet, la rue Sherbrooke, la rue Joly et la rue Terrasse St-Denis, a fait l'objet de transformations majeures cependant que son architecture exceptionnelle à été sauvegardée dans son ensemble et détails.

L'usage actuel est complexe hôtelier et résidentiel abritant des suites de style urbain contemporain (superficies respectives sont de plus de mille pieds carré) offrant tous les commodités (cuisine, appareils électroménagers, téléviseurs HD, prise WiFi...) incluant le service « petit déjeuner » et des salles de réception pour la tenue d'évènements corporatifs, thématiques, culturels ou privées (mariage...).

Le LOFT Hôtel a su se démarquer et s'est taillé une réputation qui transcende le grand Montréal Métropolitain.

L'immeuble est actuellement assujéti à une entente particulière négociée avec l'arrondissement de Ville-Marie qui a le statut d'un règlement municipal (PPCMOI). Les travaux portant sur la modification de l'immeuble, à l'augmentation de sa volumétrie ou encore, un changement quant à l'usage existant (Hôtel) nécessitent un accord de la part des autorités municipales par le biais d'une décision de conseil d'arrondissement après recommandation favorable du C.C.U.

Nous sommes à produire une étude de densité révisée de l'immeuble, qui selon les démarches entreprises auprès des représentants municipaux, habilité compétente, qui, nous espérons, permettra l'ajout d'unités au niveau 7 (toiture existante).

Le concept des unités projetées (entre 22 et 26) est nouveau, dynamique et super branché. Il s'agit de « micro penthouse de luxe » d'une architecture griffée, avec terrasse extérieure, jacuzzi, une vue panoramique unique de la ville, foyer, cuisine complète; une façon originale de séjourner ou même d'habiter cette belle cité.

L'aménagement d'intérieur de ces unités résolument modernes à la fine pointe de la technologie domotique sera confié au designer Jaime Bouzaglo lauréats de multiples prix à travers le monde.

Un service de conciergeries 24 heures sur 24, un approvisionnement auprès de traiteurs des alentours, un service de limousine, des petites salles conférence privées... seront des services complémentaires accessibles à la carte. D'autres services sont à l'étude.

Cet ajout projeté peaufinera harmonieusement l'orientation innovatrice et exclusive du LOFT Hôtel et aura le potentiel de faire rayonner un peu plus Montréal.

Le 2060 rue Joly

Adjacent au LOFT Hôtel, cet immeuble de 2 étages, d'une superficie d'environ 8,000 pieds carrés est désaffecté.

Récemment nous avons fait évacuer les itinérants qui y logeaient clandestinement et après un nettoyage de fond en comble des lieux nous avons sécurisé le bâtiment (les accès ont été barricadés, des éclairages et des caméras balaient les alentours)

Nous croyons que cette rue en cul de sac est un trésor caché, un oasis de paix, en plein cœur des l'activité montréalaise comme on en retrouve partout dans les villes européennes. Elle a un cachet indéniable, qui, comme un diamant brut ne demande qu'à être poli pour devenir un coin paisible et irrésistible.

Pendant plusieurs années cet immeuble abritait la Galerie Yergeau du Quartier Latin.

Nous désirons perpétuer la vocation unique de cet établissement mythique. À ce but nous proposons d'implanter dans l'immeuble des salles d'activité culturelles multi disciplinaires i.e. : galeries d'art, expositions d'artistes locaux ou d'autres pays, vernissages, encan d'œuvres d'art, tenues de conférences axées sur la culture etc....

La volumétrie architecturale sur laquelle nous planchons sera l'ajout, comme des coups de pinceaux, d'éléments ergonomiques ceinturant l'immeuble dans son sa facture originelle. Un toit vert, des aménagements paysagers en façade, un jeu d'éclairage d'ambiance subtil sont priorisés.

Un facteur clef : l'immeuble bénéficie de la proximité de plusieurs parcs de stationnement.

Nous sommes confiants que cette conception proposée s'inscrit harmonieusement dans le cadre de la revitalisation du Quartier latin mis de l'avant par les élus.

À tout le moins, elle aura le mérite d'être un des jalons qui éliminera graduellement mais irrévocablement le trafic de stupéfiants et les autres activités illicites qui sévissent à ce jour dans ce secteur.

Aujourd'hui mal perçue, à juste titre, cette perle urbaine « en devenir » renferme tous les ingrédients d'un essor économique immobilier qui engendrera son lot de revenus directs et indirects dans la trésorerie municipale au bénéfice des ses citoyens.

Le 365 rue Ontario/coin Joly

Actuellement le terrain est exploité comme un parc de stationnement. Selon nos recherches il y a une cinquantaine d'établissements d'enseignement dans le secteur avoisinant.

Conséquemment pour bien nous positionner et assurer les investissements requis, nous proposons la construction d'un immeuble de 4 étages, sur la pleine superficie du terrain, qui abritera, au rez de chaussée et au 1^{er} étage, une librairie et aux 2 étages supérieurs, des appartements de type «cubicule » visant la clientèle étudiante, le personnel du CHUM et ou des visiteurs occasionnels désireux d'avoir un pied à terre à Montréal.

L'aménagement d'intérieur des unités résidentielles s'inspire des appartements ou hôtel capsules japonais.

Chaque pied carré de l'habitat est utilisé et judicieusement maximisé pour offrir aux occupants, luminosité naturelle, confort et commodités répondant, au quotidien, à leurs exigences et à leurs aspirations à vivre une vie urbaine et branché.

Plusieurs détails contribuent à cet esprit : douche-pluie, barre à serviette chauffante, cuisine laboratoire contenant les électro ménagers indispensables (lave-vaisselle, micro-ondes...), un lit escamotable, un mur techno avec connexion pour écouter la musique de son iPod sur les haut-parleurs du téléviseur HD, une table de travail avec prises multiples et WiFi inclus. Tout cela et plus dans \pm 300 pieds carré

Cependant pour réaliser ce nouveau projet d'avant-garde à caractère carrément urbain nous comptons sur la volonté du Comité d'urbanisme d'approuver un changement de zonage autorisant une occupation commerciale au 1^{er} étage de l'immeuble jumelé avec le rez de chaussée.

Nous portons à votre attention que c'est la condition sine qua non, en termes de superficie, qui nous a été signifiée par toute librairie «grande surface » de renom contactée. *Présentement la librairie Renaud Bray a démontré son intérêt à occuper la superficie commerciale projetée.*

Conclusion

À titre de propriétaires et de promoteurs potentiels des immeubles et terrain précités et au nom des professionnels chevronnés de notre équipe, nous tenons à vous faire part que nous endossons votre programme de revitalisation du Quartier Latin.

En ce sens nous espérons humblement mais vivement être des joueurs actifs et parties prenantes de ce projet d'envergure visionnaire et durable.

Toutefois, sa réussite dépendra de la volonté sans faille et constante des intervenants d'unir leurs efforts

En ce sens, il est essentiel de la part des élus de faire preuve d'une ouverture d'esprit qui, on en convient, aura préséance sur les intérêts privés cependant que les demandes formulées (changement de zonage...) par les promoteurs répondent toujours à des conditions incontournables de rentabilité.

L'objectif ultime demeurant la concrétisation du programme pour le bénéfice de l'ensemble de la communauté nous sommes convaincus d'une tribune attentive et, à cet effet, nous vous assurons de notre entière collaboration.