

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. JEAN BURTON, président
 Mme LUBA SERGE, commissaire
 M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire

**PROJET IMMOBILIER
LE BOURBON**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 7 mars 2017, 19 h
Centre Saint-Pierre
1212, rue Panet,
Métro Beaudry, Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 7 MARS 2017

MOT DU PRÉSIDENT 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Michel Benoît 3

M. Christian Tanguay - CCGLM..... 13

M. Glenn Castanheira 27

Mme Mireille Foisy-Hotte et M. André Querry - Comité logement Ville-Marie 42

M. Frédéric Lebel 55

AJOURNEMENT

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT:

5 Bonsoir, Mesdames et Messieurs ! Nous allons donc commencer notre session d'audition des opinions. Nous en aurons deux : une ce soir et une demain.

10 Mon nom est Jean Burton, je préside cette commission. Mes collègues, Luba Serge et Pierre-Constantin Charles se joignent à moi pour vous souhaiter la bienvenue à la deuxième partie de la consultation publique sur le projet immobilier Le Bourbon. Nous sommes secondés par Olivier Rinfret qui est secrétaire de commission et analyste.

15 Ce soir, nous accueillons les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion. Pour la deuxième partie de l'audience, cela se passe donc entre les citoyens et la commission. Comme vous le voyez, les tables des représentants de l'arrondissement et du promoteur qui étaient là à la séance d'information ne sont pas là ce soir. C'est donc entre la commission et vous.

20 Nous aurons deux séances et nous entendrons une quinzaine de citoyens ou représentants d'organismes. La commission a aussi reçu quelques interventions écrites additionnelles qui ne feront pas l'objet d'une présentation.

25 Je vous rappelle que les consultations de l'Office répondent au principe selon lequel les citoyens ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets. Nos consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie.

30 Quant au déroulement de cette séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun, soit dix minutes environ pour présenter leur opinion et dix minutes pour un échange avec les commissaires.

35 À ceux et celles qui ont déposé un mémoire, je rappelle que nous l'avons lu attentivement. Je vous invite donc à présenter les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour des échanges avec la commission. Les mémoires seront rendus publics à la fin de la semaine et ils demeureront accessibles sur le site internet de l'Office.

40 Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information et des mémoires. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport vers la fin d'avril. C'est la présidence de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les quinze jours suivant le dépôt et les décisions à prendre par la suite appartiennent évidemment aux élus.

45 Vous noterez la présence d'une sténographe, madame Louise Philibert, et d'un responsable de la sonorisation, monsieur Roberto Davanzo. Comme pour les séances de la première partie, tout ce qui se dit en cours de l'audience est enregistré et la transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site internet de l'Office. J'ajoute que la commission est soutenue dans son travail par l'équipe de l'Office que vous avez rencontrée à la sortie de cette salle. Elle s'occupe aussi bien de l'accueil que de la logistique. Nous espérons terminer la séance de ce soir vers les 22 h, si tout se déroule comme prévu.

50 Enfin, comme vous le savez, la commission tient à ce que le débat demeure serein. Je rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des autres sont irrecevables.

55 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si, pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de l'arrondissement ou du promoteur pourraient user de leur droit de rectification. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance. Il s'agira, bien entendu, de rectifier seulement des faits et non pas d'émettre des commentaires ou des avis sur ce qui aura été dit.

60 Sur ce, sans plus tarder, j'inviterais notre première présence à ce micro, monsieur Michel Benoit. Bonsoir!

M. MICHEL BENOIT :

65 Bonsoir!

LE PRÉSIDENT :

70 Pour tout le monde, si vous voulez, s'il vous plaît, vous nommer et si vous avez une affiliation, si vous représentez un organisme, nous l'indiquer. Ça permettra à madame Philibert de le noter dans la transcription. Merci. Allez-y.

M. MICHEL BENOIT :

75 Je suis Michel Benoit, je suis citoyen du secteur.

LE PRÉSIDENT :

80 Très bien.

M. MICHEL BENOIT :

85 Et qui suit assez assidûment la vie politique municipale depuis plusieurs années. Donc ça a été une grosse surprise de découvrir qu'un promoteur qui veut arriver avec un projet de neuf étages dans le Centre-Sud, un quartier de deux étages, parfois trois étages. Si on regarde dans le voisinage du projet Le Bourbon, donc en face, c'est TVA équivalent de quatre étages et sur la rue du côté ouest, il y a un triplex ou quadruplex, c'est quatre étages et, tout le reste, c'est du trois étages.

90 Donc neuf étages versus trois étages, c'est un autre monde. C'est une palissade. Une palissade qui prendrait tout l'espace. On n'a même pas d'espace entre le terrain et le mur. Et l'espace qui est vacant présentement qui est, entre guillemets, un parc, devient carrément un bâtiment du côté sud.

95 Les propriétaires ont acheté au mois d'avril 2014, quelques mois après la fermeture du Bourbon. Ils sont Labid Aljundi et Marar Aljundi qui sont les deux actionnaires de la compagnie qui s'appelle Investissements MSC Canada inc. C'est des gens du Qatar. Donc c'est un investissement de pétrodollars.

100 Donc on sait que, je dirais à partir de Amherst jusqu'au pont Jacques-Cartier, on est dans un monde de deux étages, trois étages et, à quelques exceptions, quatre étages.

105 Bon. Les aspects négatifs d'un projet comme ça qui arrive ici. On vient de couper les heures d'ensoleillement sur la rue Sainte-Catherine, Sainte-Catherine qui est piétonne pendant cinq mois par année. Je marchais dimanche après-midi sur la rue Sainte-Catherine et à l'ouest de Amherst, les immeubles sont un peu plus hauts, il n'y avait pas de soleil dans la rue, il n'y avait pas d'ensoleillement sur les murs non plus. Par contre, à l'est d'Amherst, là il y avait les murs qui étaient éclairés par la luminosité du jour. C'est tout un autre monde.

110 L'autre gros problème, c'est le contournement du vent. Quand on construit un immeuble en hauteur comme ça, on le vit depuis trop longtemps déjà à la Place Dupuis. Si vous passez autour de la Place Dupuis à pied ou en vélo, il y a des coups de vent. Quand il vente, on dirait que le vent est comme pris dans un entonnoir et c'est très, très, très désagréable. Il y a aussi la perte de ce qu'on appelle l'espace jardin du côté ouest qui là disparaît carrément, qui fait partie du bâtiment.

115
120 Moi, j'ai fait une recherche qui sont les propriétaires sur la rue Sainte-Catherine, à partir du pont Jacques-Cartier jusqu'à Atwater et là j'ai découvert – on est plus intéressés par le Centre-Sud – donc on va dire à partir d'Amherst, à notre grande surprise, vous allez découvrir que les plus grands propriétaires, c'est la famille Cotroni qui possède neuf immeubles entre Amherst et Papineau disons. Et des immeubles bien situés, souvent sur des coins de rue. Donc eux autres éventuellement ou leurs successeurs pourraient être intéressés d'aller en hauteur, construire du cinq, six et, si on permet, jusqu'à neuf étages.

125 Un autre questionnement, il y a le métro – là, ici, on dit on veut densifier un peu plus –
c'est le métro Papineau. Bien là, est-ce qu'on va faire la même chose avec le métro Beaudry?

130 Un autre gros propriétaire, le deuxième, ça serait le Marché Métro. Marché Métro est un
petit peu plus isolé, il y a moins de voisins résidentiels, mais c'est quand même... Si on
commence à donner la permission à un propriétaire de faire du huit, neuf étages, comment qu'on
va pouvoir bloquer les autres? C'est tout un quartier qui change. On a l'avantage de vivre dans
un secteur du trois, deux étages. On dit toujours, c'est une ville à échelle humaine, mais là, si on
arrive ici avec des neuf étages, non merci.

135 On sait qu'il y a plusieurs immeubles qui ont besoin d'amour dans le coin. Mais ça ne
veut pas dire qu'il faut les démolir puis changer toute la géographie de format du quartier.

140 Et l'autre problème que je vois beaucoup dans ce projet-là, c'est qu'on a du résidentiel,
on a beaucoup – je pense c'est 90 logements – et la réalité du côté ouest, un voisin très proche,
c'est le Sky. Le Sky a une terrasse sur le toit, donc un droit acquis. Moi, si j'allais vivre dans le
projet Le Bourbon, comment je pourrais dormir pendant quatre, cinq mois. Moi, j'habite sur Panet
coin de Logan puis à 3 h, 3 h 15, 3 h 30, je me fais réveiller tous les vendredis soir, samedis soir,
c'est la sortie à la fin des bars, O.K.? Puis on parle que peut-être éventuellement que les bars
pourraient être ouverts peut-être jusqu'à 6 h le matin. Mais là, imaginez, si vous voulez dans le
projet Le Bourbon, vous êtes au troisième, vous entendez le bruit de la terrasse du Sky, vous
êtes au quatrième, cinquième jusqu'au neuvième, presque tout le monde va être incommodé par
le bruit.

150 Puis le Sky, il a un droit acquis. Il est là pour longtemps ou il aura un successeur, mais la
terrasse est là sur le toit. C'est ça la réalité. Puis même s'ils ne mettent pas vraiment de musique
ou peu de musique sur le toit, vous allez entendre les gens rire, les gens parler. J'ai été en
vacances, je l'ai vécu, puis je n'en revenais pas, l'autre rue, c'était bien loin puis j'entendais les
gens rire. Ça empêchait de dormir. Ça fait qu'imaginez, c'est un quartier résidentiel. Qui va
vouloir vivre là, pas juste pour trois mois? Ça va être des gens de passage malheureusement.

155 Donc je recommande qu'on aille pas plus haut que quatre étages dans tout le secteur. Et même entre Papineau et de Lorimier, je pense que ça a été passé très discrètement les modifications au cours des deux dernières années. Tout le monde, on découvre que ce bout-là, oups! On peut maintenant faire du neuf étages. Ce sont mes commentaires.

160 **LE PRÉSIDENT :**

 Bien. Merci. À la lecture du document que vous nous avez fait parvenir, il y a un point que vous n'avez pas mentionné dans votre présentation, c'est l'item qui est identifié comme « *Désagréments pour les piétons* »; qu'est-ce que vous entendiez par ça?

165

M. MICHEL BENOIT :

 Bon. C'est une rue piétonne pendant cinq mois par année. Donc il y a beaucoup de va-et-vient. Et là, si on a je ne sais pas combien d'autos qu'ils prévoient, puis 90 logements, c'est du va-et-vient là. Les gens qui vont vouloir sortir du projet, ils se ramassent avec les voisins, c'est une rue piétonne. Ça va être compliqué.

170

LE PRÉSIDENT :

 O.K. On se demandait si c'était associé directement à la phase de construction et de démolition, mais non. Pour vous, c'est...

175

M. MICHEL BENOIT :

 Bien moi, je regarde à long terme. C'est sûr que, quels que soient les travaux qui seront faits, il y a des désagréments parce qu'il va y avoir des camions puis de la machinerie puis tout ça. Mais ça, c'est peut-être six mois, un an. Mais moi, je vois plus à long terme.

180

LE PRÉSIDENT :

185

O.K. Vous parlez de la perte de l'espace jardin entre le trottoir de la rue Champlain et le Complexe Bourbon. Quelle est l'utilisation qu'on fait actuellement de cet espace sur le coin?

M. MICHEL BENOIT :

190

En hiver, on met beaucoup de neige.

LE PRÉSIDENT :

195

Oui, on l'a vu qu'il y a un banc de neige.

M. MICHEL BENOIT :

200

Et durant l'été, il ne se passe pas grand-chose. Mais c'est quand même... C'est plus aéré, ce n'est pas... On parle toujours des îlots de chaleur. Au moins, là, c'est plus aéré. Là, ce qu'on comprend, c'est que le projet, il serait construit juste sur le bord du trottoir. Il n'y a même pas un pied entre le trottoir et le bâtiment. Puis je pense qu'il n'y a même pas de balcons qui sont prévus dans ce projet-là. Dans le fond, le promoteur, lui, ce qu'il fait, il dit : « Qu'est-ce que je peux faire pour faire le plus d'argent possible? Je construis 100 % de l'espace, puis là, j'essaie d'avoir du neuf étages. Merci, bonjour. Puis après ça, je m'en retourne avec mes pétrodollars. »

205

Mme LUBA SERGE, commissaire :

L'espace jardin, est-ce qu'il y a du gazon? Est-ce que...

210

M. MICHEL BENOIT :

Non, c'est plus du concassé.

215 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Est-ce que les gens l'utilisent ou c'est plutôt visuellement on a un petit peu de verdure?

220 **M. MICHEL BENOIT :**

Plus ou moins de verdure. Il n'y a pas de banc, donc c'est un...

LE PRÉSIDENT :

225 Il y a un arbre.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Il y a un arbre.

230

M. MICHEL BENOIT :

Peut-être, oui.

235 **LE PRÉSIDENT :**

Je suis allé aujourd'hui.

240 **M. MICHEL BENOIT :**

Puis là, imaginez, aussi l'autre parc qui est plus aménagé en arrière du côté sud, le parc est là, puis là, ça va être une palissade de neuf étages. Ça n'a pas d'allure. Ça fait que là, le parc va être ombragé beaucoup d'heures dans la journée, puis... En tout cas, ça va être plein de... Le soleil, oubliez-le dans le coin pour le futur.

245

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Alors le neuf étages sur le parc, pour vous, c'est surtout une question d'ombre ou bien il y a d'autres...

250

M. MICHEL BENOIT :

Il n'y a même pas de décalage comme on dit. Si vous regardez le bâtiment de Radio-Canada, il n'est pas collé sur le trottoir.

255

Mme LUBA SERGE, commissaire :

D'accord. Je peux poser?

260

LE PRÉSIDENT :

Bien sûr, bien sûr.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

265

Moi, j'ai une question. Quand vous parlez, ce que je trouve intrigant, vous semblez dire que c'est un quartier qui est difficile pour le résidentiel ou c'est difficile de vivre ici ou... J'essaie de comprendre.

270

M. MICHEL BENOIT :

Oui, de plus en plus, les gens sont de passage. Les propriétaires ont quitté, puis là, ils louent. Ça peut être des étudiants, toutes sortes de monde. Mais ce qu'on constate, c'est que les gens, ils restent un an et ils partent. Parce que là, se faire réveiller par des gens qui marchent sur le trottoir, qui sont soûls, qui parlent fort, qui rient, au moins deux ou trois nuits, ce n'est pas évident.

275

Mme LUBA SERGE, commissaire :

280 Est-ce que ça, c'est plutôt récent ou c'est comme ça depuis la rue piétonne, c'est quoi
2008 qu'on a fait ça? Est-ce que c'est depuis ça ou bien ça a toujours été?

M. MICHEL BENOIT :

285 Ben année après année, ça empire.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Ça empire selon vous?

290 **M. MICHEL BENOIT :**

Oui, oui.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

295 Alors vous sentez que les gens restent de moins en moins longtemps?

M. MICHEL BENOIT :

300 Oui, c'est ce qu'on constate. C'est ce qu'on constate.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

305 C'est ce que vous constatez.

M. MICHEL BENOIT :

Oui.

310 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Oui. Et c'est surtout le bruit ou la cohabitation avec les commerces, les bars?

M. MICHEL BENOIT :

315

Non. Ça, c'est le problème aussi avec les gens, ils veulent venir à la discothèque ou un bar faire partie de la vie culturelle, la vie nocturne, mais il y a beaucoup de gens qui viennent en auto, ça fait que là, ils essaient de se faufiler, ils ne veulent pas payer les parcomètres, puis de toute façon, Sainte-Catherine, il n'y a pas de place pour stationner, ça fait que là, ils viennent dans les rues résidentielles autour. Ça fait que là, ils essaient de se faufiler. Ça fait que là, c'est sûr que si quelqu'un est venu à la discothèque puis qu'il veut repartir à 2 h du matin, bien là, on entend la porte ouvrir d'auto, la porte refermer. Si les gens sont tout seul, bien ils ne font pas de bruit pour parler mais là, c'est souvent en gang, puis ils ont bu, puis c'est les problèmes qui vont avec.

320

325

Mme LUBA SERGE, commissaire :

D'accord. D'accord.

330 **M. MICHEL BENOIT :**

Puis là, ça nous inquiète de plus en plus parce que là, on parle de peut-être ouvrir les bars jusqu'à 6 h du matin dans certains secteurs, ça fait que monsieur Sergakis du Sky, lui, il pousse là-dessus. Mais les résidents, eux autres, c'est la qualité de vie qui en mange un coup. Puis aussi, c'est moins propre parce que là, les gens ont une bouteille, puis ils laissent la

335

bouteille sur... Moi, j'ai un bac à fleurs, puis à chaque fin de semaine, je suis obligé de ramasser toutes sortes d'affaires dans le bac à fleurs.

LE PRÉSIDENT :

340

Ça va?

Mme LUBA SERGE, commissaire :

345

Oui.

LE PRÉSIDENT :

350

À la dernière ligne de votre mémoire, vous mentionnez : « *La mixité commerces, bureaux, logements locatifs, condos est souhaitable.* » Si je vous demandais de me préciser, dans votre idée, c'est quoi la mixité qui est souhaitable, associée à la construction de cet immeuble, c'est quoi la mixité qui serait souhaitable?

M. MICHEL BENOIT :

355

On est sur une rue commerciale. Donc même s'il y avait des commerces en bas ou des bureaux ou à l'étage des bureaux, au niveau de mixité sociale, bien il peut y avoir des logements subventionnés, ça pourrait être HLM qui achète tant d'appartements. Il pourrait y avoir des condos, il pourrait y avoir une coupe d'étages c'est des condos. Puis après ça, du locatif.

360

LE PRÉSIDENT :

Du locatif. D'accord.

365 **M. MICHEL BENOIT :**

Puis aussi au niveau du format, bien pas nécessairement juste des 3 1/2. Il peut y avoir différents formats. Mais comme je vous dis, moi, ce qui m'inquiète, c'est le bruit du Sky, de la terrasse en haut entre autres. Ça, c'est le bruit qui s'en va dans tout le quartier. Puis là, vous arrivez, vous avez une palissade. Puis là, vous en avez pour quatre, cinq étages.

370 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Merci beaucoup.

375

M. MICHEL BENOIT :

De rien.

380 **LE PRÉSIDENT :**

J'inviterais maintenant monsieur Christian Tanguay, s'il vous plaît. Bonsoir!

M. CHRISTIAN TANGUAY :

385

Bonsoir!

LE PRÉSIDENT :

390

Vous nous avez fourni un document étoffé.

M. CHRISTIAN TANGUAY :

Oui, mais je n'ai pas l'habitude d'écrire des mémoires.

395

LE PRÉSIDENT :

Bien. J'imagine que vous n'allez pas nous le lire?

400 **M. CHRISTIAN TANGUAY :**

Non, non. Je vais juste passer en survol certains points importants.

LE PRÉSIDENT :

405

Très bien. Parce qu'on a quelques questions qu'on aimerait éclaircir avec vous.

M. CHRISTIAN TANGUAY :

410

Parfait. Donc je commencerais par une présentation de l'organisme. Donc le CCGLM, le Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal – on a changé de nom dernièrement – agit pour améliorer la condition des membres de la communauté LGBTQ+ de Montréal en favorisant la concertation et en suscitant la prise en charge et le développement communautaire des individus et des organismes. On agit au niveau de la qualité de vie des gens, puis ça se fait sous la forme soit de comités d'étude, de recherche, d'accueil ou d'information.

415

On maintient aussi un espace sécuritaire qui est la Bibliothèque à livres ouverts LGBT, une des plus grandes bibliothèques sur la thématique LGBT dans le monde et aussi qui touche des éléments de la francophonie. On compte plus de 20 000 documents. Dernièrement, nous avons reçu un prix de l'*American Library Association* pour le service aux communautés LGBT. Donc on va aller chercher ce prix en juin à Chicago. On a aussi un centre d'information juridique qui est composé d'étudiants en droit du Réseau Pro Bono. Donc c'est un lien avec l'Université de Montréal et McGill qui est chapeauté par des avocats.

420

425

Nos valeurs, c'est le respect, l'excellence, l'inclusion, l'innovation et l'intégrité.

430 Il y a des éléments terminologiques qu'on aurait voulu éclaircir parce qu'elle apporte au
niveau de la présentation du mémoire. On parlait de tiers espaces. Ce concept fait référence aux
environnements sociaux qui se distinguent des deux principaux lieux que sont la maison ou le
travail. Ces places sont importantes pour la vie citoyenne. Elles peuvent prendre la forme de
milieux communautaires, soit d'organismes communautaires, de bibliothèques, de musées,
centres culturels ou théâtres ou d'espaces publics. Donc on parle de parcs, de berges, de lieux
publics. Ces lieux représentent un sanctuaire qui joue un rôle incontestable au niveau du mieux-
être de la population et sur les mécanismes d'autorégularisation des individus.

435 Il y a un autre élément qu'on trouvait important de présenter, c'est la notion de privilège.
La notion de privilège se déploie dans un contexte postcolonial qui se propose sur une
dichotomie entre oppresseurs et opprimés, un déséquilibre qui est essentiellement dû au
maintien d'un privilège d'un nombre limité de personnes, qui se manifeste de façon
440 intersectionnelle. Donc à ce moment-ci, c'est en fonction du genre, de la sexualité, de la
nationalité, de la classe sociale que ces iniquités sociales se déploient. Les individus peuvent
accumuler ou non un certain nombre de privilèges, puis pour une personne privilégiée, ce qui est
important de savoir, c'est que le code et les outils de la société paraissent naturels.

445 Et il y a un élément qui est au niveau du *pinkwashing*. Donc c'est une technique de
communication et de marketing qui est fondée sur la promotion de l'homosexualité et des droits
des personnes LGBTQ+ par une entreprise ou une entité politique à des fins lucratives ou
d'image. Donc même si cette entreprise ne produit pas de biens ou de services conçus
expressément pour la communauté, elle utilise ces techniques pour faire la promotion de projets
450 et de trucs particuliers.

455 Par rapport à la méthodologie, il n'existe pas de données empiriques canadiennes. Donc
ce qu'on a eu recours, c'est à des chiffres américains et essayer d'exposer avec des exemples
qui étaient canadiens. Donc ces exemples-là qu'on a utilisés, c'est le *QMunity BC's Queer
Centre Society* qui est à Vancouver et le *Rainbow Resource Centre* qui est situé à Winnipeg. Il
faut faire attention avec les données américaines parce qu'il y a une très grande différence entre

les deux pays, puisqu'elles s'appliquent par rapport à la taille de la population, le soutien philanthropique, le standard de ton au niveau des donateurs individuels, ainsi de suite.

460 Actuellement, Montréal, une grande métropole canadienne, accuse un retard en matière
des services auprès des communautés LGBTQ en termes d'espaces, d'activités
communautaires, de milieux inclusifs du genre et des orientations, de services pleinement
pensés et réfléchis pour répondre à ses clientèles qui peuvent vivre une ou plusieurs formes
465 d'exclusion sociale. Puis ça se manifeste de deux façons : soit par la capacité à avoir accès à
des ressources financières ou aussi, dans le fond, avoir des ressources financières pour soutenir
la mission globale puis les investissements stratégiques. Puis c'est indissociable pour couvrir le
coût d'occupation de l'espace et pour soutenir la mission de l'organisme.

470 En termes d'hébergement maintenant. Le centre est hébergé habituellement dans un
bâtiment patrimonial de la Ville de Montréal avec de nombreux escaliers sur trois étages sans
rampe d'accès, ce qui en fait un bâtiment en termes d'accessibilité difficile pour les personnes
handicapées ou à mobilité réduite. Le centre communautaire héberge dans ses locaux la
Bibliothèque à livres ouverts que j'ai mentionnée et aussi le centre d'information juridique, des
475 salles multiservices qui sont louées principalement à des groupes communautaires et qui sont
utilisés afin de donner des activités destinées aux communautés LGBT, des activités
principalement gratuites. L'espace total néanmoins est gravement insuffisant et inadapté pour
combler les besoins actuels ou futurs.

480 En ce moment, plusieurs organismes LGBT ne parviennent pas à trouver de bureaux.
C'est une situation qui est difficile, qui a trait au fait que les baux commerciaux à prix modique
pour les établissements communautaires sont difficiles à trouver soit auprès de la Ville de
Montréal ou d'autres fournisseurs.

485 Les besoins en termes d'espaces physiques pour le centre communautaire sont clairs.
On parle d'un lieu accessible aux personnes à mobilité réduite, un espace accueillant pour
intervenir auprès des utilisateurs de services, des espaces de bureaux fermés pour les comités
de travail et les groupes communautaires, puis d'espaces d'accès à des postes informatiques

490 pour les usagers du centre et de la bibliothèque. Parmi les usagers du centre et de la
bibliothèque, c'est toutes les tranches de la population qui sont représentées, dont en ce moment
plusieurs réfugiés et migrants qui utilisent ces postes informatiques là pour rester en contact
avec leurs propres et aussi pour faire de la recherche d'emploi et faciliter leur intégration. Puis un
espace vital adapté pour le centre documentaire.

495 Après consultation avec *Centerlink*, *Centerlink* LGBT, c'est l'association qui regroupe les
centres communautaires LGBT en Amérique du Nord. Donc cette organisation nous dit que pour
un centre communautaire de taille moyenne, l'espace optimal et nécessaire serait de 12 000
pieds carrés. Dès qu'un centre communautaire commence à grossir, le risque, si l'espace n'est
pas suffisamment grand, c'est que ces services se déploient sur deux sites et à ce moment-là, ça
demande à la direction de constamment se déplacer. Il y a des pertes en termes d'efficacité et
500 une augmentation au niveau des coûts.

Présentement, la superficie qu'utilise le centre communautaire dans le bâtiment Plessis
où se regroupent plusieurs organismes qui desservent les communautés LGBT et les personnes
atteintes du VIH sida sont de 3 800 pieds carrés, ce qui est en ce moment en deçà des services
505 et, dans le fond, tous nos services se retrouvent comprimés.

Maintenant, par rapport à l'analyse du projet, le secteur communautaire LGBT nord-
américain, en général, souffre d'un état de sous-financement qui affecte lourdement
l'organisation communautaire. Si on se fie au 2014 *Tracking Report de Funders for LGBTQ*
510 *Issues*, le soutien financier provient des fondations publiques et des fondations privées. Parmi les
fondations publiques au Canada, on peut penser à Centraide, on peut penser à la Fondation
McConnell ou à la Fondation communautaire du Grand Montréal. On parle de ce genre
d'organisation-là.

515 Aux États-Unis, on représente que pour chaque investissement de 100 \$ qui est fait dans
le secteur, 0,28 \$ vont à des causes qui touchent les populations LGBT. Cette situation-là aussi
se manifeste, se voit au niveau des dons, du standard de dons des communautés LGBT envers
des organismes LGBT. Donc en 2015, un rapport d'étude a été fait parmi les donateurs qui ont

520

fait un don de charité aux États-Unis. Seulement 4 % de ces donateurs-là ont donné à des causes qui touchaient les personnes LGBT. Donc il y a beaucoup de travail.

525

Un autre élément au niveau de notre analyse, c'est le coût d'occupation. Quand vient le temps pour un organisme communautaire et un centre communautaire de louer des locaux à Montréal, on avait une comparaison, une ville s'était investie pour aider un centre communautaire LGBT à s'établir, c'est celui de la Colombie-Britannique à Vancouver. 10 000 pieds carrés ont été mis accessibles au *Community Center* pour le coût symbolique de 1 \$ par mois. Donc c'est une entente qui a été faite sur dix ans. Il y a dix ans de négociations afin d'établir ce coût-là et le choix de l'espace et c'est un investissement structurant qui a été fait dans ce milieu-là comparativement au *Rainbow Resource Center* à Winnipeg qui paie 7 700 \$ par mois pour un 530 6 000 pieds carrés. Donc ça ampute leurs revenus de 100 000 \$ qu'ils ne peuvent pas utiliser pour directement œuvrer auprès des communautés LGBT à Winnipeg, ville en ce moment qui reçoit un grand lot de réfugiés.

530

LE PRÉSIDENT :

535

Monsieur Tanguay, je pourrais vous demander d'arriver directement à votre portion qui s'appelle *Positionnement* par rapport au projet.

M. CHRISTIAN TANGUAY :

540

Oui. Je peux aller directement à ce point-là ici. Dans le fond, le positionnement qu'on a par rapport au projet, c'est que l'idée, elle est bonne. On n'a aucun doute quant à la bonne foi du promoteur.

545

Ceci dit, nous comprenons par conséquent aussi que la Ville est peu enthousiasmée à soutenir financièrement un centre communautaire qui se logerait dans cet établissement-là. Le fait qu'on combine la demande de changement pour le zonage, en même temps qu'il y a une idée, une volonté de vouloir installer un centre communautaire dans cet immeuble-là, donc à ce moment-là, ça crée une situation qui est un peu difficile pour nous, qui nous met entre l'arbre et

550 l'écorce. La Ville doit veiller aussi à un développement harmonieux de son territoire en répondant
aux besoins des milieux concernés et aussi des communautés naturelles qui y résident.

Il y a un autre élément aussi qu'on avait, c'était l'acceptabilité sociale. Pour nous, c'est un
facteur clé aussi de conserver des éléments qui sont propres au patrimoine culturel montréalais,
555 que ce soit des éléments architecturaux ou artistiques puis en même temps de conserver un
devoir de mémoire par rapport à l'établissement où on se positionne en ce moment.

Par rapport au positionnement géographique, au niveau des négociations, des
discussions qui ont été faites sur le conseil d'administration, le projet s'est présenté mais nous,
560 d'être situé directement sur Sainte-Catherine n'était pas nécessairement une priorité pour nous.
Une rue transversale aurait pu limiter grandement les coûts associés à l'occupation de l'espace.
Donc c'est un fardeau qui se trouve à être augmenté par le fait d'être sur une artère qui a un
certain niveau de spéculation immobilière et un trafic qui génère aussi cette spéculation-là. En
même temps qu'il y a un phénomène de dévitalisation qui s'opère. Énormément de commerces
565 sont laissés vacants et au niveau des infrastructures, une négligence qui se voit au niveau de
l'entretien.

Donc les éléments qui nous ont conduits – c'est les coûts d'installation, l'aménagement
du premier étage – à prendre la décision de se dissocier : l'absence de partenariat ou de soutien
570 financier de la part des trois paliers de gouvernement, le fait que le centre communautaire peut
être instrumentalisé. Puis de cette façon-là aussi, obtenir une dérogation sans que cette
dérogation ne fasse l'objet d'une compensation juste, équitable et durable. L'incertitude
entourant le projet. Il s'agit d'un premier chantier pour le promoteur, donc il n'y a pas d'historique
à ce niveau-là.

575 Puis un autre élément qui est survenu, qui n'est pas noté dans le rapport, c'est la hauteur
des plafonds du premier étage. Donc il a été parlé d'une demande de rabaisser les hauteurs du
bâtiment. Donc il y a un effet de compression qui s'exerce au niveau du bâtiment mais il y a un
autre élément qui est plus de l'ordre mercantile à générer des revenus, donc d'avoir le maximum
580 d'occupants. Donc ce qui pourrait arriver, c'est que les hauteurs du plafond du premier étage,

l'endroit où le centre communautaire serait, pourraient être comprimées. Si, en ce moment, on était dans une salle avec un plafond comprimé, probablement que vous n'auriez pas la même aisance à faire votre travail et l'agrément et l'acoustique ne seraient pas bons.

585 Je pourrais vous laisser à ce moment-ci...

LE PRÉSIDENT :

590 Je vous demanderais de conclure parce qu'on avait quelques questions par rapport à...

M. CHRISTIAN TANGUAY :

595 Je vais vous laisser aux questions. De toute façon, vous avez le document et il sera rendu public.

LE PRÉSIDENT :

Bien sûr.

600 **M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire :**

Dans votre document, vous avez parlé de certaines terminologies.

M. CHRISTIAN TANGUAY :

605 Oui.

M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire :

610 Notamment du concept de gentrification.

M. CHRISTIAN TANGUAY :

Oui.

615

M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire :

Et on se demandait, est-ce que selon vous, Le Bourbon, le projet Le Bourbon pourrait contribuer à la gentrification du quartier, même si vous n'en avez pas parlé et vous ne l'avez pas développé dans le document.

620

M. CHRISTIAN TANGUAY :

On n'est pas experts au niveau de l'occupation du territoire. Je vous dirais tout est attribuable aussi aux types de loyer qui vont être à l'intérieur du bâtiment, aux nombres de pièces qui sont à l'intérieur. On parle d'un bâtiment neuf. Je présume qu'un loyer pour un 3 1/2 pourrait se situer facilement entre 800 à 950 \$. Donc ce qui fait en sorte que les loyers seraient peu accessibles, qu'ils ne contribueraient pas nécessairement à accueillir les gens qui proviennent du quartier, mais plutôt favoriser une migration vers cet attrait, un nouveau bâtiment et tout. Donc c'est un élément qu'on a pu relever.

625

630

Il y a des éléments qui avaient été dits aussi que l'investisseur allait contribuer à un fonds. Donc est-ce que les éléments se balancent? Je laisse plus la municipalité se positionner à ce niveau-là.

635

M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire :

Merci.

640 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Quand vous parlez des besoins, vous utilisez l'exemple de Vancouver et Winnipeg. Ce que je comprends, il y a une certaine concentration de groupes qui est intéressante pour vous, c'est plus intéressant d'avoir les groupes dans un même endroit?

645

M. CHRISTIAN TANGUAY :

Bien, pour avoir un complexe communautaire LGBT, on a besoin de beaucoup plus que 12 000 pieds carrés. 12 000 pieds carrés, c'est seulement pour un centre communautaire. Donc à ce moment-là d'avoir un complexe communautaire où est-ce qu'il y aurait des organismes de défense de droits, des organismes en santé sanitaire, des organismes qui font aussi des services de façon intersectionnelle auprès des communautés qui sont sourdes, des personnes qui sont atteintes du VIH sida, ça prendrait peut-être quatre ou cinq fois le nombre, l'espace qui est là pour loger tout le monde sous un même toit.

650

655

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Ce que je comprends, en ce moment il y a des groupes qui quittent le quartier ou quittent le centre-ville. L'idéal, j'imagine, c'est de rester dans le centre-ville parce que la population habite le centre-ville, habite le quartier ou...

660

M. CHRISTIAN TANGUAY :

Selon les analyses qu'on a faites avec la base de données de la Bibliothèque à livres ouverts, on a 350 usagers. Les bassins de population sont situés dans le Centre-Sud et aussi dans Côte-des-Neiges au niveau du phénomène de la migration et des universités qui sont des pôles d'attraction. Donc c'est les deux lieux.

665

670

Ce qu'on voit, mettons Gai Montréal, Gai Écoute ont quitté le Village, sont en périphérie dans Hochelaga. Donc les groupes communautaires AlterHéros jusqu'à un certain point était

dans Côte-des-Neiges, ils ont intégré un espace dernièrement mais qui est tout à fait trop petit pour leurs besoins. Donc tout dépendamment des groupes communautaires, si je compare la taille de Montréal versus Toronto, le bâtiment de Toronto se trouve à tourner autour de 40 000 pieds carrés. Donc c'est ça.

675

LE PRÉSIDENT :

Vous mentionnez dans votre mémoire à la page des Constats, je lis :

680

« Que le caractère historique du Village gai soit reconnu par le ministère de la Santé de la Culture et des Communications du Québec et l'administration publique de la Ville de Montréal. »

M. CHRISTIAN TANGUAY :

685

Oui.

LE PRÉSIDENT :

690

C'est une question qui nous préoccupe depuis le début de ce dossier. C'est quoi le caractère du Village gai? Comment est-ce qu'on peut le circonscrire, le définir?

M. CHRISTIAN TANGUAY :

695

Je vais juste faire un petit mini préambule. On a présenté au ministère de la Culture et des Communications un mémoire que je pourrais vous transférer.

LE PRÉSIDENT :

700

Oui.

M. CHRISTIAN TANGUAY :

705 Donc ce mémoire-là était dans la révision de la Politique culturelle pour les dix
prochaines années et dans les axes de développement, il y avait l'axe diversité où est-ce que
maintenant les personnes LGBT vont être incluses. Ça se fait dans la foulée où Obama a
déterminé que le *Stonewall Inn* est un monument national et qu'il y a un inventaire des
bâtiments. Donc le ministre Fortin nous a demandé dans un avenir rapproché de pouvoir fournir
710 une liste d'éléments patrimoniaux culturels qui touchent les arts, la culture, le vécu urbain des
communautés pour être capable de présenter cet ensemble-là, faire ressortir la cohérence qui
est propre à l'installation et à la culture des personnes LGBT par rapport au quartier.

LE PRÉSIDENT :

715 Donc vous pourriez nous le faire parvenir et on le mettra sur le site.

M. CHRISTIAN TANGUAY :

720 Oui.

LE PRÉSIDENT :

725 Je pense que toute information qui nous permet de mieux saisir « la personnalité » –
entre guillemets – de ce territoire-là va nous être fort utile.

M. CHRISTIAN TANGUAY :

Oui.

730 **LE PRÉSIDENT :**

Bien. J'avais une question mais peut-être que vous n'êtes pas... Mais enfin, je la pose. Est-ce que c'est possible pour vous d'entrevoir la mise en place du logement social à même l'immeuble proposé? Puisqu'on l'a évacué sous forme plutôt d'une contribution au fonds du logement social et non pas une mixité à même l'immeuble.

735

M. CHRISTIAN TANGUAY :

Je sais que par rapport aux personnes qui sont du groupe aîné, retraité de la communauté, il y a une préoccupation à pouvoir occuper les lieux facilement, à prix de façon abordable. Il y a aussi une autre préoccupation au niveau des groupes de lesbiennes qui cherchent un milieu où elles peuvent s'établir et aussi être dans un espace sécuritaire et inclusif. Donc est-ce que ça pourrait se traduire en termes d'étages réservés à des populations cibles visées et, à ce moment-là, trouver une façon d'arrimer ces besoins-là qui sont présentés? Et c'est vraiment pas rare qu'on m'interpelle à ce niveau-là.

740

745

LE PRÉSIDENT :

Mais ça existe ailleurs ce genre d'aménagement?

750

M. CHRISTIAN TANGUAY :

J'ai vu un projet qui a été fait – il ne faut pas négliger Fort Lauderdale, ce n'est pas juste une destination touristique – il y a un centre communautaire très grand, le comté de Broward est aussi densément peuplé, si on prend Broward et Dale, que Montréal, et il y a justement un projet immobilier qui a vu le jour pour loger les aînés LGBT à même le Equality Park juste à côté du centre communautaire LGBT dans le Village de *Wilton Manor*.

755

M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire :

760

Pour parler des espaces communautaires, est-ce que vous ou votre organisme vous avez entrepris des discussions avec le promoteur par rapport à l'espace qui pourrait être utilisé? Et comment ça s'est déroulé?

765

M. CHRISTIAN TANGUAY :

770

Il y a eu des discussions qui ont été faites. Donc au départ, c'était difficile à savoir quel était le coût et aussi on se sentait un peu insécure par rapport au fait qu'il y avait une modification de zonage. Donc on a laissé avancer le projet jusqu'à tant qu'on ait une proposition. Je garde la proposition confidentielle au cas où qu'il y ait d'autres négociations qui puissent avoir lieu. Donc à ce moment-là, nous avons décidé de nous retirer et de voir l'avancement du projet suivant les instances, où la Ville va se situer et qu'est-ce qui en était au niveau du promoteur.

775

M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire :

Mais la porte n'est pas fermée à ce que votre centre occupe cet espace?

780

M. CHRISTIAN TANGUAY :

785

C'est toujours une question par rapport aux coûts, la garantie de stabilité du lieu d'occupation et aussi dans les termes du contrat, j'ai noté dans le mémoire qu'il y a beaucoup d'éléments par rapport à des conditions qui peuvent être rajoutées, le facteur qu'il puisse y avoir compression du plafond du premier étage pour respecter une hauteur de limite et un facteur de rentabilité de l'immeuble. Donc c'est plein d'éléments qui sont pris en cause. Nous travaillons aussi un autre projet avec les fonds, en ce moment Trudeau, d'immobilisation... Les fonds structureaux d'immobilisation, en tout cas, il y a une enveloppe de 12 milliards \$. Donc en ce moment, on travaille sur ce projet-là et on regarde de près celui-ci ce qu'il en est.

LE PRÉSIDENT :

790

Merci beaucoup.

M. CHRISTIAN TANGUAY :

795

Merci.

LE PRÉSIDENT :

800

Donc n'oubliez pas, vous fournissez l'information à Olivier, s'il vous plaît, pour cette information. J'inviterais maintenant monsieur Glenn Castanheira. Bonsoir, Monsieur!

M. GLENN CASTANHEIRA :

805

Bonsoir!

LE PRÉSIDENT :

Si vous voulez vous présenter, s'il vous plaît.

810

M. GLENN CASTANHEIRA :

815

Oui. Alors bonsoir! Je suis Glenn Castanheira, je suis le conseiller spécial en matière de commerce, tourisme, événements spéciaux pour l'opposition officielle de la Ville de Montréal. Je suis ici donc pour représenter l'opposition officielle de la Ville de Montréal et aussi madame Valérie Plante, qui en est la chef de l'opposition et aussi conseillère de ville ici dans Ville-Marie.

Je vous ai préparé une petite présentation *PowerPoint*. On aurait bien voulu faire un mémoire mais malheureusement...

820 **LE PRÉSIDENT :**

Mais vous pourrez nous la refilez votre présentation.

825 **M. GLENN CASTANHEIRA :**

Oui, absolument, absolument.

LE PRÉSIDENT :

830 Très bien.

M. GLENN CASTANHEIRA :

835 Donc, bien sûr, c'est un résumé. On pourrait en parler pendant des heures. Dans cette présentation, je ferai l'emphase vraiment sur les impacts commercial, touristique et communautaire du projet. Si nous avons assez de temps à la fin, on pourrait toucher d'autres sujets tels que la mixité sociale, l'habitation et, etc.

840 Bien sûr, le projet Bourbon, on n'est pas ici juste pour le démolir, il y a des aspects positifs et je pense qu'ils sont importants d'être soulignés. Il n'est pas parfait, bien sûr, sinon je ne serais pas ici. Il y a beaucoup de travail à faire pour faire en sorte que ça soit, selon nous, selon moi personnellement et selon nous, mon organisation, un projet exemplaire, un projet qui puisse contribuer concrètement au quartier.

845 Mais à la base, les éléments positifs, entre autres, le fait que l'immeuble soit construit en retrait de la ligne de propriété. Je ne me souviens plus des dimensions exactes mais c'est un aspect qui est positif pour l'armature commerciale de l'artère, pour ce qui est de sa performance et pour ce qui est de son rôle d'artère de destination. Encore faudrait-il s'assurer que cet espace ne soit pas enclavé par une clôture ou quoi que ce soit qui empêcherait d'y avoir accès mais

850 c'est un grave problème qu'on a à Montréal sur nos artères commerciales. D'ailleurs, l'architecte du projet l'avait bien mentionné lors de sa présentation, les trottoirs sont beaucoup trop étroits.

855 Une règle d'or pour une artère de destination, de calibre de destination suprarégionale comme le Village, est que huit personnes puissent se croiser simultanément. Donc quatre personnes de chaque direction. C'est un peu la règle non écrite qu'on se donne dans le milieu commercial.

860 Un autre aspect positif, ce sont les matériaux. Les matériaux utilisés sont de haute qualité, ce qui contribuera à l'expérience client, ce qui contribuera à une certaine atmosphère pouvant contribuer positivement à l'aspect touristique et commercial de l'artère et indirectement ou directement à la qualité de vie des résidents et des travailleurs du quartier.

865 Un autre aspect positif est que c'est un projet locatif. Il est important d'avoir dans une offre du secteur, non seulement des condos mais aussi des logements locatifs. On parle ici de... Les nouveaux chiffres sont, si je ne me trompe pas, 82 logements. Au début, c'était... 95? Je pensais que ça avait été revu à la baisse, je suis désolé. Donc 95 logements. En soi, c'est positif, ça amène des résidents dans le secteur. Encore faudrait-il qu'ils soient sédentaires et non pas de passage.

870 Bien sûr, le fait que ce soit des logements généralement très petits, on parle que la vaste majorité des logements font moins de 1 000 pieds carrés, les seuls logements de trois chambres à coucher font 1 200 pieds carrés. 1 200 pieds carrés, trois chambres, là-dedans il y a une garde-robe, on s'entend. Donc il faut juste être clair là-dessus. Mais le fait de densifier le secteur est généralement positif. Encore faut-il que ce soit bien fait.

875 Maintenant, le négatif, il faut bien - je suis ici pour faire une analyse, les éléments négatifs, je les ai résumés en trois principaux, selon moi. La principale étant la rupture de la trame commerciale. La trame commerciale, vous avez ici une représentation de cette fameuse trame commerciale. C'est le nombre d'immeubles et de la façon dont ils sont divisés. En rouge,

880 ce sont les fameuses exceptions de cette trame commerciale. Vous avez la Place Dupuis, vous avez l'immeuble TVA, l'Olympia et, à côté de l'Olympia, j'oublie l'immeuble.

885 Donc où ça devient problématique, c'est que pour qu'une artère commerciale soit performante, pour que toute destination commerciale soit performante, il faut qu'elle respecte un rythme. Si ce rythme n'est pas respecté, le consommateur, quand on étudie le comportement du consommateur, n'est pas optimisé. Donc le consommateur ne consomme pas autant, n'est pas porté à continuer son chemin.

890 Donc d'un point de vue strictement économique, de ce point de vue strictement commercial, il y a là une grave erreur pour ce qui est de la trame commerciale ou ce qu'on peut appeler le rythme commercial. Je dis « rythme » parce que si vous venez le comparer avec une certaine mélodie, le comportement du consommateur suit cette mélodie. Et quand vous venez la briser, que ça soit par un immeuble ou que ce soit même par un parc, un parc sur une artère commerciale, en plein milieu d'une artère, viendrait briser ce rythme commercial. Donc même si 895 c'est un ajout positif pour un quartier, c'est un aspect qui pourrait être négatif pour une artère commerciale.

900 Ultimement, c'est qu'il n'y a aucune garantie pour les organismes communautaires. Malgré ce qu'on peut lire dans les documents de présentation du projet et comme ça avait été démontré par mon prédécesseur ici à ce micro, il n'y a aucune garantie qu'un organisme communautaire pourra se loger à l'étage commercial.

905 Il faut savoir que je mentionnais lors de la dernière audience qu'il n'y a aucune garantie, les baux commerciaux ne sont pas régis par quelconque règlement, c'est des ententes entre particuliers. Même si aujourd'hui il y avait une entente avec un groupe communautaire, cette entente serait valide uniquement pour la durée du bail. Rien ne nous garantit qu'ils pourront rester sur les lieux. Je vous ferai part de nos recommandations là-dessus, il existe, bien sûr, des solutions et des exemples à cela.

910 Et ultimement, je vais éviter de tomber dans l'aspect architectural design, qu'est-ce qui est beau, qu'est-ce qui n'est pas beau. L'argument du générique n'est pas est-ce que c'est beau ou pas? C'est qu'une artère ne peut se prétendre être une artère de destination si son cadre bâti est générique à la base.

915 Donc ce que vous voyez en haut à gauche, c'est bien sûr le projet proposé Le Bourbon. En haut à droite, vous avez le Jean-Talon/Clark. Si vous trouvez une similitude entre les deux, c'est qu'il est fait par le même architecte, mais somme toute, c'est exactement le même immeuble. En dessous, vous avez l'Îlot Voyageur. Plusieurs ont comparé ce projet à l'Îlot Voyageur. Bien sûr, il n'est pas comparable dans sa totalité mais dans son architecture et dans son...
920 À quel point il ressort, si on veut, du paysage, on pourrait encore le qualifier d'Îlot Voyageur 2 ou Îlot Voyageur *Redux*.

Il y a donc là une problématique pour une artère commerciale qui se veut de destination, qui se veut une destination touristique. Il faut préserver cette harmonie architecturale qui contribue, j'insiste, je mets l'emphase, vous m'entendez parler beaucoup de commerces, je mets l'emphase parce qu'on pourrait avoir les mêmes arguments pour les points de vue architecturaux et communautaires mais je crois que d'autres gens feront ces doléances.
925

Maintenant, les recommandations. Soyons pragmatiques. La première recommandation est de diviser le projet en sections. Vous avez donc, comme vous le voyez, le carré rouge du Bourbon qui est le projet proposé. Le Bourbon est situé sur cinq lots différents en ce moment. Il serait donc tout à fait à propos, afin de respecter la typologie propre au secteur et pour s'assurer de ne pas nuire au rythme commercial de la rue, il serait essentiel de diviser le projet en – on pourrait dire jusqu'à un maximum de cinq sections, mais ça pourrait être moins, ça pourrait être
930 trois sections qui correspondent au nombre de lots ou, du moins, pour répéter cette fragmentation architecturale et commerciale qui se retrouve, ce fameux rythme que je vous mentionnais plus tôt, sur l'artère.
935

Ce que ça donnerait, eh bien, c'est un résumé, bien sûr, je ne suis pas architecte ni designer. Une image simplifiée, vous voyez la volumétrie proposée qui est très monolithique,
940

donc qui est très, très grande avec un fort accent sur les lignes horizontales. Cette géométrie est en rupture donc comme on disait plus tôt avec le reste du quartier. On pourrait s'attendre à un projet qui respecterait cette volumétrie-là, donc qui, tout en gardant un seul bâtiment, la façade et la toiture devraient être modulées afin de marquer le rythme caractéristique du secteur.

945

Dans ce cas-ci, c'est un exemple de cinq. Bien sûr, l'architecte qui est présentement sur le dossier ne manque pas de créativité, il pourra lui-même faire ses propres propositions, mais vous avez là un exemple de ce qui serait possible. Mais comment cela se traduit? Il y a, bien sûr, des exemples partout à travers le monde.

950

Celui-ci, qui est un exemple à Amsterdam, est un îlot de dix lots qui a été divisé par la municipalité qui ne voulait pas avoir un seul grand projet comme Le Bourbon actuel et qui a donc imposé de diviser les lots et de les vendre séparément. Eh bien, les deux immeubles que vous voyez là ont été bâtis par un seul promoteur. C'est en réalité un seul immeuble bâti par un seul architecte, promoteur et qui sont interconnectés mais qui poursuivent cette trame architecturale, là ce n'est pas une artère commerciale, c'est vraiment une rue semi-commerciale d'Amsterdam, et donc vous voyez l'exemple que ça donne.

955

Je prends un petit moment pour vous rappeler qu'il y a des mots qui ont été utilisés par l'architecte qui sont très à propos. Il ne faudrait surtout pas imiter le vieux. L'architecte avait très bien dit ça serait une erreur que d'imiter les vieilles bâtisses qui sont là. Ces immeubles qui sont là, comme vous pouvez voir, sont modernes. Ils n'imitent pas le vieux. Ils ne font que respecter la trame architecturale et respecter le rythme commercial.

960

Cet exemple à Londres est très probant. Celui-ci, ce n'est pas la Ville qui a forcé le projet, c'est le promoteur lui-même, qui est un immeuble locatif. Afin d'assurer le maintien de la valeur de sa propriété dans sa longévité, il fait un investissement à très long terme sur vingt-cinq, trente ans, pour s'assurer qu'elle prenne de la valeur adéquatement l'a donc morcelée. C'est un exemple morcelé du projet qui vient, donc plutôt que d'avoir un bloc monolithique, qui vient le concasser.

965

970

975 C'est le même projet qu'on a ici. Vous voyez à hauteur d'homme, on ne s'aperçoit pas qu'il s'agit là d'un même immeuble et c'est justement pour contribuer à ce fameux rythme. On pourrait l'appeler échelle humaine aussi mais c'est vraiment un rythme parce que l'échelle peut changer, elle pourrait être beaucoup plus grande. Dans ce cas-ci, c'est pour s'insérer dans le quartier.

980 Des exemples, bien sur, je vous parle de commerces. Donc allons chercher des exemples d'artères commerciales. Je vous ai sorti quelques exemples d'artères commerciales les plus performantes. Par « plus performantes », on vient chercher ici la valeur locative au pied carré et des artères qui sont comparables, qu'on pourrait comparer à la rue Sainte-Catherine de par son rôle de destinations touristique et commerciale.

985 Vous avez au-dessus un exemple d'une rue – je ne le prononcerai pas – mais une rue de Copenhague. C'est la Sainte-Catherine de Copenhague mais on irait plus vers Sainte-Catherine Ouest, ce sont des grandes bannières, c'est extrêmement cher. Vous voyez bien le rythme. Quand je vous parle de rythme commercial, c'est celui-ci. Il est segmenté, il est continu. Il n'y a pas de grande rupture.

990 En dessous, vous avez Cameron High Street à Londres qui ressemble un peu plus ici au Village de par son aspect éclectique et un peu joie de vivre, si on veut, les Anglais en ont un peu. Ici, c'est ce qu'on voit et vous voyez donc cette continuité architecturale.

995 Si nous allons maintenant en Allemagne, à Leipzig, *Liebknecht Strasse* – encore une fois, excusez mon allemand – vous avez un fabuleux exemple d'une des artères commerciales les plus importantes en Allemagne.

1000 Bien sûr, vous avez des immeubles historiques, beaucoup plus anciens que ceux que nous avons ici sur la rue Sainte-Catherine. Je vous invite à porter une attention en haut à gauche, les deux immeubles foncés, noirs, ce sont des immeubles qui datent des années 2000. Ils sont modernes et pourtant ils s'insèrent parfaitement dans la trame architecturale. Ils s'insèrent parfaitement dans le rythme commercial avec le but, encore une fois, de respecter ce

1005 fameux rythme commercial. Et si vous observez – je vous l’enverrai, vous pourrez voir d’un peu plus près – en haut à gauche, les trois immeubles au rez-de-chaussée, c’est un seul commerce. Parce que les grandes surfaces parfois ont besoin de plus d’espace et donc, même en étant une grande boutique, préservent ce fameux rythme qui est essentiel à la compétitivité d’une artère commerciale.

1010 Idem ici en dessous pour la Ville de Antwerp en Belgique. Ici, des immeubles beaucoup plus anciens mais vous avez toujours ce rythme.

1015 En dernier, Piccadilly à Londres. Piccadilly, c’est encore plus important que la rue Sainte-Catherine Ouest pour les Anglais, c’est la grande avenue commerciale et vous avez encore une fois ce fameux rythme tant vertical qu’horizontal, soit en hauteur qui est respectée et donc encore une fois primordiale pour qu’une artère commerciale soit performante. Et en bas, vous avez la Ville de Rouen, rue de la Roche, qui est une artère beaucoup plus touristique et encore une fois, donc vous l’auriez deviné, c’est ce fameux rythme commercial.

1020 Bien sûr et là je vous montre le Carrefour Laval. C’est que ce fameux rythme commercial est si important, si primordial à la performance commerciale d’une destination commerciale et à la rentabilité des commerces, on l’appelle « l’effet Gruen ». Victor Gruen est celui qui a inventé le concept des centres d’achats, même si à la fin de sa vie il a voulu s’en dissocier parce qu’il trouvait que ça a démoli les villes, mais l’effet Gruen, c’est ce qui fait en sorte que quand vous allez chez Ikea, vous y allez pour acheter un oreiller, vous ressortez avec vingt items dans votre sac. C’est que tout est organisé de façon à optimiser l’achat, la consommation. Eh bien, les centres d’achats comme le Carrefour Laval, qu’est-ce qu’ils font? Ils viennent imiter exactement ce rythme commercial que l’on retrouve dans nos villes sur nos artères commerciales en imitant, si vous regardez bien, les façades comme s’il y avait des boutiques et des immeubles cachés à l’arrière alors que ce n’est qu’un grand entrepôt.

1030 Alors si ces centres d’achats là le font, ce n’est pas parce que l’Office les a obligés à le faire ou parce qu’on groupe de citoyens les a forcés, c’est parce que c’est rentable, c’est essentiel pour avoir une artère commerciale performante.

1035 Même les casinos, vous l'aurez deviné, utilisent cette même stratégie. Dans le cas présent, le Caesar's Palace, le centre d'achats à l'intérieur du *Caesar's Palace* qui, encore une fois, vient imiter ce rythme commercial, ce rythme d'une ville, d'un quartier, encore une fois entièrement artificiel. Personne ne les a obligés. Ce n'est que la volonté d'être compétitifs qui les a poussés à le faire.

1040 Et ultimement, notre préféré, le Quartier DIX30. Le Quartier DIX30 qui est un projet de plusieurs centaines de millions de dollars, qui vise essentiellement, vous l'aurez deviné, à imiter très exactement ce que nous avons ici en ville. Donc de faire semblant d'avoir des artères commerciales, d'imiter cette trame commerciale et ce rythme commercial.

1045 Maintenant, dites-vous, l'ironie ici, c'est que ces grands promoteurs investissent des centaines de millions, sinon pas des milliards de dollars pour imiter ce que nous avons ici dans le Village. Et ce que nous avons aujourd'hui sur la table est un projet qui nous propose de remplacer cette force par un projet qui viendrait – en étant un grand bloc encore une fois parce qu'il n'est pas tout mauvais, mais s'il était un grand bloc – nuire à ce rythme commercial.

1050 Ironiquement, très ironiquement, Le Bourbon lui-même était un complexe qui respectait, tout en étant un seul immeuble parce qu'il était tout interconnecté à l'intérieur, respectait ce rythme commercial. Donc l'ironie, le comble de l'ironie ici, c'est que le projet qui était là avant était un bon exemple. Donc on est capable d'avoir – permettez-moi l'expression – le beurre et l'argent du beurre.

1055 On serait capable d'avoir un projet qui respecte la même densité de logements, les mêmes hauteurs – nous pourrions en reparler de la hauteur, si vous voulez, mais je ne m'obstinerai pas sur le neuf étages même si idéalement je crois que ça devrait être six – mais nous pouvons avoir tous ces éléments-là, tout en respectant la trame commerciale et contribuer
1060 de façon efficace, optimale à la performance commerciale et touristique de l'artère.

Deuxième recommandation et qui est aussi la dernière est de s'inspirer de l'entente entre le Plateau Mont-Royal et *Allied Properties* pour assurer un espace durable et abordable pour les

1065 groupes communautaires et en garantir la pérennité. Je ne nommerai pas ici de groupes communautaires car il serait là à la discrétion de l'arrondissement, de la Ville ou du promoteur, ça, ça peut se discuter, mais il faut savoir ce qui s'est passé avec *Allied Properties* est un cas similaire et non en même temps, parce que l'immeuble était déjà existant et c'est en échange d'un changement de zonage, on permet de convertir certains locaux.

1070 L'arrondissement du Plateau Mont-Royal a émis un moratoire et a exigé du promoteur qu'il réserve un espace aux ateliers d'artistes. Donc si on compare ici les groupes communautaires LGBTQ du quartier, c'est l'équivalent de la communauté artistique du Mile-End. Elle est essentielle à l'ADN du quartier et à sa performance et à son rayonnement. Tout comme
1075 ici d'un point de vue touristique et économique, sans la communauté gaie, le Village gai n'existe pas. Pourtant le Village gai est une des principales destinations touristiques à Montréal.

Donc dans ce cas-ci, il serait tout à fait à propos d'exiger qu'un espace soit réservé à un groupe communautaire ou à des groupes communautaires, d'autant plus que – et malheureusement, je ne retrouve pas mes chiffres – mais c'est que si vous allez voir, Monsieur le
1080 président, et Madame et Monsieur les commissaires, le rôle d'évaluation foncière, cet immeuble se situe à 4 point quelques millions \$. Et ça, c'est le nouveau rôle d'évaluation de la Ville de Montréal. Le privilège, j'utilise le terme « privilège » qui sera octroyé au promoteur de construire jusqu'à neuf étages portera cette valeur-là entre – un chiffre très conservateur selon mes estimés – entre 15 et 20 millions \$, sinon plus. Cette plus-value-là, elle vient grâce à cette dérogation-là.

1085 Maintenant, si l'immeuble a été acheté plus cher que sa valeur, il n'en est pas là la faute de la collectivité. Si le projet ne peut être rentable tout en garantissant un étage commercial, c'est que la spéculation a été erronée au moment de l'achat. Et il n'en est pas à la communauté d'absorber cette perte.

1090 Parce que soit dit en passant, un immeuble de quatre étages sur ce terrain-là pourrait, je vous le garantis étant moi-même actif dans le milieu immobilier, il serait rentable. Donc la moindre des choses serait d'exiger par écrit, comme je le mentionnais, en s'inspirant de ce qui s'est passé sur le Plateau Mont-Royal avec *Allied*... Tout le monde en sort gagnant. D'ailleurs, je

1095 vous invite à en discuter avec le promoteur *Allied Properties*, grâce à ses ateliers d'artistes, 200 000 pieds carrés qui a été réservé, le secteur est encore une référence mondiale pour la communauté créative qui attire donc des entreprises qui s'abreuvent, qui s'alimentent à même ce bassin de talents.

1100 En conclusion, bien je dis, bien sûr, contribuons au succès du Village, offrons-lui un projet structurant, d'autant plus que le premier gagnant d'un projet structurant pour ce secteur-là sera le promoteur, d'autant plus que c'est un immeuble locatif. Il restera donc propriétaire ou même s'il le revend, s'il est bien fait et bien intégré, c'est tout le secteur qui va continuer à prendre de la valeur et cet immeuble, le premier, en prendra le plus. Ce qui est une bonne
1105 nouvelle, tant pour le promoteur que pour la communauté. Merci.

LE PRÉSIDENT :

Merci, Monsieur Castanheira. Questions?

1110

Mme LUBA SERGE, commissaire :

J'avais des questions sur la notion du rythme. Si j'ai bien compris, il y a un élément, vous dites, horizontal, qui veut dire qu'on veut que la rue soit... Que ça ne soit pas continu le long d'un
1115 îlot ou le long d'une... Oui? Et que ça soit horizontal aussi. Alors il y a différentes hauteurs. Et quand on parle de rythme, est-ce que c'est aussi quand vous avez utilisé l'exemple des espaces, il y a quoi, il y a cinq lots, que ça serait une porte par lot? J'essaie de comprendre. Est-ce que c'est à peu près... Que c'est un îlot qui a cinq lots alors on devrait respecter cette division qui est traditionnelle ou qui est un...

1120

M. GLENN CASTANHEIRA :

Oui. L'idée des cinq lots, c'est parce que c'est déjà en cinq lots. J'ai mentionné l'exemple du Bourbon, la façon qu'il était. Le Bourbon était déjà cinq lots. Les lots sont les mêmes. Mais
1125 c'était trois immeubles principaux, il y avait plus d'une porte.

Déjà sur les plans actuels, si je ne me trompe pas, il y a déjà au moins trois commerces de prévus au rez-de-chaussée sinon plus – à valider avec le promoteur. Cette division-là, elle existe déjà sur le plancher mais il n'existe pas ni en façade, ni en architecture, puisque c'est un seul et même immeuble. Votre question qui disait quand on parle de rythme horizontal ou vertical, le rythme horizontal, c'est ce qu'on voit sur les toits. Donc si les immeubles sont tous de la même hauteur, on se sent comme dans...

1130

Quand vous allez dans ce qu'on appelle un *Lifestyle Center*, chez les Costco de ce monde, c'est vraiment toute une même ligne. Ça n'invite pas à y continuer. On pourrait entrer dans les détails de ce qu'est le comportement du consommateur, il y a une science derrière ça, mais le consommateur ne veut pas continuer son chemin s'il ne sent pas qu'il est presque arrivé à la prochaine étape. La prochaine étape, c'est le prochain immeuble, le prochain commerce, la prochaine rue, la prochaine lumière, le prochain parc, etc., etc. Donc cette continuité, le rythme horizontal doit refléter cela. On peut limiter juste avec des corniches aussi, ça fait le même travail.

1135

1140

Le rythme vertical vient beaucoup plus... Bien, c'est l'exemple quand je vous montrais les lignes qui représentent vraiment le quartier, c'est ce que je mentionnais un peu plus tôt, c'est quand vous marchez, vous devez sentir que vous passez devant un autre immeuble, devant une autre adresse. Quand tout ça se retrouve sur le même immeuble comme la Place Dupuis qui a plus d'un commerces mais c'est toute la même façade en continu. On ne voit pas cette continuité-là. Même les immeubles plus anciens, parce que ce ne sont pas tous ces immeubles-là, vous le voyez aussi dans le résidentiel parfois, prenez l'exemple d'un *sixplex* qui, en réalité, sont deux triplex. On voit ça souvent à Montréal.

1145

1150

Mais il y a des éléments architecturaux qui nous font comprendre que ce n'est pas le même immeuble quand on est à hauteur d'homme. Les corniches ne sont pas pareilles, les marches ne sont pas pareilles, les portes ne sont pas pareilles. Tout ça est essentiel au maintien d'un rythme commercial.

1155

Mme LUBA SERGE, commissaire :

D'accord.

1160 **LE PRÉSIDENT :**

J'aimerais vous poser la même question qu'à l'interlocuteur précédent. Qu'est-ce que c'est pour vous le Village gai? Parce que vous avez laissé passer un mot ou deux discrètement dans votre présentation, mais réellement, c'est quoi le Village gai selon vous?

1165

M. GLENN CASTANHEIRA :

1170

Je vais mettre mon chapeau d'ancien résident pendant deux minutes. J'ai habité le Village pendant deux ans et j'ai été un de ses résidents transitoires justement parce que – et j'habitais pourtant au septième étage de l'Olympia dans la cour intérieure si on veut – et la qualité de vie n'était pas au rendez-vous justement parce qu'il y avait énormément... L'immeuble n'avait pas été insonorisé et tout. Donc en tant que résident, il y a clairement une communauté, au-delà de la communauté LGBTQ, il y a une communauté des anciens faubourgs qui est vraiment une identité qui est fantastique comme chaque quartier montréalais en a. En tant que résident, c'est vraiment la qualité de vie n'est pas nécessairement au rendez-vous, peu importe où on se situe plus ou moins. Donc il y a celle-là.

1175

1180

Maintenant, selon moi, selon mes yeux de spécialiste du commerce, si on veut, du tourisme, c'est une identité extrêmement forte et essentielle dans un point de vue... De deux points de vue : d'un point de vue de compétition entre les villes où Montréal fait compétition à Boston, Toronto, d'un point de vue touristique, strictement touristique. Je ne parle même pas encore ici de la compétition du point de vue du talent, de l'attraction et de la rétention du talent.

1185

D'un point de vue touristique, le Village répond à un tourisme, le tourisme gai, le tourisme LGBTQ – je n'ai pas les chiffres avec moi, je les ai oubliés – il est énorme, il est en croissance annuelle constamment. Et dites-vous que plus il existe des pays et des villes où cette

communauté-là est marginalisée plus qu'ici, plus c'est avantageux – excusez-moi, je prends un terme purement économique « avantageux » – pour nous parce qu'ici, on est reconnu comme étant une terre de tolérance. Donc cet élément-là fait en sorte que la rue Sainte-Catherine Est est beaucoup plus compétitive que plusieurs autres artères commerciales à Montréal et que Montréal est beaucoup plus compétitive d'un point de vue touristique que plusieurs autres villes nord-américaines. Et je pourrais continuer encore longtemps mais il y a d'autres gens qui attendent.

1190

LE PRÉSIDENT :

1195

Et quel lien feriez-vous entre le projet Le Bourbon et cette réalité à haute valeur touristique?

M. GLENN CASTANHEIRA :

1200

Eh bien, le lien en ce moment – et excusez-moi de résumer – mais c'est qu'il n'y en a pas. Le projet sous sa forme actuelle, malgré les efforts qui ont été faits et je tiens à rappeler les éléments, c'est pour ça que j'ai tenu, je ne voulais pas juste être ici pour critiquer le projet, il y a des éléments positifs, mais sous sa forme actuelle, il ne contribue pas... La contribution est nulle. C'est-à-dire que le projet Bourbon, l'immeuble Bourbon étant vacant en ce moment, contribue presque autant – et excusez-moi, c'est peut-être dur mais c'est dans les chiffres – presque autant que de développer ce projet-là parce que le projet, le bénéfice du nouveau projet est réellement uniquement et strictement la densification de la population d'un point de vue économique. D'un point de vue commercial, l'immeuble lui-même ne contribuera pas.

1205

1210

Donc le lien entre les deux serait de – il y a deux possibilités – donc celui de contribuer d'un point de vue architectural et à l'expérience client, donc grâce à son architecture et grâce à ses façades et à son rythme, donc sa contribution architecturale et, deuxièmement, est de contribuer à l'identité du Village gai et qui est celui d'avoir des groupes communautaires qui représentent et défendent la communauté gaie.

1215

Pourriez-vous imaginer la Petite Italie sans des groupes communautaires italiens? On ne peut pas imaginer le Village gai sans groupes communautaires de la communauté LGBTQ.

1220 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Autre chose?

1225 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Non, c'est beau.

LE PRÉSIDENT :

1230 Merci beaucoup, Monsieur Castanheira.

M. GLENN CASTANHEIRA :

Merci.

1235

LE PRÉSIDENT :

1240 Alors nous allons prendre une pause puisque nos prochains interlocuteurs, à moins qu'ils soient déjà là, Comité logement Ville-Marie? Ils sont déjà là? Bien. Alors nous allons prendre une pause une quinzaine de minutes et reprendre à – soyons généreux – 20 h 30.

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

1245

REPRISE DE LA SÉANCE

LE PRÉSIDENT :

1250 Alors nous reprenons la session avec la Comité logement Ville-Marie, madame Mireille Foisy-Hotte et monsieur André Querry. Est-ce que les deux viennent présenter? D'accord. Faites comme chez vous. Alors comme on l'a mentionné, on a bien lu votre contribution qui est très touffue.

1255 **Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :**

Parfait.

LE PRÉSIDENT :

1260 Donc si vous pouvez résumer, aller à l'essentiel parce qu'on a quelques questions.

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

1265 Parfait, excellent ! Donc on va plus commencer par, on va référer à la page 5 du mémoire pour parler des besoins de la population du secteur parce que pour nous, c'est un enjeu très important. Donc le quartier Centre-Sud, c'est un quartier qui est très défavorisé selon les données ici du Recensement de statistique de 2011. Plus d'un ménage sur trois vit en situation de faible revenu. Donc on peut parler de pauvreté économique de la population du secteur. Et on
1270 a vraiment – on le voit au deuxième paragraphe – on a beaucoup de locataires. Donc on est fier de ça, nous, on défend les locataires, donc on est content. Mais ce qu'on se rend compte, c'est que les gens paient de plus en plus cher et c'est de ça dont on parle. Donc pour les locataires, ça peut être difficile de rester dans le quartier parce que quand on est pauvre et le loyer augmente, c'est une difficulté économique.

1275 On constate également dans les statistiques entre 2006 et 2011 qu'il y a une diminution de 5 % du nombre de familles avec enfants qui habitent le quartier. Ça fait que ça, pour nous, c'est inquiétant mais il y a plusieurs autres organismes qui constatent que c'est inquiétant parce

1280 qu'on veut garder aussi les familles dans le quartier. Et ce qu'on dit, c'est que la rareté des
grands logements puis le coût, bien ça peut vraiment expliquer le phénomène. Ce n'est peut-être
pas la seule explication mais c'est certain que ça n'aide pas les familles à rester dans le quartier.

1285 Et on vous a fait la description des besoins, c'est-à-dire que comme groupe, nous, on a
une liste de demandeurs de logements sociaux. On a 651 demandeurs et sur cette liste, on a
205 familles avec enfants, donc qui veulent habiter l'arrondissement de Ville-Marie. Il y a aussi
l'Office municipal d'habitation qui, elle, a 1 442 ménages inscrits dont 982 familles et personnes
seules de moins de 60 ans qui veulent habiter dans l'arrondissement de Ville-Marie. Puis on a la
1290 Corporation Jeanne-Mance qui est un des plus gros HLM dans l'Est du Canada qui a des grands
logements mais malgré tout, elle a 25 de ses familles qui habitent présentement un HLM aux
Habitations Jeanne-Mance et qui sont en attente d'un plus grand logement, soit un quatre à cinq
chambres à coucher. Donc ils sont en surpopulation. Donc ça existe, même dans le logement
social, il y a des grandes unités. Donc c'est vraiment des besoins.

1295 Donc l'accès au logement, c'est un enjeu qui est particulièrement important dans le
quartier. Puis on traite aussi un peu de l'itinérance à ce sujet-là. Ça va?

1300 Au niveau de notre analyse du projet, nous, on a vraiment pris le temps d'analyser le
rapport du Comité Jacques-Viger et on trouvait que l'analyse du Comité Jacques-Viger était très
intéressante et on a décrit les points. Je n'y reviendrai pas, je pense que vous connaissez bien le
rapport et que ça a déjà été mentionné.

1305 Nous, ce qu'on voulait mentionner aussi, puis on le voit en fin de page 6, c'est que dans
le petit dépliant de l'Office, on nous dit de reconnaître le Complexe TVA qui est actuellement en
droit acquis. Et l'arrondissement propose d'augmenter à 35 mètres la hauteur pour autoriser
dans le secteur du Complexe TVA. Mais actuellement, la tour TVA qui est la plus haute, mesure
39 mètres. Donc même si on augmente la hauteur à 35, la tour reste hors norme, donc ne
répond pas... Est toujours, en tout cas, ne respecte pas la réglementation et le reste du
Complexe de TVA, lui, est beaucoup plus bas. Donc respecte la réglementation actuelle.

1310 Donc nous, la question, c'est de dire pourquoi augmenter à 35 si le building le plus haut est à 39? En tout cas, on se pose la question puis on n'a pas la réponse.

M. ANDRÉ QUERRY :

1315 Mais ce qui est sûr, c'est que finalement la proposition au niveau de TVA – on parlera du Bourbon – mais la proposition aussi englobe tout le secteur de TVA, c'est aussi de permettre d'augmenter entre autres les stationnements, les lieux vides. Puis on vous rappelle là-dedans qu'au niveau historique, en 1976, pour construire les stationnements qu'il y a actuellement sur TVA au coin de Maisonneuve et Papineau, on a exproprié entre vingt... Ça dépend des articles de journaux de l'époque parlent de 35 familles qui ont été expulsées, d'autres de vingt, mais il y a du monde qui ont été expulsés en 76 et en 77 pour ça.

1320
1325 Ça fait qu'on comprend mal comment ça se fait qu'on va redonner un droit acquis pour construire en hauteur ou si on construit en hauteur, il faudrait reconnaître que ça soit aussi du logement pour réparer les torts commis par TVA dans les années 70 quand ils ont construit la tour en 72, en 73. Mais aussi quand ils ont exproprié pour les stationnements autour de TVA en 1976 et 77. Je pense que c'est important de le retenir.

1330 Il faut aussi se rappeler que c'était tout résidentiel, de même qu'aussi le lieu actuel du Bourbon, c'était résidentiel avant d'être le Bourbon. Et même le parc Campbell en arrière, j'ai retrouvé des cartes de 1890, de 1912, même le parc était complètement résidentiel, c'était des logements partout qui se retrouvaient là. J'ai aussi une photo que j'ai moi-même prise en 88 du Complexe Bourbon avant qu'il passe au feu en 1997. C'était des maisons victoriennes qui étaient protégées et qui malheureusement, dans les rénovations, ont passé au feu par inadvertance. Trois petits points... C'est ça. Donc pour faciliter, donc c'est après ça que l'édifice a été construit, c'est en 1997 après l'incendie qu'il y a eu une série de secteurs... C'est pour ça qu'on revient sur l'importance d'avoir du logement sur l'édifice, sur le lieu et sur le lieu de TVA mais aussi sur le lieu de l'actuel Bourbon pour qu'on redonne ce qu'on a pris aux locataires dans les années 60 et 70 et 80.

1340

Et que ça soit aussi du logement abordable. Parce que quand on nous parle de logement pour Le Bourbon, bien on dit au prix du marché. Au prix du marché, ce n'est pas du logement abordable pour les résidents et résidentes du quartier. Peut-être pour d'autres personnes, mais ce n'est pas la clientèle qui est visée. Ça fait que c'est là-dessus qu'on insiste aussi. Parce qu'on a beau nous dire qu'on crée un fonds, mais le fonds, il ne sera pas nécessairement développé puis attribué au secteur puis au quartier. C'est un fonds qui est régional, qui est municipal et non pas pour l'arrondissement de Ville-Marie ou pour le quartier Centre-Sud.

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Ce qu'on voulait aussi rappeler c'est que ce qui a été présenté par le promoteur, c'est qu'il allait y avoir du grand logement. Ça fait que nous, on pourrait crier « Hourra ! » Mais le problème, c'est qu'il n'y a aucune garantie que même sur un plan où il y a du grand logement de dessiné, qu'il sera réalisé. Et personne et l'arrondissement n'a aucun pouvoir pour faire respecter cela. Donc on est heureux de le voir mais on n'a pas de garantie que ça va être réalisé.

Ça fait qu'on ne peut pas prendre ça comme un point positif du projet parce qu'il n'y a pas de garantie. Et même pour le côté locatif, c'est-à-dire qu'il y a eu beaucoup de tours à condos qui ont été construites dans l'arrondissement de Ville-Marie, donc c'est de l'accès à la propriété, et que ça soit du locatif ou de l'accès à la propriété, ça ne peut pas non plus être garanti. Donc ça, c'est certain que nous, on trouve que c'est intéressant entendre parler de locatif et entendre parler de grands logements mais il n'y a pas de garantie que ça va être réalisé. Et personne ne peut sévir ou jouer de ce côté-là.

Également, on voulait faire ressortir que pour 95 logements, d'avoir 72 places de stationnement, bien que c'était beaucoup de stationnements pour un site avec... Tout près des métros, on dit au centre-ville, près des métros, tout ça. Et si vous voyez la rue Ontario l'été, en tout cas, je pense qu'il n'y a pas besoin de plus d'autos dans le coin mais en tout cas, c'est un peu pas beau.

1375 On a parlé du fonds de contribution. En tout cas, c'est sûr que nous – André l'a
mentionné – on salue que le promoteur veut contribuer. On est pour ça. Mais ce qu'on veut
encore plus, c'est qu'on veut la réalisation de logement social. Et le problème, s'il en est un, c'est
que toute la densification qui est à l'œuvre dans plusieurs quartiers du centre-ville et donc si Le
Bourbon on augmente la hauteur, bien la valeur augmente, ça fait augmenter nécessairement
les taxes foncières des résidents autour, ça contribue donc à faire augmenter le coût du
logement en général et ça rend encore beaucoup plus difficile si, par exemple, l'année
prochaine, on dirait : « On va reprendre le terrain, on va faire du logement social », ça rend
1380 beaucoup plus inaccessible ces terrains-là parce que l'argent qui est donné au logement social,
c'est de l'argent public, les budgets sont très peu augmentés, ça ne va vraiment pas dans la
logique du marché. Donc on est encore plus perdant de ce côté-là.

1385 Donc en conclusion, je vais prendre la peine de le lire. C'est que le Complexe TVA, il
représente quand même 80 % de la zone visée, puis le projet présenté à l'Office s'appelle quand
même Le Bourbon. Ça fait qu'en tout cas, c'est... Mais ce n'est pas qu'on dit que ce n'est pas vrai
mais ça nous fait juste en tout cas un petit peu... C'est quand même important, c'est quand
même une zone très importante.

1390 Pour nous aussi, TVA a un devoir de réparation envers les citoyens du quartier par le fait
justement que – André l'a nommé – qu'il y avait des gens qui habitaient là, qui ont été expropriés,
qui ont perdu, que c'est devenu du stationnement, c'est un des exemples, mais on mentionne la
même chose auprès de la Société Radio-Canada. C'est juste pour vous dire qu'il y a quand
même eu dans la Cité des ondes des pertes de logements locatifs.

1395 Puis la Ville de Montréal a quand même autorisé à l'époque la démolition et tolère les
stationnements et tout ça. Donc on considère qu'également, elle porte une part de responsabilité
dans les dommages causés à la population locataire.

1400 Donc nous, on s'oppose au projet de modification de la hauteur puis de la densité
proposée pour l'ensemble du secteur concerné. On propose que toute modification envisagée
aux hauteurs et densités du site du Complexe TVA soit précédée d'une préalable discussion

1405 avec les organismes communautaires du milieu pour tout l'aspect qu'on parle de réparation, qu'il puisse y avoir un dialogue. Puis on invite le promoteur du Bourbon à proposer un projet de remplacement de plus petite taille, moins monolithique, qui permet d'être harmonisé – c'est vraiment ça qu'on veut aller chercher – et qui s'intègre mieux à son milieu et répondrait davantage aux besoins des résidents à faible et à modeste revenu du quartier.

M. ANDRÉ QUERRY :

1410 Juste un petit rajout peut-être aussi. Penser aussi et réfléchir aux effets de, comment dire, créer une première, même si voilà un mois, on nous a répondu : « Non, non, non. C'est le seul secteur qu'on veut densifier. C'est ce coin de rue-là. » Mais c'est quoi l'impact effectivement sur les autres immeubles de deux ou trois étages qu'il y a entre Saint-Hubert et Papineau? Est-ce qu'il y a un risque aussi qu'on détruise ces logements-là, ces édifices-là pour construire en
1415 hauteur, une fois que ce droit acquis là va être donné au Bourbon. Ça, c'est l'effet d'entraînement qui m'inquiète aussi un peu comme résident du quartier.

LE PRÉSIDENT :

1420 Ça va?

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

1425 Oui, ça va.

LE PRÉSIDENT :

Parfait. J'imagine qu'on a quelques questions.

1430 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Je reviens à cette question de... Vous êtes contents de voir la contribution pour le logement social qui se fait.

1435 **Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :**

Oui.

1440 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Mais en même temps, vous semblez soulever un genre de problème.

1445 **Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :**

C'est ça.

1450 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

La contribution suit un projet qui, peut-être, augmente les valeurs qui entourent et vous demandez parmi les conclusions, vous dites : « Un projet qui répondrait davantage aux besoins des résidents à faible et modeste revenu du quartier. » Alors quel serait...

1455 **Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :**

C'est sûr que pour nous, dans le monde idéal, du logement social, il y en aurait dans tous les projets de construction dans l'arrondissement de Ville-Marie. Mais là, on est dans une bulle qui n'existe pas, ce n'est pas ce qui se passe. Mais c'est sûr que d'avoir... Par exemple, on parlait de cinq îlots plus tôt. S'il y aurait une partie qui pourrait être pour des gens à... Justement parce que quand on parle justement du prix du marché, que ça soit même locatif ou accès à la propriété, ça permet à des gens, oui, d'y accéder mais il y a plusieurs... En tout cas, tous les

1460

gens avec qui, nous, on est en contact, qui n'ont pas accès à ces logements-là ou à cet accès à la propriété parce qu'ils n'ont pas les revenus nécessaires, donc ça pourrait être d'avoir une partie de logements sur le site.

1465 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et pour vous, est-ce qu'il y aurait des problèmes de cohabitation si le logement abordable était intégré? Ou quand vous dites cinq îlots, ça serait que ça soit un immeuble à part?

1470 **Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :**

1475 Ce qui existe, en tout cas il y a vraiment la Stratégie d'inclusion, il y a plusieurs exemples. Il y en a un même sur la rue Ontario, il y a un projet pour personnes âgées qui a été construit, puis c'est de la tour à condos à côté. Si vous passez sur la rue, vous ne pouvez pas dire : « Ah, ah! » Donc ça existe que sur les mêmes terrains, puis ça se construit aussi au coin de de Lorimier et Sainte-Catherine. Bon, c'est certain qu'il faut que ce soit bien pensé, il y a des façons de bien faire les choses mais souvent, c'est que la gestion pour le logement social habituellement, c'est bien qu'elle soit assez autonome parce qu'ils n'ont pas nécessairement les mêmes budgets mais ça peut être collé, par exemple, uniquement ou près.

1480

1485 Mais pour nous, en tout cas, c'était pour dire que oui, la contribution est intéressante mais on voit que le projet n'est pas en harmonie avec ce qu'il y a autour et donc on pense, on dit il y a une contribution qui donne un petit côté positif mais il y a plusieurs aspects négatifs. Ça fait que c'est pour ça que nous, on se dit que même la contribution, avant qu'elle permette de réaliser du logement social, c'est très long, puis les impacts, eux, bien ils vont être demain matin, puis ils vont durer très, très longtemps. Ça fait que c'est comme ça qu'on le voit, si ça permet d'éclairer.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1490

En termes des besoins, ce qu'on voit dans les statistiques, c'est qu'on est en train de perdre des familles.

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

1495

Oui.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1500

Est-ce que vous, dans votre travail, vous entendez parler de ça, des gens qui arrivent, puis ils disent : On abandonne le quartier » parce qu'il n'y a pas de logement abordable ou il y a aussi question de qualité de vie?

M. ANDRÉ QUERRY :

1505

Il n'y a pas d'école.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1510

Il n'y a pas d'école?

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

1515

Mais ça dépend, ça dépend. Du secteur où on parle, en tout cas, personnellement, je ne suis pas sûre que j'habiterais sur la rue Sainte-Catherine mais là, on rentre dans un sujet... Mais la difficulté, c'est les grands logements. Il y en a peu, c'est sur toute l'île de Montréal mais c'est vrai aussi dans, il y en a peu. Puis dans la construction de tout ce qui se fait dans les dernières années, il ne s'en fait pas. Donc c'est vraiment des petites unités qui se construisent et c'est les prix. Donc souvent les gens quittent le quartier... Moi, j'ai des directrices d'école qui m'appelaient

1520 et puis qui disaient : « Qu'est-ce qu'on fait? Une famille, elle a plus de 1 500 \$. Ils ne sont pas
capables de le payer. Qu'est-ce qu'on fait? » C'est dans le marché privé. En tout cas, un
locataire a le droit de refuser une hausse puis faire valoir ses droits, mais il faut qu'il connaisse,
en tout cas, ses droits, il peut venir nous voir, mais ce n'est pas toujours simple. Donc il y a la
disponibilité des grands logements.

1525

Je pense que les gens qui sont, par exemple, sur notre liste, qui sont dans le quartier et
qui le quittent, bon il y en a peut-être qui veulent justement aller ailleurs mais il y a des gens qui
tiennent à y rester, puis nous, on a des gens qui ont dû quitter et puis qui veulent y revenir. Donc
c'est sûr que je pense qu'on se mentirait dire que tout le monde veut habiter au centre-ville, on
1530 ne dira pas ça. Mais il y a quand même... Ça se trouve des familles qui sont prêtes à habiter
dans un cinquième étage et d'avoir quand même des services parce que les services sont près,
parce qu'ici dans le secteur, il y a quand même plusieurs CPE, il y a des écoles, il y a des parcs.
Il y a eu un effort fait de l'arrondissement au niveau des installations extérieures dans les
dernières années. Ce n'est pas parfait mais il y a eu quand même un effort qui a été fait. Ça fait
1535 que de côté-là...

Ça peut se faire peut-être plus vite que le logement. Parce qu'entre autres, nous, on a
quatre projets de coopératives qu'on soutient, ils ne sont pas à nous, c'est les citoyens qui les
portent, mais c'est que c'est très, très, très long avant que ça puisse aboutir. En tout cas, c'est la
difficulté de pouvoir réaliser le logement social.

1540

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Merci.

1545

LE PRÉSIDENT :

Dans votre document à la page 6, vous mentionnez : « *Les similitudes établies entre la
rue Sainte-Catherine Est et la rue Sainte-Catherine Ouest sont, par ailleurs, discutables.* » Dans
1550 le document du promoteur, on voit que – et même dans l'expression présentée dans le

document de la Ville – que c'est à peu près la même chose. Donc ce qu'on a fait à l'ouest, ça pourrait se faire à l'est. Alors je sens que vous avez réfléchi.

M. ANDRÉ QUERRY :

1555

Non, non, mais c'est le débat qu'on a eu voilà... Au cours du dernier mois sur la fusion de Sainte-Marie/Saint-Jacques. Est-ce que l'est et l'ouest, c'est la même réalité, c'est la même sociologie? Je pense qu'on a gagné sur ce point de vue là. J'espère qu'on va le gagner sur celui-là aussi, mais on ne peut pas tous les gagner, je suis réaliste. Mais c'est ça, je pense qu'effectivement, c'est que la densification qu'il y a au centre-ville, un, est historique, elle commence même au début du 20e siècle avec les grands gratte-ciels, etc. puis c'est vraiment commercial. Il y a de l'habitation de plus en plus dans les tours à condos qui sont construites actuellement mais ici, finalement, le bâti réel du secteur ici, c'est trois et quatre étages en moyenne et non pas huit ou dix étages comme il y a dans le centre-ville dans l'ouest de la rue Sainte-Catherine. Ça, à ce niveau-là, on ne peut pas comparer ça vraiment.

1560

1565

Même au niveau de la population, comme le débat comme je disais qu'on a eu au cours du dernier mois pour y avoir participé arduement à ce débat-là, je le comprends. Donc c'est ça effectivement que la Ville, puis même l'arrondissement de Ville-Marie ne comprend pas, qu'il y a une distinction entre Centre-Sud, Sainte-Marie et aussi Peter-McGill ou le secteur de l'ouest de l'arrondissement. Ça, à ce niveau-là, on n'en démordra pas qu'il y a une différence puis qu'il y a une distinction à faire.

1570

Mais effectivement les besoins dans l'ouest, ceci étant dit, quand je parlais d'école tantôt, c'est que c'est dans l'ouest que finalement il se développe beaucoup de monde, il se construit beaucoup de condos, il y a beaucoup de nouveaux arrivants mais il n'y a pas d'école, puis il n'y a pas de services en tant que tels pour cette population-là. Ici, on a un peu plus de services quand même, puis on a des écoles encore fonctionnelles dans le secteur autour d'ici justement. Mais c'est pour ça qu'on ne peut pas comparer les deux quant à moi, historiquement même.

1575

1580

LE PRÉSIDENT :

O.K. Et tout le monde est d'accord sur le besoin de revitalisation. Là-dessus, je pense que c'est...

1585

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Oui, ça, c'est sûr.

1590

M. ANDRÉ QUERRY :

Oui, on voit la rue Sainte-Catherine, on voit qu'il y a, je ne sais pas combien de... De toute façon, il y a combien de commerces de fermés à l'année longue depuis dix ans, quinze ans? J'en fais périodiquement le répertoire que je mets, que je publie les photos de tous les magasins. Je le vois. Moi, ça fait quarante ans que je me tiens sur la rue Sainte-Catherine, que je connais le secteur, je connais l'évolution du Village, je connais... J'ai assisté à la construction et aux rénovations du Bourbon, j'ai même rencontré mes chums là – mais en tout cas, ça, c'est une autre histoire – mais donc, je connais le secteur puis effectivement, il y a une problématique. Mais je ne suis pas sûr que la construction en hauteur d'un neuf étages là va solutionner le reste des commerces fermés sur la rue Sainte-Catherine. Je veux dire, j'en doute.

1595

1600

Il y a aussi un problème de besoin de commerces de proximité. T'sais, à un moment donné, je regardais, je faisais l'historique de la rue et du quartier. Bon, bien la quincaillerie J.D. Leblanc, elle existait depuis les années 30, puis même les années 20 au coin de Champlain et Sainte-Catherine, puis ça a fermé voilà cinq, six ans. Ça, on a perdu ça dans le quartier. On a perdu plein de choses aussi de boucherie, de choses du genre. Bon, il y a possiblement le IGA qui a ouvert à la Place Dupuis. Bon, il y a le Métro, l'édifice, l'ancien Steinberg effectivement mais sinon, là encore, on a besoin de services. Puis je ne suis pas sûr que c'est ça qu'on nous propose même au niveau du rez-de-chaussée. Dans la proposition, ça va être quoi les commerces qu'il va y avoir dans le projet? Pas sûr.

1605

1610

1615 Puis effectivement, puis pour revenir à TVA, si on veut ramener ça, quand on regarde la rue Sainte-Catherine de TVA, c'est affreux, c'est un stationnement, puis c'est des vitrines alors que normalement, ça devrait être des commerces. Si on suit la logique, le premier étage, c'est des commerces, mais TVA, c'est un mauvais citoyen corporatif à ce niveau-là, il nous présente des vitres et un stationnement. Puis il veut encore plus. En tout cas, c'est ça.

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

1620 Mais aussi une difficulté pour les commerçants, les petits commerçants, la valeur, puis le bail – en tout cas, on ne les défend pas, nous, c'est les locataires qu'on défend – mais ils ont une réalité que c'est très difficile. Alors si des nouveaux locaux ouvrent, bien ce n'est pas magique que, en tout cas, il peut peut-être y avoir des commerçants intéressés mais ce n'est pas magique que les commerçants vont prendre parce que la valeur du marché, le prix du marché d'un bâtiment neuf construit ou la valeur du terrain vaut plus cher. Ce n'est pas nécessairement donné pour tous les commerçants. Mais en tout cas, je ne considère pas qu'on est les mieux placés pour en parler mais on connaît en tout cas, on entend parler de commerçants qui sont dans des situations effrayantes ou il y a de l'infiltration d'eau, puis ils tolèrent parce que, en tout cas, c'est pas cher, puis ils disent : « Je suis capable de fonctionner quand même. » Donc...

1630

LE PRÉSIDENT :

1635 Merci beaucoup. J'inviterais maintenant monsieur Sylvain Duchesne, s'il vous plaît. Il n'est pas là? Il n'est pas arrivé encore. Est-ce que monsieur Frédéric Lebel est là? Non plus. On a idée à quelle heure il vient monsieur Duchesne? Alors vous avez droit à une pause. Il nous manque nos deux derniers intervenants. C'est la beauté de cédule des gens à heure fixe.

1640

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

REPRISE DE LA SÉANCE

LE PRÉSIDENT :

1645

Monsieur Frédéric Lebel?

M. FRÉDÉRIC LABEL :

1650

Bonsoir! Frédéric Lebel, consultant en planification territoriale et stratégie de développement local. Écoutez, je suis venu parce que quand j'ai vu l'annonce du projet sur internet, ça m'a comme explosé dans la face. Tout d'abord parce que ce qu'il y avait là avant ou ce qui est encore là, puis qui va rester là, je l'espère, je le dis d'emblée, ça m'a toujours attiré comme bâtiment, j'ai toujours trouvé ça particulier, intrigant, quoique j'y suis juste allé une fois, presque par hasard.

1655

Aussi, je vais vous faire remarquer comme citoyen – sûrement d'autres citoyens ont eu cette impression-là aussi – l'impression que cet endroit-là était sous-utilisé dans les dernières années. Ça, c'est sûrement pour des raisons commerciales, on a dit que les loyers avaient augmenté de manière drastique, ce qui, j'espère, n'est pas une stratégie pour faire partir les occupants de l'époque.

1660

Je me suis un peu informé aussi pour apprendre que depuis la mort du promoteur, les choses avaient changé, puis les loyers avaient augmenté aussi. Aussi, quand j'ai fait mes recherches, j'ai mis les pièces du puzzle ensemble puis j'ai remarqué qu'il y avait entre autres trois institutions – je dis institutions – commerciales qui étaient abritées par ce complexe-là qui ont disparu : le Club Sandwich, le Drugstore, puis le Café européen, puis ce qu'il y a eu après. Ce que j'ai trouvé inquiétant aussi, même si ce n'est pas des institutions politiques ou sociales à proprement parler, c'en est devenu dans le cœur puis dans l'esprit, dans l'imaginaire des citoyens du quartier.

1665

1670

Donc c'est ça. J'ai surtout des questions qui sont sous forme de réflexion pour les commissaires ou qu'est-ce que vous voulez avec ça. Donc je vais commencer. Ça a été écrit un peu à la hâte parce que je travaille beaucoup ces temps-ci puis j'ai fait ce que j'ai pu.

1675 Donc questions pour les commissaires selon trois aspects. Un premier aspect, c'est le point de vue esthétique. Est-ce que le projet colle à l'identité territoriale du Village qui est bel et bien un territoire identitaire, un quartier d'appartenance de la communauté gaie de Montréal, son port d'attache, quartier d'intégration aussi pour même les jeunes de cette communauté-là.

1680 Est-ce que le projet rejette une partie de l'identité du Village originale, audacieuse, extravagante, au profit de quelque chose de peut-être moins évocateur? Je dis ça là, là je suis vraiment dans l'aspect esthétique quand on regarde le projet d'une manière tout à fait superficielle.

1685 Est-ce que le projet qu'on propose permet au Village de se réinventer, de se projeter? Est-ce qu'il permet aux habitants de rêver leur quartier ou est-ce que c'est un projet plus à vocation privative, peut-être qui bouche les horizons?

1690 Est-ce qu'on détruit un emblème pour le remplacer par un bâtiment aux allures plutôt anonymes? Parce qu'on s'entend que le bâtiment qui était là était tout sauf anonyme. Il était presque revendicateur, justement très extravagant.

1695 Le Complexe Bourbon est-il un bâtiment de patrimoine culturel? Je pense que c'est une question à se poser. Peut-être que c'est un bâtiment qui pourrait permettre de redéfinir ce que c'est le patrimoine culturel. Parce que c'est un bâtiment qui avait une architecture, il me semble, qui emprunte peut-être à une histoire qui n'est pas la nôtre directement, plus européenne, pourtant, il détonnait beaucoup, puis je trouve qu'il faisait la richesse puis la diversité du quartier.

1700 Le Café européen, La Grappa, Le Milsa, Le Club Sandwich, le Complexe Bourbon abritait une chapelle pour les premiers mariages de conjoints de même sexe, des institutions culturelles qui ont fait l'histoire du quartier comme je disais plus tôt. On n'a pas évalué justement la valeur à titre patrimonial et culturel du bâtiment alors qu'à mon avis, en ayant lu tout le projet qui est proposé par le promoteur, ce qui est là a plus de valeur au point de vue patrimoine culturel que ce qui est proposé.

1705

1710 Ce qui nous amène à la sous-question, toujours pour l'aspect esthétique. En fait, pour passer de l'aspect esthétique au cadre bâti. Est-ce qu'il s'intègre au cadre bâti environnant qui est plutôt patrimonial? Moi, je pense à ce qu'il y a autour du parc, entre autres au Centre Sainte-Brigide, à tous les buildings qu'il y a autour, les bâtiments d'habitation. Ou est-ce qu'il détonne avec les bâtiments patrimoniaux environnants? Est-ce qu'il est en continuité avec la morphologie urbaine? Je parle ici de la hauteur.

1715 On parle de conserver une échelle qui est plutôt conviviale mais pour la hauteur des bâtiments - peut-être que je le dirai plus tard mais je vais le dire maintenant – je trouve que ça s'intègre très mal à la morphologie urbaine parce qu'on arrive avec quelque chose d'assez colossal. On demande de hausser la hauteur des bâtiments, ce qui, pour une échelle de bâtiments comme ce qu'il y a dans le Village actuellement, c'est quand même important comme demande de dérogation. Le Centre Sainte-Brigide a une hauteur importante mais c'est parce que ça n'existait pas à l'époque, le comité d'urbanisme. Ça fait que, t'sais, c'est une exception. Là, on demande de faire une autre exception, puis je trouve que c'est quand même une question à se poser.

1725 La forme et l'échelle du bâtiment, les matériaux utilisés suscitent-ils l'adhésion ou l'étrangeté? Sont-ils génériques ou homogénéisants? Ou participent-ils à la diversité esthétique du quartier? Le Bourbon actuel, moi je trouve qu'il participe à la diversité esthétique du quartier. Poser la question, c'est y répondre. Le style ultramoderne du Bourbon qu'on propose maintenant participe à l'homogénéisation esthétique parce que ça ressemble à beaucoup de projets dans ses matériaux, dans ses proportions, dans ses formes à ce qui nous est proposé depuis plusieurs années par les promoteurs privés, c'est-à-dire un type de condo ultramoderne.

1730 Puis je veux citer à ce propos le document du promoteur qui est assez révélateur à mon avis d'une idée, d'une perception de ce que devrait être l'esthétique des bâtiments des projets actuels et futurs. Je trouve que cette citation-là m'a sauté aux yeux, j'ai trouvé ça même presque choquant. Ils disent :

« Toutefois, la plupart des façades des commerces du Village ont une esthétique discutable – un vrai jugement de valeur là – et l'aménagement de certaines terrasses pourrait être mieux réfléchi. »

1740 Donc le promoteur, ce qu'il dit en gros, c'est que ce projet-là devrait peut-être définir ou montrer la voie à ce que devraient être les projets dans le Village pour le futur. Je trouve ça inquiétant.

1745 Est-ce que Le Bourbon contribue à la signature visuelle forte du quartier? Je parle de celui qui est projeté toujours. Moi, je trouve encore qu'il participe à son homogénéisation alors que ce qu'on avait avant, c'était vraiment une signature visuelle pour le Village. C'était impossible de ne pas remarquer ça quand on est dans le Village. Je veux dire, c'était mystérieux, ça appelait, c'était invitant, ce n'était pas fermé. Là, ce qu'on nous propose, c'est quand même quelque chose d'assez fermé. Je trouve, même si on nous propose que ça circule à travers pour
1750 se rendre au parc, il y a quand même l'idée que la majorité du bâtiment va être dédiée à des habitations privées. Si on regarde la surface et le pourcentage, la majorité va être dédiée à des habitations privées, ce qui n'était pas du tout le cas avant parce que ce n'était pas des habitations, bien sûr.

1755 Au point de vue de l'intégration dans l'espace, un autre aspect, donc l'espace environnant, est-ce que le projet proposé vient imposer sa présence au reste des éléments, les dévaluer, leur faire de l'ombre? Puis là, je dis ça au point de vue figuré puis au point de vue littéral parce qu'on propose une hauteur de bâtiment qui va faire de l'ombre sur la rue Sainte-Catherine. On parle d'une rue qui est piétonne une bonne partie de l'année. Le soleil fait partie
1760 de la saison où la rue est piétonne. Déjà qu'on a de plus en plus de difficulté à avoir du soleil dans le Village, qu'est-ce que ça va donner ça une bonne partie de la journée d'avoir un bâtiment aussi haut, qui cache le parc en plus, même si on dit qu'on va pouvoir y avoir accès, mais c'est quand même assez colossal.

1765 Donc est-ce qu'on voit juste ça? Est-ce qu'on va voir juste ça quand on va arriver dans le Village? Étant donné la hauteur des bâtiments, moi, je pense que ça va détonner. Est-ce qu'il est invitant et convivial de par ses matériaux, son esthétique? La proportion qui est réservée aux espaces privatifs, je pense que ce n'est pas très convivial.

1770 Pour ce qui est de la construction du complexe, quel impact sur la vie culturelle et commerciale du quartier pendant la phase des travaux? On sait que des fois ça s'éternise à Montréal, même si c'est un projet privé, il n'y a rien qui dit que ça ne va pas être catastrophique pour les commerçants. La poussière, le bruit, la rue qui va être barrée, comment on va amener les matériaux là? On est d'accord que c'est une rue d'abord qui est fermée à la circulation.
1775 Comment on va circuler là-dedans avec les camions de construction? Je trouve déjà ça que c'est impensable. Est-ce qu'on va les amener par avion? Par hélicoptère? Est-ce qu'on va fermer une partie du quartier pour ça? Je pense que les commerçants puis les habitants sont en droit de se poser cette question-là.

1780 Puis pour finir, au point de vue des fonctions urbaines que le projet sert, est-ce qu'il participe au progrès du quartier vers un meilleur vivre-ensemble? Parce que déjà la piétonisation, c'est quelque chose qui participe au vivre-ensemble du Village. Si on la perturbe, si on rend ça un peu plus privé, qu'est-ce que ça va donner?

1785 Est-ce que ça participe à une meilleure interaction sociale dans l'espace du Village? Le Village est piétonnier une bonne partie de l'année comme j'ai dit. Est-ce que les 72 places de stationnement n'encouragent pas une circulation accrue au seul profit des résidents du complexe? Même si les stationnements sont pour être sur les côtés, si on fait une piétonisation une partie de l'année, c'est certainement pas pour avoir plus de voitures, surtout que ça va être réservé aux résidents.
1790 Je me disais, bon, un stationnement en ville souterrain, c'est toujours une bonne idée pour les grandes villes, sauf que si on arrive avec un stationnement qui est réservé aux résidents, ça n'aidera personne. Ça va juste augmenter la congestion automobile.

1795 Ensuite de ça, question plus délicate parce que, bon, je trouve que le projet est quand même beau en somme, je trouve qu'il y a un certain effort qui a été fait pour essayer d'avoir un projet, comment dire, assez complet. La possibilité d'un étage de bureaux dédié au CCGLM, donc une vocation communautaire, à moins d'un engagement clair de dédier à ça, est-ce que c'est juste un bonbon d'acceptabilité sociale du projet? Ou est-ce qu'on va s'arranger, est-ce que les autorités de la Ville vont s'arranger pour que ça soit un engagement clair pour la construction du projet d'avoir ça dédié? Parce que c'est louable de vouloir avoir cet espace-là pour le CCGLM.

1805 C'est ça une des dernières questions que je voulais poser. C'est sûr qu'il y a la question du parc qui est en arrière. Je ne savais pas que le projet de monsieur Normand Chamberland, à travers les années, était aussi développé, aussi imaginatif, aussi intégrateur que ça, mais je me rends compte que la plupart des possibilités qu'offrait son projet, elles sont reprises dans le projet actuel. Donc les questions de contact avec le parc, les questions de la terrasse dans la ruelle à l'arrière, ça c'est déjà des choses qui étaient proposées dans le projet actuel.

1810 Quand je suis allé me promener la semaine passé, puis je l'ai regardée la ruelle comme il faut, il y avait déjà des portes qui étaient ouvertes pour ça. Pourquoi ça ne s'est jamais concrétisé? Pourquoi la Ville n'a pas participé à ça pour qu'il y ait une intégration du projet avec le bâti municipal? Ça, c'est une question à se poser. Donc vu qu'elles sont largement reprises, les possibilités qui étaient offertes par le projet actuel, pourquoi on ne les réalise pas avec le bâti existant? Pourquoi on ne fait pas un partenariat avec la Ville pour ça au lieu de tout démolir?

1820 Puis pour terminer, pourquoi ne pas composer avec cet héritage exotique, audacieux et chargé d'histoire et de souvenirs pour la communauté, autant par respect pour celle-ci que pour un pionnier de l'entrepreneuriat festif à Montréal? Je pense que là on est sur le point encore une fois de, comment dire, de cracher un peu, de brimer la mémoire de la culture urbaine à Montréal parce que, je veux dire, c'était peut-être fort extravagant, c'était peut-être pour certains irréaliste, peut-être que ça ne colle plus à la nouvelle identité du quartier, mais moi je pense que ça correspond à une partie de son histoire, puis qu'il faut vraiment sérieusement se questionner. Parce qu'il y a beaucoup de bâtiments patrimoniaux ou qui mériteraient de l'être, d'être classés

1825 comme dans un patrimoine de l'histoire moderne de Montréal, qui ne le sont pas actuellement, puis on les détruit comme ça, comme si c'était rien.

1830 Je pense qu'un référendum d'initiative populaire devrait avoir lieu. On devrait continuer de consulter, on devrait demander aux gens de proposer des choses. Pas que le projet en tant que tel est à rejeter complètement mais je pense que le promoteur arrive avec quelque chose de gros sans peut-être le savoir, avec quelque chose qui va avoir un impact visuel, un impact visuel qui ne correspond peut-être pas aux aspirations du quartier. Je trouve qu'on arrive dans la modernité, puis un peu la froideur avec ce nouveau projet-là.

1835 Ça fait que c'était mes questions pour les commissaires. Merci de m'avoir écouté.

M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire :

1840 En fait, il y a très peu de personnes qui nous disent que Le Bourbon actuel représente autant sur le plan architectural que patrimonial est quelque chose de significatif. Je pense que votre opinion est assez éloquente là-dessus de pouvoir le nommer. Et de le démontrer par des exemples qu'on n'a pas vus – en fait, que moi je n'ai pas vus, que je n'ai pas lus – notamment vous avez parlé de chapelle. Est-ce qu'il y a eu une chapelle à l'intérieur? Est-ce que les mariages se passaient à l'intérieur ou du moins c'était un lieu où on célébrait?

1845

M. FRÉDÉRIC LABEL :

1850 Il y a eu un projet de chapelle. Je ne sais pas si elle était religieuse parce que, bon, il n'y avait pas d'entente. C'était assez avant-gardiste. Mais si on va voir sur les archives... Pas les archives mais, en fait, des gens qui ont fait des pages sur le Complexe Le Bourbon, des pages de commentaires, puis d'histoires un peu urbaines populaires, il y a beaucoup de gens qui amenaient de l'information puis qui disaient : « Il y a eu un ou deux mariages là. Il y avait une chapelle. » C'était pour dire à quel point c'était un lieu qui était important pour la communauté à l'époque, pour cette génération-là, parce que je pense que la nouvelle génération n'est peut-être pas au courant de ces choses-là.

1855

1860 Puis si on parle aux gens qui ont peut-être plus de 40 ans, il y a sûrement beaucoup de gens qui vont vous dire que... Puis je pense qu'il y a beaucoup de gens qui ne sont pas ici ce soir parce qu'ils pensent que c'est une lettre à la poste, puis qu'ils ont vu la progression de la chose, puis qu'on a laissé cet endroit-là décrépir assez longtemps pour que les gens en soient un peu écoeurés.

1865 Mais quand le promoteur dit dans son truc que le bâtiment est faible au point de vue de la structure, puis au point de vue architectural, c'est complètement... Je trouve que c'est excessif comme langage parce que, premièrement, il n'y a pas une étude exhaustive qui a été faite. Quand on regarde le projet, il n'y a pas une étude exhaustive du bâti qui a été faite, elle a seulement été faite d'une manière subjective pour évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Sauf que ce bâtiment-là ne tombe pas en ruine, la structure est quand même bonne, puis elle est quand même belle aussi. Ça fait que je trouve ça spécial qu'on arrive avec la seule architecture du genre dans le coin...

1870 Puis, d'ailleurs, le promoteur dit ça aussi, puis je trouve que c'est complètement faux. Pour avoir visité la Nouvelle Orléans plusieurs fois, puis *Bourbon Street* en particulier parce qu'on dit que le complexe à l'origine, c'était inspiré de *Bourbon Street*, à cause de ses balcons – parce qu'à la Nouvelle-Orléans, c'est comme ça, il y a des balcons pour les commerces, on peut voir les spectacles qui ont lieu, puis tout ça, à partir des restaurants – puis il dit que c'est un projet Walt Disney. Absolument pas. Pour ceux qui sont allés à Walt Disney puis qui savent c'est quoi Walt Disney, ça c'est encore un terme excessif qui est utilisé pour dévaluer le projet qui avait lieu. *Bourbon Street* de la Nouvelle-Orléans, ça n'a rien à voir avec Walt Disney. Ça fait que je trouve qu'il y a comme un peu de mépris envers cette construction-là, puis ce projet-là qui était peut-être
1880 très extravagant mais qui était loin d'être Walt Disney.

M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire :

1885 Merci.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Je ne sais pas si c'est difficile de répondre à la question parce que vous ne rejetez pas le projet, mais le projet idéal pour vous serait quoi?

1890

M. FRÉDÉRIC LABEL :

T'sais, ça peut sembler extravagant, mais ce qui s'est vu par le passé, c'est l'intégration de ces étages-là, de ce qu'il y a en ce moment, ça serait de l'intégrer au projet qui va arriver. D'ailleurs, ça serait peut-être plus justement... Ça s'intégrerait peut-être mieux à ce qu'il y a derrière, si on regarde la couleur des briques, si on regarde les bâtiments qui sont quand même vieux. On parle de plus d'une architecture je ne dirais pas néo-coloniale mais on est plus proche de l'histoire de la Nouvelle-France que du 21e siècle avec ces bâtiments-là, tout ce qu'il y a autour, y compris ici. On est d'accord qu'on est dans une espèce d'écrin architectural puis le bâti.

1895

1900

Ça fait que je n'avais pas une proposition claire sur ce qui devrait être fait ou pas fait. Je pense qu'il faudrait juste que la Ville prenne le temps de voir ce qu'on peut vraiment faire avec ce qu'il y a d'existant.

1905

Parce que c'est sûr que le promoteur, lui, il veut détruire puis il veut construire. Mais je pense qu'il faudrait être un peu plus exigeant envers les promoteurs qui arrivent avec des choses aussi clinquantes. Je pense que dans ses fonctions puis dans son... Comment dire, ce qu'il projette de faire avec ça, ce n'est pas mauvais, sauf que je pense qu'il y a des aspects qui peuvent sembler superficiels qui sont pourtant assez essentiels, puis c'est ça. Ça en tient à la diversité architecturale. Puis ce qu'on pourrait faire, bien c'est ça, peut-être que le promoteur trouverait ça extrêmement exigeant mais je pense que détruire ce qu'il y a là, c'est un peu fort comme intervention.

1910

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1915

Alors la partie que vous ne rejetez pas, l'idée de densifier, d'ajouter des logements, de...

M. FRÉDÉRIC LABEL :

1920 Moi, je suis partagé là-dessus parce que la densification dans ce cas-ci, on dit « densification » comme si ça allait automatiquement amener de la croissance économique. Ça, c'est faux. C'est juste un argument de promoteur qui veut construire davantage d'étages puis vendre des condos. Depuis quand des bâtiments privés amènent plus de vie dans le Village?

1925 C'est des initiatives comme la piétonisation qui font que le Village a explosé au point de vue commercial, ce n'est pas d'augmenter le nombre de condos vendus de manière privée. Ça fait que je suis mitigé là-dessus. Je pense que rajouter des étages, c'est un problème, je vous le dis, je le dis clairement. On cache le parc, on fait plus de hauteur, on cache la lumière, c'est un problème. Puis c'est ça.

1930 Ce qui n'est pas à rejeter, c'est la vocation commerciale au rez-de-chaussée absolument. La vocation communautaire, ça je trouve ça vraiment important. D'ailleurs, ce qu'il y avait à l'époque, comment dire, le Village s'est construit avec des institutions informelles. Les gens se réunissaient en arrière des commerces, les gens faisaient de l'action sociale et communautaire dans des endroits informels. Là, d'avoir un endroit formel de centre communautaire gai, super!

1935 Je trouve ça génial, puis je pense que... J'ai peur que ce soit un bonbon justement. Ça serait bien que ce soit comme obligatoire. Si vous dites ça, vous ne pouvez pas le faire à moitié, vous ne pouvez pas charger un loyer de fou aux organisations communautaires ou dire : « C'est 1 \$ pendant cinq ans; après ça, c'est 10 000 \$. » Parce que ça s'est vu avec le YMCA en ce moment qu'on voit à Guy-Favreau.

1940 Puis ce qui est bon aussi, je pense que ça a été bien pensé la question du retrait de la rue avec la terrasse. Ça, ça a l'air super. Le fait de développer tout ce qui est autour finalement puis de faire un contact avec le parc. La ruelle, absolument. Si elle peut être vraiment développée en conjonction avec le parc, ça serait bien. Ôter les clôtures, je trouve que c'est une

1945 bonne idée aussi mais la densification, je ne trouve pas que c'est la meilleure idée.

1950

Puis je pense que le fait que la majorité du bâtiment soit dédiée à des habitations privées, ça montre qu'on va dénaturer le bâtiment, on va le dénaturer, puis on est en train progressivement de changer la vocation commerciale, festive, sociocommunautaire, tout ce que vous voulez, du Village en faisant des choses comme ça.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Merci.

1955

LE PRÉSIDENT :

Ça va?

1960

M. FRÉDÉRIC LABEL :

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

1965

Merci beaucoup, Monsieur Lebel. Alors avec cette dernière intervention, nous allons clore la session de ce soir et nous reprenons demain, 19 h, même endroit, avec une nouvelle liste d'intervenants. Merci beaucoup. Bonne soirée!

1970

AJOURNEMENT

1975

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

1980

LOUISE PHILIBERT, s.o.