

**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 2

---

Séance tenue le 8 mars 2017, 19 h  
Centre Saint-Pierre  
1212, rue Panet,  
Métro Beaudry, Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 8 MARS 2017

MOT DU PRÉSIDENT ..... 1

**PRÉSENTATION DES MÉMOIRES**

M. Ron Rayside - Rayside Labossière ..... 3  
M. Emilio Alvarez ..... 19  
M. Cyrille Giraud ..... 25  
M. Kadari Senou ..... 32  
M. Mathieu Tremblay ..... 38

**AJOURNEMENT**

## MOT DU PRÉSIDENT

### LE PRÉSIDENT:

5            Sans plus tarder, nous allons démarrer notre session d'audition des opinions. Je me nomme Jean Burton, je préside cette commission et 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.

10            Depuis hier soir, nous accueillons les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion sur ce projet. 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 ont répondu aux questions à la séance d'information ne sont pas là ce soir.

15            Nous aurons donc au total deux séances et nous entendrons une quinzaine de citoyens au cours de ces deux soirées. Nous avons aussi reçu quelques interventions écrites qui ne feront pas l'objet d'une présentation devant nous.

20            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.

25            Quant au déroulement de la 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.

30

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.

35

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 du mois d'avril. C'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les quinze jours suivant le dépôt du rapport et les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus.

40

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 les transcriptions des notes sténographiques seront accessibles sur le site internet de l'Office. J'ajoute que la commission est soutenue dans son travail par une équipe de l'Office que vous avez rencontrée à l'entrée. Elle s'occupe aussi bien de l'accueil que de la logistique.

45

La séance de ce soir devrait se poursuivre jusque vers 21 h. Nous allons procéder sans pause parce qu'une, deux, trois, quatre, cinq présentations, donc on ne va pas vous faire prendre une pause pour une dernière présentation, on fera ça tout d'un bout.

50

Comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat 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.

60

Il s'agira, bien entendu, de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre des commentaires ou avis sur ce qui aura été entendu.

65 Sans plus tarder, j'inviterais monsieur Ron Rayside à faire sa présentation, s'il vous plaît.

**M. RON RAYSIDE :**

Bonsoir!

70

**LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir!

75

**M. RON RAYSIDE :**

On a soumis un mémoire par écrit que vous avez reçu, j'imagine?

**LE PRÉSIDENT :**

80

Oui.

**M. RON RAYSIDE :**

85

Puis je vais faire un survol de quelques éléments : de nous décrire, mais je ferai ça pas très longtemps; la notion du quartier, le projet lui-même; et les questions de réglementation.

90

D'ailleurs, pour nous-mêmes, on se considère comme une entreprise citoyenne du quartier Centre-Sud, mais je veux dire aussi, même le mémoire, on a hésité entre mettre le nom de la firme ou moi-même parce que je suis un utilisateur du parc Champlain depuis 40 ans. Ma fille a joué, il y a 38 ans, dans ce parc-là. Notre premier chien nous a accompagnés dans ce parc-là pendant dix ans et un deuxième chien. Ça veut dire que je connais l'évolution à la fois du

quartier puis de ce parc-là. Je suis à cinq minutes, j'habite à cinq minutes de marche de ce parc-là. Ça fait que je le prends très au sérieux.

95

D'ailleurs – je ne sais pas, vous n'êtes pas dans une position peut-être pour me dire – mais c'est un commentaire un peu peut-être oblique, mais la végétation et la qualité de l'aménagement puis ce que la Ville fait dans ce parc-là est absolument fabuleux. C'est vraiment une qualité de végétation puis des fleurs, je n'en reviens pas à chaque fois, à chaque printemps quand je le vois. Évidemment, ce n'est pas le sujet de mon intervention.

100

Je voulais aussi dire, parce que Christian Thiffault comme architecte, je le connais, j'ai énormément de respect pour son travail, c'est un architecte qui fait des projets de qualité, je voulais quand même le souligner, même si on a certaines réserves par rapport au projet, ça ne concerne pas la qualité de l'architecture et certainement pas la qualité de tout l'ensemble de son ouvrage.

105

Des fois, c'est le fun de faire des commentaires qui n'ont rien à faire avec ça, juste pour détendre l'atmosphère.

110

**LE PRÉSIDENT :**

En autant que ce n'est pas trop long.

115

**M. RON RAYSIDE :**

Non, non. On voulait souligner une diapo qui situe le projet Le Bourbon dans le contexte de tout ce qui s'en vient en termes de développement au sud et à l'est du quartier. Ça veut dire que la rue Sainte-Catherine, qui est déjà une rue assez animée, puis c'est une rue piétonne durant l'été, va subir quand même une transformation avec une densification assez intense dans les dix, quinze, vingt ans qui s'en viennent avec un ensemble de projets, pas juste Radio-Canada, mais l'hypothèse de Molson, le projet au coin de de Lorimier et Sainte-Catherine, c'est vraiment une transformation de toute la tranche sud du quartier qui va nécessairement avoir un

120

125 impact, même la nouvelle entrée de Radio-Canada. Ça veut dire qu'il va y avoir beaucoup plus de monde qui va sortir du métro Papineau qu'actuellement, parce que beaucoup sortent...

Ça veut dire il y a quand même un élément de contexte dont il faut tenir compte et ça veut dire que c'est un projet qui va être assez marquant en termes de sa localisation.

130 Le projet, je n'ai pas besoin de décrire le projet, surtout pas à vous. On a fait juste un inventaire – les hauteurs, les bâtiments, tout le long de Sainte-Catherine – est dominé par les trois, quatre étages. Il y a quelques immeubles qui dépassent, incluant deux immeubles côté nord qui ont un grand intérêt patrimonial, mais c'est quand même une trame, je dirais, de deux à quatre étages dominés avec une exception qui est au coin de Plessis, qui était plus un accident de parcours  
135 que d'autre chose. Évidemment, j'exclus aussi juste autour de TVA lui-même qui est au nord de Sainte-Catherine, même pas le côté nord de Sainte-Catherine mais derrière Sainte-Catherine. Ça veut dire qui était une nuance quand même assez importante.

On a fait juste un relevé les hauteurs immédiatement autour, incluant au sud du parc  
140 Champlain et au nord du parc Champlain. C'est dominé par une hauteur autour de 21 mètres et un peu six étages à l'extrême sept, mais c'est vraiment la limite de qu'est-ce qu'est le gabarit dans cette partie-là de Sainte-Catherine, qui n'empêche pas d'autres parties de Sainte-Catherine comme autour d'Amherst où un gabarit est plus fort ou même à la limite, Papineau lui-même – ou de Lorimier peut-être plus que Papineau – mais il y a quand même une hauteur dominante  
145 peut-être tout le long.

Donc la première recommandation, c'est qu'il y ait une hauteur maximum de 23 mètres ou sept étages. À un moment donné, on a dit peut-être six mais on a dit 23, juste pour respecter un peu le gabarit de cette partie-là de la rue. Et en même temps, pas trop... Déjà l'ombrage sur le  
150 parc Champlain, c'est vraiment, tu fais la journée, l'ombrage. Pas convaincu que le six ou sept étages est un obstacle majeur mais on voulait quand même dire que le projet est un peu trop haut. C'est la grande conclusion.

155 Il y a une deuxième recommandation : que la stratégie soit développée pour atténuer au maximum les effets des livraisons et de la gestion des déchets. Ça veut dire que c'est une considération – ça semble technique cette considération-là – mais on veut faire une interface intéressante entre l'immeuble, le nouvel immeuble et le parc Champlain. Ça veut dire qu'il y a déjà une façade sur Sainte-Catherine, qui est évidente, mais on veut faire un projet à deux façades, qui est une excellente idée, mais la gestion, on sous-estime le dérangement de... Ce  
160 n'est pas juste les déchets de la Ville, une fois par semaine ou deux fois par semaine, c'est la restauration, c'est d'autres déchets, et le bruit et la manière que c'est laissé des fois ça traîne dans cette partie-là et derrière, ça peut annuler beaucoup les intentions intéressantes du projet. Ça veut dire que s'il n'y a pas de soin de la livraison et des déchets d'une manière pour respecter cette nouvelle façade sur Champlain, on va gâcher cette partie-là. C'est vraiment assez  
165 important.

Les bénéfiques pour la communauté, parce qu'il y a une mention des locaux communautaires. Peut-être la recommandation qu'on fait, qu'on s'assure que le promoteur prenne toutes les mesures possibles pour assurer la viabilité à long terme de ces espaces-là. Je  
170 connais très bien le milieu communautaire pour la capacité de payer, pas juste pour l'acquisition d'une propriété, mais son entretien et le coût des réparations après. Ça veut dire que ce qui peut paraître intéressant sur papier vire un peu impossible pour l'organisation. Ce n'est pas à nous à s'assurer de ça mais il faut qu'autant le promoteur avec l'organisme s'assurent qu'une bonne idée sur papier se reflète dans la réalisation et la viabilité à long terme.

175 Évidemment, l'idée de contribuer à un fonds, la notion d'inclusion est de contribuer à un fonds pour être capable de faire du projet de logement social est une excellente idée. Dans d'autres lieux, c'est ça qu'on recommande depuis des années. On espère que ce n'est pas compromis si jamais le projet se fait avec moins d'étages que ce qui est prévu.

180 Je n'irai pas en détail mais la notion de l'animation, vous avez le document, on l'a regardé de différents points de vue, puis l'animation sur la rue Sainte-Catherine, sans oublier l'animation derrière, mais vraiment le cœur du projet, c'est la devanture sur Sainte-Catherine et il y a toutes sortes de moyens de s'assurer que cette animation-là fonctionne bien.

185 L'interface avec le parc Campbell, j'en ai parlé beaucoup. Ça veut dire que c'est une idée  
qui mérite vraiment une réalisation qui fonctionne bien, comme j'avais dit, en fonction de toutes  
sortes de considérations, incluant les déchets mais incluant aussi les questions de bruit qui est  
toujours une question sensible. Mais d'abord, ça serait intéressant d'avoir l'interface, puis le bruit,  
peut-être c'est juste... On parle juste un respect minimum du voisinage. Déjà mon chien, des fois,  
190 fait un peu de bruit, puis on dit que... Mais mon chien n'est pas le projet Bourbon, ça veut dire  
qu'il y a une distinction entre les deux.

On revient plus sur les questions de réglementation. Le projet actuellement prévoit les  
hauteurs sur un ensemble de lots, sur l'ensemble d'un secteur qui est dessiné autant le côté sud  
195 de Sainte-Catherine que l'ensemble du site de TVA et le côté nord de Sainte-Catherine, on  
propose un peu les nuances. On trouve que le règlement, c'est un peu trop grand et ne  
régularise pas la situation. Ça veut dire qu'on propose que les deux côtés de Sainte-Catherine  
soient plus limités à 21 mètres... Non. Actuellement, je m'excuse, le MATv est à 21 mètres mais  
on propose que le maximum de ces acteurs-là soit à 23 mètres. Ça veut dire qu'à chaque côté  
200 de la rue, qu'il y aurait une modification de la réglementation qui est proposée. Pour le reste du  
site, je pense qu'il y a beaucoup moins de problème.

Ça fait qu'on l'illustre là dans un 3D avec ces deux côtés-là que c'est limite 23 mètres et  
les autres secteurs, mais c'est selon la réglementation proposée. Alors on propose qu'elle soit  
205 modifiée pour inclure uniquement le projet Le Bourbon puis le côté nord de Sainte-Catherine. Ça  
veut dire que ça baisse de hauteur. Et on propose qu'elle soit modifiée pour une hauteur  
maximale de 25 mètres. Voilà. Je pense que c'est tout. Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

210

Merci.

**M. RON RAYSIDE :**

215

Mais j'ai oublié des bouts mais c'est trop tard.

**LE PRÉSIDENT :**

Ce n'est pas grave.

220

**M. RON RAYSIDE :**

Vous avez la version écrite.

225

**LE PRÉSIDENT :**

Mais on a vu des images qu'on n'a pas dans la version écrite. Donc la présentation sera disponible?

230

**M. RON RAYSIDE :**

Oui, elle est sur...

**LE PRÉSIDENT :**

235

Elle est déjà sur le bureau?

**M. RON RAYSIDE :**

240

Oui, elle est déjà sur le bureau, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Merci. Luba, questions?

245

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

250 Dans votre mémoire, vous avez parlé de mixité sociale dans les logements dans les projets de plus que 100 logements, que les logements abordables, sociaux, soient inclus dans les projets eux-mêmes. C'est à la page 15 que vous parlez de ça.

**M. RON RAYSIDE :**

255 Oui.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Tandis qu'on mettrait de l'argent dans un fonds pour les projets de 20 à 99.

260 **M. RON RAYSIDE :**

C'est ça.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

265 Selon vous, parce qu'on avait posé la question hier soir aussi, sur la question de la mixité dans un immeuble, selon vous, est-ce que ça se fait où on pourrait intégrer du logement abordable, du logement communautaire à l'intérieur d'un projet privé avec des logements locatifs au prix du marché, avec des condos ou autres?

270

**M. RON RAYSIDE :**

275 On n'a pas fait – au Québec, je crois que ça n'existe pas – on n'a pas fait ça encore. Ça veut dire qu'il y a un *Regent Park* à Toronto fait, mais vraiment d'une manière – je ne l'ai pas vu mais ce que j'avais lu sur le projet, puis les intentions – c'est vraiment divisé en deux sections avec les entrées distinctes.

280 On essaie pour d'autres projets, comme on accompagne le milieu communautaire dans le projet de l'Hôtel-Dieu, puis on essaie d'explorer une nouvelle avenue, vraiment d'avoir une mixité à l'intérieur d'un même logement. Ça fait que ce n'est pas évident, c'est pour ça que ma réponse, quand c'est plus que 100 logements dans un même immeuble, on n'a pas réussi encore, avec les programmes existants, de le faire. Ce qui ne veut pas dire qu'on ne devrait pas essayer de le faire mais on n'a pas réussi à date.

285 En fait, les projets de plus petite taille, c'est ça le défi. Est-ce que sur un projet comme ça, mettons que c'était plus que 100 logements – ce qui n'est pas le cas – et c'est sujet à une politique d'inclusion, est-ce que l'immeuble peut être divisé avec soit un mur mitoyen ou d'autre, d'avoir vraiment deux immeubles mais dans un gabarit? Ça, c'est très possible. Ça, ce n'est pas très compliqué.

290 Mais la grande idée, parce que même, on allait plus loin que ça, on avait dit, mais vous l'avez dit, en bas de 100 logements, on dit une contribution au fonds. Même ce qu'on met de l'avant comme bureau et à travers les nombreuses instances où on assiste, où on accompagne le milieu communautaire, on dit c'est presque comme les frais de parc. Ça veut dire applicable à 295 toute construction de logements, au minimum une contribution à un fonds, mais une vraie contribution – on a les points de vue là-dessus mais on n'a pas le temps ce soir d'explorer ça – mais ça veut dire que ça devrait faire partie de l'étude, même la région métropolitaine, d'avoir ce genre de contribution-là, mais en haut d'un certain point, oui, vraiment une inclusion sur le site.

300 Puis les compromis, des fois, une construction juste dans un site à proximité, le problème, plus qu'on approche le centre-ville, les terrains sont extrêmement chers et même la contribution au fonds, l'esprit d'une contribution dans un fonds, c'est que dans ce quartier-là, on serait capable de réaliser le nombre de logements visés et souvent, ce n'est pas le cas.

305 Ça fait qu'on comprend les contraintes mais on dit au moins s'il y avait une réglementation qui force la note, au moins on ouvre vers une négociation plus productive, je dirais. Mais il faut la raffiner beaucoup, à notre avis, la Politique d'inclusion.

310 Déjà certains arrondissements prennent de l'avance sur d'autres. Je ne veux pas dire que c'est  
une course à cheval mais il y a déjà du monde qui pose certains éléments de ce que je viens de  
dire et qui commence à l'adopter. Verdun entre autres, Plateau Mont-Royal, puis il y en a  
d'autres au moins qui posent les questions, ça fait que ça commence à être un débat avec les  
alternatives de plus en plus concrètes. Ce qui manque, c'est l'obligation de l'appliquer, puis les  
nuances dans la manière qu'elle soit appliquée. Mais la grande question de mixité, même il y a  
315 une recherche là-dessus, ça veut dire c'est une petite question avec une énorme ampleur dans  
l'avenir de comment on va façonner ce genre de projet-là, puis la vraie notion de mixité.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

320 J'ai une autre question plutôt peut-être... Vous avez parlé que vous êtes résident ici. Hier  
soir, on avait beaucoup de personnes qui semblaient poser des questions d'avoir du résidentiel  
sur la rue Sainte-Catherine, que ce n'était pas facile comme milieu de vie, que ça posait  
problème. Est-ce que vous voyez... Il y avait la question du bruit, des bars, la rue piétonnière  
l'été.

325

**M. RON RAYSIDE :**

J'ai fait une nouvelle construction de mon bureau sur la rue Ontario avec les logements  
en haut qui se louent très bien, puis le monde... Quand on habite – mais je n'ai pas  
nécessairement le même point de vue que peut-être beaucoup de monde – moi, j'habite à trente  
330 secondes de marche sur la rue Sainte-Catherine, j'entends le monde qui sort des bars à 2 h du  
matin, je vois les problèmes sociaux depuis 40 ans dans ma rue. J'ai une coop d'habitation en  
face, j'ai les OBNL en face de chez nous, je vois ce genre de mixité. Mais quand on habite un  
deuxième ou un troisième étage ou un quatrième étage sur Sainte-Catherine, ce n'est pas  
335 comme habiter à Rosemont sur la 15e Avenue. Ça veut dire il faut aimer la ville, c'est vraiment  
mon point de vue personnel, je précise.

340 Mais on a fait ce qu'on croit, dans le sens qu'on a dit sur la rue Ontario, c'est possible d'avoir des logements dans les autres étages. Et c'est possible d'avoir des logements de qualité, mais c'est un autre type de clientèle, ceux qui vont vivre là et juste sur Ontario.

345 Le Bourbon aussi c'est une opportunité pour ceux qui habitent dans le futur projet Bourbon – d'ailleurs, il y a un parc extraordinaire juste derrière – et il y a une possibilité sur une terrasse. Nous, notre bureau a un toit vert où les locataires ont accès à ça. Ça veut dire il faut bâtir peut-être différemment quand on est sur une artère commerciale comme ça. Mais moi je pense que...

350 Moi, nos enfants sont allés tout seul à l'école, ma fille est allée à *Face* au centre-ville en métro toute seule après la 3e année. Mais, elle connaît la Sainte-Catherine. Les enfants de ma blonde allaient un peu partout, ils connaissaient le métro dès la 4e année. On est en ville aussi, mais comme je vous dis, ce n'est pas nécessairement un point de vue qui est partagé avec beaucoup. Je dis ça, je spécifie, c'est vraiment moi-même qui réponds à ça, puis j'aime la ville, puis ceux qui habitent un deuxième étage, s'ils n'aiment pas la ville, ils ne resteront pas longtemps.

355 **LE PRÉSIDENT :**

360 Un point. Vous mentionnez dans votre présentation à la page 15 qu'un rehaussement de hauteur et de densité s'accompagne de véritables gains pour la communauté. Dans le cas spécifique du Bourbon, ce serait quoi de véritables gains pour la communauté? Si ce n'est pas un deuxième étage communautaire, est-ce que ça se limite à ce deuxième étage communautaire? Parce que c'est quand même assez large « *des véritables gains pour la communauté* ».

365 **M. RON RAYSIDE :**

Attendez, je vais penser deux minutes.

**LE PRÉSIDENT :**

370

Oui, oui. Non, mais ça revient sans arrêt cette notion-là de gain pour la communauté.

**M. RON RAYSIDE :**

375

Mais il y a deux aspects. Évidemment, le volet communautaire... Parce qu'elle est liée un peu à la question que j'ai posée tantôt : qui va habiter un deuxième étage ou un troisième étage? Puis une rue animée, une rue centrale comme la rue Sainte-Catherine, l'artère, c'est presque la... c'est la mère de la ville, c'est l'épine dorsale de toute une métropole, la rue Sainte-Catherine. Et plus qu'elle est animée, mieux que c'est.

380

Ça fait que plus qu'il y a une vie, à la limite 24 heures sur 24, ça veut dire que le jour, animée par les commerces, par les cafés, par toutes sortes d'usages tout le long de Sainte-Catherine, vous connaissez les artères commerciales qui ont une vie, la rue piétonne en été, mais plus que les résidents qui habitent... c'est une manière d'humaniser aussi l'ensemble. Ça veut dire que c'est la notion de plus qu'on est autour d'une artère commerciale, les artères commerciales ça devient le cœur de nos quartiers. C'est le cœur de nos villages urbains, c'est notre point de référence, c'est là où on se promène, avec ou sans chien, et c'est ça, je pense, qui est le gain.

385

390

Où le gain n'est pas là, c'est quand... C'est sûr qu'il y a une pression foncière, puis je n'aime pas le terme « gentrification » même si c'est une réalité, je n'aime pas entrer trop dans ces débats-là, c'est sûr qu'il y a un dommage créé par la hausse des prix, mais surtout sur une rue commerciale, je ne crois pas que... Déjà l'effet est ailleurs, autre que l'artère commerciale. Ce n'est pas en densifiant un peu – je pense que le projet densifie trop – mais ce n'est pas en densifiant un peu, je pense qu'on accélère cette notion-là, mais je pense qu'il y a un impact d'humaniser. Si, jamais, il y avait les logements familles, moi, je n'ai pas osé faire ça sur la rue Ontario, c'est sûr ça serait un gain.

395

400 Mais quand on habite un deuxième étage sur la rue Sainte-Catherine parce qu'on aime  
la ville et on a une famille, moi j'ai une famille, j'ai élevé ma famille sur la rue de la Visitation juste  
ici à côté, mais je reconnais que c'est quand même un saut pour beaucoup de monde. Mais si  
jamais on pouvait accommoder les familles – comme je vous dis, l'espoir est mince mais en tout  
cas – ça fait partie... Moi, nos enfants, quand ils étaient ados, on est entré dans un bar gai pour  
405 prendre une première bière en public avec nos enfants, c'était quand même une expérience un  
peu spectaculaire, mais pour moi, ça faisait partie de qu'est-ce que c'est vivre dans cette partie-là  
de la ville.

**LE PRÉSIDENT :**

410 Pouvez-vous revenir à l'image où on avait l'interface avec le parc?

**M. RON RAYSIDE :**

Oui.

415

**LE PRÉSIDENT :**

La question de la rue. Ce que vous soulignez, c'est une des questions qu'on a déjà  
posées, c'est que c'est une rue.

420

**M. RON RAYSIDE :**

Oui.

425

**LE PRÉSIDENT :**

Ce sera l'accès à l'immeuble à l'arrière avec l'ascenseur, donc sur le coin Est. Donc pour  
vous, cette rue-là, quelle est sa personnalité? C'est public? C'est une rue comme une autre? Est-  
ce qu'il y aurait des contraintes d'utilisation ou d'occupation? Parce que comme c'est présenté,

430 on ne le voit pas très bien là, mais c'est le même pavage qui fait le tour de l'immeuble, qui  
continue sur la rue. Donc c'est un peu comme si c'était un tout. Quelle sorte de rue ce sera la  
rue... Comment elle s'appelle? Gareau.

**M. RON RAYSIDE :**

435

Derrière?

**LE PRÉSIDENT :**

440

Derrière.

**M. RON RAYSIDE :**

445

J'habite depuis 40 ans puis j'ai appris avec ce mémoire que c'était une rue.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, ce n'est pas une ruelle.

450

**M. RON RAYSIDE :**

Mais pour moi, c'est une ruelle que quelqu'un a décidé de nommer pour une rue pour  
une raison technique, j'imagine. C'est un peu spectaculaire le fait qu'elle soit... C'est sûr, c'est  
une interface parce qu'il y a une clôture aussi sur le parc Champlain.

455

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, de l'autre côté.

460 **M. RON RAYSIDE :**

465 Ça serait intéressant qu'il n'y ait pas de clôture, qu'il y ait vraiment une forme de continuité, mais c'est vraiment mon point de vue personnel. Parce qu'il y a les usages, entre autres les joueurs de pétanque peut-être ne seraient pas très contents que la clôture soit enlevée mais je le vois comme un continuum. Puis il y a deux manières de voir un continuum. C'est soit faire en sorte que les surfaces, à partir de l'immeuble, pénètrent dans le parc ou le parc pénètre vers l'immeuble. Il y a deux manières mais les deux sont défendables. Ça veut dire c'est une question de design.

470 Mais il faut, à mon avis, que ce soit une rue ou une ruelle, il faut qu'on se sente très à l'aise de marcher dans cette... Il faut le minimum que ce soit une forme de ruelle potager et que le monde sache que c'est rempli dans certains cas peut-être de piétons. Peut-être, mais comme je dis, je trouve ça intéressant d'enlever la clôture mais je peux comprendre que d'autres s'objecteraient, mais ce genre de va-et-vient entre les deux peut même...

475 Mais là, encore, peut-être une zone peut-être controversée, même les terrasses dans la partie derrière, si les questions de bruit étaient contrôlées, mais il faut vraiment qu'on le voie comme une interface entre deux entités, comme ça, ça devient comme un tout, l'ensemble, l'îlot. Et le fait que l'entrée soit là, je ne vois pas de contradiction avec ça. Déjà qu'elle soit surtout piétonne mais avec un accès pour la livraison puis les déchets et tout ça. Mais il faut vraiment, comme je dis, contenir les déchets, c'est vraiment un élément. On le voit plus loin sur Sainte-Catherine la ruelle chez nous avec les restaurants, c'est une super bonne idée par rapport à Sainte-Catherine, mais la ruelle derrière, c'est une vraie catastrophe. Et ce n'est pas les raisons techniques.

485 Mais non, les pavés, je ne sais pas si c'est les vrais pavés, parce que si c'est une rue, c'est la propriété de la Ville. Je peux imaginer que ce dessin-là est théorique et ça va être la Ville, comment elle va interpréter ces pavages-là. En tout cas, de ce que je peux comprendre, mais au moins qu'il y a déjà une entente entre l'aménagement.

490

Et c'est sûr que la Ville avec le promoteur doit s'entendre puis ceux qui gèrent les parcs. Il faut au minimum qu'ils s'assoient autour d'une table, puis une petite session de travail pour être sûr que... En fait, il y a un appel au moins pour avoir une cohérence dans l'ensemble. Ça veut dire que le projet, à l'extrême limite, ce n'est pas Le Bourbon, c'est Le Bourbon plus le parc.

495

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

500

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Simplement pour suivre un peu, est-ce que vous pensez qu'il y a des problèmes de ce côté-là du parc quand vous dites que ça devrait s'intégrer le parc et Le Bourbon? Est-ce qu'il y a des problèmes, selon vous?

505

**M. RON RAYSIDE :**

Historiquement – il y a beaucoup moins de problèmes maintenant – il y avait historiquement beaucoup de problèmes de prostitution, la prostitution mâle d'ailleurs, et la toxicomanie. Mais les parcs dans le Centre-Sud ont toujours un équilibre fragile. Ça veut dire que même ma fille quand elle allait au parc, jamais elle n'allait au parc toute seule; elle a toujours été accompagnée. Encore aujourd'hui, je ne l'enverrais jamais. Pour un bout, on a été les seules familles avec les enfants. Dans les deux ou trois rues autour d'ici, il n'y en avait pas d'autres.

510

515

Et l'équilibre entre le défi des problèmes sociaux qui existent dans le quartier, puis l'usage pour les familles ou le monde avec les chiens ou juste le monde qui veut s'asseoir ou même le monde qui sort des bars, qui prend un coup le samedi matin... Le samedi matin, puis le dimanche matin, ce n'est pas toujours drôle ce qui traîne autour, mais en même temps, aujourd'hui, à mon avis – il faut voir peut-être avec la gang de pétanque – il fonctionne mieux que jamais, malgré tout.

520

Les problèmes du monde qui se pique dans le parc ou la prostitution, ils vont toujours exister, ça fait partie de la vie dans le quartier mais c'est beaucoup moins visible maintenant qu'il l'était à ma connaissance. Mais selon ma perception des choses.

525

Mais il faut le soigner parce que dès qu'il y a les bars, les bars, des fois, c'est une bonne idée pour l'animation, c'est plus le bruit tard le soir et les portes de sortie. Souvent je dis, on a déjà fait les lieux d'échanges de seringues, puis les sites d'injection, j'ai dit beaucoup dépend comment... Et c'est comme un bar, il faut un peu s'occuper de sa clientèle quand ils sont en dehors des murs. Il ne faut pas juste se laver les mains la minute qu'il sort pour prendre une cigarette ou comme fumer. S'il y a tout un attroupement à 2 h du matin dans une porte arrière d'un bar, par exemple, mais ça, c'est autant sinon plus de dérangement que quelqu'un qui se pique.

530

Mais ça veut dire qu'il faut quand même soigner l'ensemble. Ça veut dire soigner l'ensemble de son environnement. Notre responsabilité, c'est de ne pas le mettre à la porte d'entrée ou la porte de sortie.

535

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

540

Merci.

**M. RON RAYSIDE :**

545

C'est difficile de mettre ça dans un règlement. Mais ça, ce n'est pas mon travail.

**LE PRÉSIDENT :**

550

Oui. C'est ce qu'on a appelé maintenant le vivre-ensemble et qu'on a autant de misère à définir.

**M. RON RAYSIDE :**

Oui, oui, mais on sait qu'est-ce que ça veut dire.

555

**LE PRÉSIDENT :**

Voilà.

560

**M. RON RAYSIDE :**

On sait quand ça ne marche pas, par exemple. Et on sait quand ça marche.

**LE PRÉSIDENT :**

565

Voilà. On sait quand ça marche. Merci beaucoup, Monsieur Rayside. J'inviterais maintenant monsieur Emilio Alvarez, s'il vous plaît. Bonsoir!

**M. EMILIO ALVAREZ :**

570

Bonsoir! Je suis ici pour... Je n'ai rien à ajouter, je pense que les autres personnes ont parlé au cours des rencontres et en faveur du projet et contre le projet d'habitation dans ce lieu qui s'appelle Le Bourbon, le Complexe Bourbon.

575

Je suis la personne qui a lancé la pétition en ligne en 2014. Je pense que l'arrivée est bon et je ne comprends pas comment la Ville de Montréal a détourné cette idée et utilisé l'idée comme une condition pour avoir ce projet, l'acceptation de ce projet-là. Parce que je pense que les conditions de la Ville étaient que le deuxième étage, ça serait destiné à des bureaux pour des services communautaires. Je ne sais pas comment on est arrivé là-bas. Pour moi, toute cette

580

information, c'est inconnu.

Parce que je comprends que c'est les conditions de la Ville, que la Ville a placé des conditions au développeur d'avoir un deuxième étage destiné aux services communautaires. Peut-être que je me trompe mais c'est ce que j'ai compris.

585

Il y avait des conditions aussi de rez-de-chaussée de ne pas avoir des commerces destinés à des services... quelque chose comme ça, ç veut dire pas de sauna, pas de *sex club* et tout ça.

590

**LE PRÉSIDENT :**

Vous voulez nous rappeler le libellé de la pétition pour tout le monde, qu'on sache quel était l'objet même?

595

**M. EMILIO ALVAREZ :**

L'objet, c'était l'expropriation de ce bâtiment par la Ville pour la construction d'un centre communautaire.

600

**LE PRÉSIDENT :**

Vous voulez nous lire ce qu'il y avait en intitulé en en-tête de la pétition, s'il vous plaît? Puisqu'on ne l'a pas mis sur le site, ce n'est pas encore sur le site, ce n'est pas encore public.

605

**M. EMILIO ALVAREZ :**

Mais c'est très connu, la pétition. J'ai envoyé ça à toutes les personnes, les conseillers de Ville sur Twitter, ceux qui avaient des comptes Twitter. Je pense que c'est très connu. Je l'ai envoyée plusieurs fois sur Twitter au maire Coderre.

610

Connaissant l'importance que vous accordez à la qualité de vie des résidents du secteur connu sous l'appellation « Le Village », je n'ai pas de doute que vous serez sensible aux objectifs de cette pétition.

615 *Nous, citoyens, citoyennes membres de la communauté LGBTQ+, alliés, commerçants et entrepreneurs, représentants d'organismes communautaires et de développement du Village, qui signons cette pétition, nous déclarons que :*

620 *Considérant que le Village gai de Montréal est le plus important du genre en Amérique du Nord; c'est le plus grand, c'est connu, le plus long;*

625 *Considérant le manque des espaces communs gratuits destinés au dialogue, informations, prévention médicale et de vie culturelle de la communauté LGBTQ+, (lesbienne, gaie, bisexuelle, trans, queer et plus) dans le Village;*

*Considérant que le Centre communautaire des gais et lesbiennes de Montréal (CCGLM) situé au 2075, rue Plessis à Montréal est dans un état pitoyable;*

630 *Considérant que le Village connaît un renouveau économique grâce à l'implication active de la communauté LGBTQ+;*

635 *Considérant que nous souhaitons que le Village puisse continuer à se développer humainement, socialement et selon les besoins et les projets des habitantes et des habitants du Village notamment sur ses artères commerciales;*

*Considérant que ce développement doit être à l'avantage de toutes et tous;*

640 *Considérant que la partie Est de la rue Sainte-Catherine (entre Berri et Papineau) est reconnue comme le cœur du quartier Le Village;*

*Reconnaissant l'extraordinaire vitalité des organismes communautaires et leur travail incontournable;*

645

*Rappelant que nous voulons un quartier inclusif et vivant où toutes et tous y trouvent leur place;*

*Considérant que nous sommes engagés à faire de notre quartier un milieu de vie où « vivre ensemble » veut dire quelque chose;*

650

*Reconnaissant une longue histoire d'implication de la part des élus municipaux et provinciaux par rapport au dossier de la communauté LGBTQ+;*

*Nous affirmons que :*

655

*Nous sommes contre la spéculation immobilière menant à l'exclusion;*

*Nous sommes contre les hausses de loyers abusives;*

660

*Nous sommes contre tous ceux et celles qui tentent de chasser les citoyenne et citoyens de notre quartier, particulièrement dans le but de faire du développement économique;*

*Nous croyons aux êtres qui habitent et animent le Village;*

665

*Nous croyons que le Village doit devenir la destination gaie mondiale;*

*Nous voulons devenir le Village gai du monde!*

670

*En conséquence, nous demandons que soit mis en place un comité de travail sur le développement d'un centre culturel et communautaire LGBTQ+ digne au complexe hôtelier Club Hôtel Bourbon situé au 1578, rue Sainte-Catherine Est à Montréal qui étudiera les problématiques associées à son expropriation et revitalisation. Ce sera un lieu d'échange et de*

675 *travail qui proposera des solutions concrètes pour créer un lieu d'accueil permanent au cœur du Village qui puisse répondre aux besoins de dialogue, d'informations, de prévention médicale et de vie culturelle de la communauté LGBTQ+ (lesbienne, gaie, bisexuelle, trans, queer et plus).*

680 Ça, c'est toute la pétition. Et j'ai mis cette pétition parce que je suis arrivé ici à Montréal il y a presque dix ans, j'habite toujours au Village, au coin de la rue de Maisonneuve et en face du métro Papineau. Et je suis impliqué dans la communauté. Quelques personnes m'appellent  
685 activiste mais moi je suis un citoyen qui s'engage dans la communauté. J'ai été membre du conseil d'administration de plusieurs organismes dont REZO, c'est un organisme qui vient en aide aux hommes qui couchent avec des hommes et qui offre des services pour cette communauté. Aussi, j'ai été membre du conseil d'administration d'AGIR que c'est Action LGBTQ pour immigrants LGBT pendant deux ans et je participe, je suis coordonnateur du groupe Latinos Positivos avec l'ACCM. Et je dois souligner que l'ACCM et REZO sont les deux organismes communautaires les plus grands qui habitent l'actuel centre communautaire LGBTQ+. J'ai aussi travaillé avec la Société de développement du Village comme photographe, j'ai participé à tous les événements.

690 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

695 Alors si j'ai bien compris, ce que vous aimeriez, c'est un travail, vraiment une collaboration avec les groupes du milieu – c'est ce que j'entends – pour regarder le développement de ce centre communautaire. Est-ce que je me trompe? C'est ce que vous aimeriez.

**M. EMILIO ALVAREZ :**

700 C'est de réunir toutes les personnes qui sont intéressées dans ce projet.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Oui.

705 **M. EMILIO ALVAREZ :**

710 Pour développer ce projet. Et je suis contre total de la création d'un projet d'habitation dans cet endroit. Pour moi, ce n'est pas viable parce qu'il y aura beaucoup de problèmes entre les nouveaux habitants et les gens qui fréquentent le quartier. Surtout le bruit, on a parlé de bruit, on a parlé de développement naturel du Village et je pense, c'est ironique, que maintenant... parce que dans cette tranche de la rue, on parle de Champlain et Alexandre-DeSève, il n'y a pas de commerces maintenant. Avant, il y avait un, deux, trois commerces qui avaient des terrasses. C'est sûr que c'est très attirant pour les commerces avoir une terrasse là-bas, c'est rentable pendant l'été. Mais c'est ironique maintenant quand on parle de développement naturel du Village.

720 Maintenant, les organismes communautaires s'approprient propice cette tranche de la rue parce que c'est la rue où il n'y a pas de commerces, il n'y a pas de terrasses. Et ils ont commencé à faire de ces événements dans cette tranche de la rue. Je suis tout en désaccord que le propriétaire du Complexe Bourbon doit s'approprier du parc parce qu'il intègre ce parc à son développement, pour moi, c'est un peu, comment dire... ça fait mal au cœur. Parce que maintenant, il y a des organismes communautaires qui font des événements pendant l'été dans ce parc-là. Je parle de ?? Afrique que c'est un organisme communautaire ethnique, il y a eu des mariages de personnes noires dans ce parc pendant les trois dernières années. Et aussi que la marche des personnes trans choisissent ce lieu comme destination, après la marche, on a fait un pique-nique aussi.

730 Pour moi, c'est ironique que maintenant on utilise ce parc et on utilise la rue en face du Complexe Bourbon pour faire des événements. Un événement très important s'appelle... c'est en coordination avec REZO et Equipe du Village et Fierté Montréal, c'est la Course Capotée, et c'est un lieu maintenant naturel pour avoir ce genre d'événement. Parce que toute la rue, c'est

avec des terrasses. Et là-bas, c'est propice parce qu'on peut circuler, on peut s'approprier la rue et circuler sur le trottoir dans un sens et dans l'autre.

735 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

740

D'accord. Donc on mettra en ligne le libellé, les commentaires. Donc ça sera là, ça sera public à partir de demain.

**M. EMILIO ALVAREZ :**

745

Merci beaucoup.

**LE PRÉSIDENT :**

750

Merci. Je demanderais maintenant à monsieur Cyrille Giraud s'il veut bien s'avancer. Bonsoir, Monsieur Giraud!

**M. CYRILLE GIRAUD :**

755

Bonsoir! Merci de nous accueillir et de nous donner encore une fois l'occasion de nous exprimer sur ce projet. C'est bien apprécié. Donc je vous avais fait parvenir un texte, en fait, qui ressemblait plus à un article que j'ai publié en parallèle. J'ai bien noté que dans le mémoire, j'avais indiqué des noms et que la bonne pratique voulait que ce ne soit pas le cas. Donc je m'en excuse auprès de l'OCPM. Donc voilà.

760

Je vais revenir juste sur quelques points par rapport à ce que je vous ai fait parvenir comme texte. Je vous dirais que le premier point qui m'interpelle, c'est que j'ai fait des

765 recherches par rapport au promoteur pour lequel j'ai quasiment rien retrouvé à part deux  
770 mentions par rapport à MSC Investissements Canada inc. J'aurais aimé pouvoir constater que  
par le passé cette société s'était démarquée par des ouvrages de qualité auxquels on pouvait se  
référer, ce qui n'est pas le cas. Et ce qui m'interpelle d'autant plus, c'est qu'on accorde à ce  
promoteur pour lequel, encore une fois, on manque d'historique, on n'a même pas un site  
internet pour ce promoteur-là, on lui accorde un privilège assez incroyable de bénéficier d'une  
hauteur qui n'est pas commune dans le quartier. Alors ça, c'est la première inquiétude que je  
voulais soulever de mon côté.

775 Le seul point positif que je trouvais, en fait, à ce projet-là, c'était la référence au logement  
social et abordable. Il se trouve que et je vous dirais que pour ma part et j'ai pu le constater  
auprès de beaucoup de personnes, les implications qui sont rattachées à cette contribution sont  
vraiment peu claires pour le citoyen. Au début, beaucoup de personnes ont compris qu'il allait y  
avoir des logements sociaux et abordables au sein même de la bâtisse, ce qui n'est pas le cas  
de ce que je comprends. Donc c'est une contribution à un fonds.

780 Puis pour l'anecdote, hier, j'ai parlé avec un des responsables de la Chambre de  
commerce LGBT du Québec qui lui-même avait compris justement qu'il y avait du logement  
social et abordable à l'intérieur de la bâtisse. Donc même moi qui ne suis pas un expert sur la  
question, je vous dirais qu'il y a un manque de transparence sur la question et dans la façon dont  
la population peut interpréter cette notion de contribution.

785 Je repose tout mon argumentaire essentiellement aussi, comme vous avez pu le  
constater, sur la transcription. Donc je voulais en profiter aussi pour remercier l'OCPM pour cet  
outil extraordinaire qu'est la transcription, puisqu'elle nous permet à tête reposée de revenir sur  
ce qui a été dit et d'en extraire ce qui peut nous sembler finalement aberrant et sur quoi on n'a  
pas forcément pu rebondir du premier coup.

790 Moi, ma crainte notamment, c'est que le Complexe Bourbon ressemble à l'Îlot Voyageur  
avec des habitations à un prix qui soit excessif. On voit ce que ça donne aujourd'hui l'Îlot  
Voyageur. On risque de répéter la même chose tant qu'au niveau des conditions d'accession à

795 un logement dans cette bâtisse qu'au niveau de l'architecture qui me pose beaucoup problème par rapport à l'esthétique, tel qu'il est offert dans le projet initial.

800 J'avais également relevé que l'architecte avait fait une opposition des bâtiments élevés et des bâtiments plus bas ici en les opposant en termes de qualité, d'esthétisme, par rapport aux matériaux. Comme j'ai souligné dans le mémoire que je vous ai fait parvenir, si on prend le 1380 de la rue Sainte-Catherine, à savoir l'immeuble que tout le monde peut reconnaître comme hébergeant au rez-de-chaussée l'Oasis, je pense qu'on peut être d'accord sur le fait que c'est une erreur monumentale dans le quartier qui jure et dont la hauteur n'égale même pas celle du projet qui nous est proposé.

805 Donc je ne suis pas venu non plus uniquement en simple opposition au projet. Mon idée, c'était de trouver un compromis, de se retrouver à mi-chemin entre ce qui est proposé dans l'immédiat et ce qu'on pourrait améliorer, tout en sachant que le point principal au-delà de l'aspect esthétique de la bâtisse, c'est la hauteur qui m'interpelle. Et on a pu le constater aussi à la réunion du 9 février que c'était partagé par l'essentiel des intervenants.

810 Donc j'étais très content que monsieur Rayside aussi intervienne auparavant. Je comprends qu'il ne voulait pas émettre non plus un projet alternatif. Moi, j'ai juste demandé à un ami de faire, en fait, un petit montage rapide entre ce qui nous est proposé aujourd'hui et un des immeubles qu'on peut voir à Toronto, qui propose une ouverture, donc qui est situé au 815 38, avenue Road à Toronto et donc je lui ai demandé de me faire un montage rapide sur la base de ces points.

820 Je rejoins aussi quand même la plupart des gens, dont mes deux prédécesseurs ce soir, qui disaient que le lieu choisi pour y mettre des logements n'était pas forcément un choix qui se prêtait, compte tenu de l'animation du quartier. J'ai peur que ça génère beaucoup de plaintes justement sur l'essence même de ce qui fait vivre le quartier, à savoir la communauté gaie, d'une part, et je vous dirais d'un point de vue plus large aussi, les familles, notamment quand on a le festival des feux de Loto-Québec, ce n'est pas uniquement la communauté gaie mais c'est vraiment tout Montréal qui se retrouve ici.

825 Je vais juste vous afficher le projet. Donc ça, c'est le projet qu'on a à l'origine et ça, c'était  
le lien fait avec l'autre, la bâtisse telle qu'on peut la voir au 38, avenue Road à Toronto. Donc ce  
n'est pas, bien sûr, ce n'est pas de même facture, ce n'est pas de la même valeur que proposait  
un cabinet d'architectes. Encore une fois, c'est juste un montage mais je voulais insister sur le  
830 fait qu'on pouvait avoir une hauteur plus raisonnable qui s'intégrerait mieux dans le quartier et  
aussi avoir une apparence qui soit quand même plus conviviale, moins austère que les lignes  
droites et perpendiculaires que nous proposent monsieur Thiffault et le promoteur.

835 Ce qu'on ne voit pas non plus, ce que je n'ai pas pu faire donc dans ce schéma-là, c'était  
l'ouverture centrale donc au milieu de l'immeuble, donc à partir de la rue, qui vous permet  
d'entrapercevoir en fait le parc qui se trouve de l'autre côté de la bâtisse, qui je trouve peut être  
grandement appréciable, qui donnerait de la valeur à l'immeuble et également au quartier du  
coup.

840 L'autre chose qui est résumée assez sommairement mais c'est un clin d'œil aussi à  
l'architecte qui nous disait qu'un toit vert, ça se réduisait à du gazon. C'est que j'ai fait un toit de  
couleur verte, mais bien entendu, un toit vert, ça peut être en paliers, ça peut offrir des niveaux  
différents avec une végétation différente et non pas simplement de la verdure qui se résume à du  
gazon et qui permettrait de compenser un peu l'îlot de chaleur que génère ce genre de bâtisse.

845 Donc voilà pour les points principaux que je voulais apporter en complément des notes  
que je vous ai fait parvenir.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

850 J'ai une question.

**LE PRÉSIDENT :**

855 Oui, c'est ce que je pensais aussi.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

860 Je suis allée voir l'immeuble à Toronto dont vous aviez fait référence et j'aimerais comprendre, est-ce que c'est parce que vous trouvez que l'îlot est trop long et on devrait le percer ou est-ce que c'est pour donner accès au parc à travers l'immeuble? J'ai essayé de comprendre un peu ce que vous cherchez avec cette ouverture vers le parc.

**M. CYRILLE GIRAUD :**

865 C'est plus pour mettre en valeur le parc et offrir une fenêtre. Dans la mesure où le bâtiment va être beaucoup plus haut, il va encore plus cacher le parc qui ne l'était déjà auparavant on va dire par Le Bourbon. Pour moi, ce n'est pas un endroit de passage parce qu'on s'entend que ça pourrait être une nuisance pour les personnes qui logeraient dans la bâtisse.

870 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Oui.

**M. CYRILLE GIRAUD :**

875 C'est plus une ouverture qui permet à n'importe quelle personne se promenant sur la rue de voir, d'apercevoir qu'il y a un espace vert à l'arrière et qu'on peut y accéder éventuellement par les deux rues latérales en fait. Donc c'est une façon tant de donner accès, puisque le promoteur insistait beaucoup sur le fait qu'il constituait une plus-value pour le parc, ce que je  
880 considère qui n'est pas le cas dans le projet tel qu'il est présenté, donc oui, il donne une plus-value en donnant une vue sur ce parc aux gens qui ne l'auraient pas vu de prime abord. Vous donnez aussi un aspect en fait à la bâtisse qui est assez originale, qui est peu commune mais qui peut justement distinguer la bâtisse par rapport à tant d'autres et qui peut compenser, en fait, par rapport à la façon dont le parc serait caché tel que ça apparaîtrait. Donc pas un lieu de  
885 passage mais une ouverture. Et une valorisation visuelle.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Merci.

890

**LE PRÉSIDENT :**

Vous êtes assez catégorique sur l'occupation par des logements sur la rue Sainte-Catherine, même si on sait que c'est à compter du troisième étage, donc ni au rez-de-chaussée, ni au premier, ni au deuxième, mais plus haut, avec un retrait au départ. Mais vous êtes très catégorique en disant que ce n'est presque pas habitable la rue Sainte-Catherine avec des logements là.

895

**M. CYRILLE GIRAUD :**

J'ai eu des discussions avec d'autres personnes. On sait que juste en face du projet Bourbon, vous avez par exemple le Sky, le complexe Sky avec une terrasse au dernier étage qui, en été, est très courtisée, génère beaucoup d'achalandage. Vous avez aussi la terrasse sur le trottoir directement qui est très... Bien, pareille, qui est très appréciée en été. Je ne suis pas la seule personne qui dit qu'il y a un risque justement de plaintes par rapport aux nuisances sonores.

900

905

Est-ce qu'on risque de se retrouver avec 95 logements qui, au bout d'un moment, vont faire des pétitions pour que le Village se calme et donc que le Ville perde sa vocation actuelle, fédératrice tant de la communauté LGBT que des Montréalais qui sont ouverts et alliés à la communauté dans un endroit qui est reconnu comme tel

910

Donc encore une fois, je suis catégorique pas tant que ça puisque je viens avec un compromis quand même, je vous le rappelle. Dans mon petit dessin, vous avez des logements. Donc...

915

**LE PRÉSIDENT :**

920 C'était l'objet de la question. Il y en a moins haut mais il y en a quand même à partir du rez-de-chaussée.

**M. CYRILLE GIRAUD :**

925 Oui. En fait, dans mon idée, c'était vraiment cinq étages maximum dont trois étages d'habitation idéalement. Encore une fois, je ne suis pas un expert de la maquette, donc je vous ai fait quelque chose de très succinct par rapport à ce dont je pourrais rêver en réalité.

**LE PRÉSIDENT :**

930 D'accord. On aura cette image-là, c'est déjà sur le portable. Très bien.

**M. CYRILLE GIRAUD :**

935 En fait, oui, je vous l'ai chargée sur le portable, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

940 Très bien. Ça nous en prend une de plus, on les collectionne. Merci beaucoup, Monsieur Giraud.

**M. CYRILLE GIRAUD :**

Merci à vous.

945 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Senou n'est pas là. On a quelques minutes en avance, donc on sera peut-être obligés de prendre une pause malgré tout. Si vous permettez, on va attendre nos deux prochains interlocuteurs qui ne sont pas là. Alors monsieur Senou devait être là à 20 h 10, donc il n'est pas en retard, c'est nous qui sommes quelques minutes en avance.

955

---

**SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES**

---

**REPRISE DE LA SÉANCE**

**LE PRÉSIDENT :**

960 Alors nous allons reprendre notre soirée avec monsieur Senou, s'il vous plaît. Bonsoir!

**M. KADARI SENOU :**

Bonsoir!

965

**LE PRÉSIDENT :**

Alors comme vous n'étiez pas là à l'ouverture, à peu près dix minutes pour la présentation et ensuite des échanges avec la commission, s'il vous plaît.

970

**M. KADARI SENOU :**

Oui, c'est parce que j'étais loin.

975 **LE PRÉSIDENT :**

Bien.

980 **M. KADARI SENOU :**

985 Bonsoir tout le monde! Je suis là ce soir pour parler effectivement du projet Le Bourbon qui est une belle initiative, mais l'initiative doit tenir compte de certaines réalités que moi j'ai vécues personnellement, qui est le manque de logements sociaux ici. Donc je venais ce soir pour mettre l'accent sur le problème des logements sociaux qui est d'une importance capitale pour les gens à faible revenu.

990 Donc cette initiative, on le sait bien avec tout ce qui va avec, les gens ont parlé de pas mal de choses la concernant. Mais moi, je veux juste mettre l'accent sur ce côté logements sociaux qui vraiment personnellement j'ai vécu une situation, j'ai vécu plus de dix ans en attente d'une opportunité de logement social et j'ai fini par déménager du manque de cette opportunité. Donc je dirais que ça serait vraiment une chose à mettre l'accent dessus pour que le projet puisse attirer pas mal de gens et aussi permettre à des gens qui résident déjà ici de rester. Parce que quand on dit on va construire un logement à neuf niveaux, avec les moyens que nous voyons sur le projet, ça va donner un montant très élevé au logement qui n'est pas vraiment à la portée de tout le monde aujourd'hui.

995 Donc il faut vraiment souligner cela pour que toute la communauté ait un œil regardant là-dessus, pour permettre la revitalisation du quartier. Donc c'est juste mon intervention ce soir.

1000 **LE PRÉSIDENT :**

J'aimerais que vous nous précisiez ce que vous entendez, à la toute fin de votre mémoire, vous semblez espérer que le projet cherche un peu à réparer les erreurs du passé. On parle de *l'histoire de personnes et familles lésées, expropriées de leur avantage locatif pour des*

1005 *projets qui ont amené à des états désastreux actuels.* Est-ce que c'est spécifique au site Le Bourbon ou c'est en général dans le Village?

**M. KADARI SENOU :**

1010 En général.

**LE PRÉSIDENT :**

1015 En général dans le Village.

**M. KADARI SENOU :**

1020 Oui, oui. Les années 70, il y a eu pas mal de situations où avec les histoires de rénovations de pas mal de sites, ces rénovations ont occasionné pas mal de départs dans lesquelles situations, il faut le souligner, les gens ont été expropriés, ils ont été à la limite mis à la rue pour une reconstruction, une rénovation des sites qui n'ont pas porté fruit. Le projet Le Bourbon est un exemple qu'on dit. Il y a déjà trois ans de cela, c'est laissé à l'abandon, ce n'est pas encore occupé. Pourtant c'est un site qui a été rénové à un moment donné.

1025 **M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire :**

Juste pour comprendre. Par rapport au logement social, pour vous il est clair qu'il devrait inclure des logements sociaux dans le projet Le Bourbon?

1030 **M. KADARI SENOU :**

Oui. Je dirais prioritairement les logements sociaux parce que quand on veut revitaliser, comment dirais-je, une localité, on sous-entend que des gens vont, comment dirais-je, être là pour participer aux activités, aux différentes activités économiques ou autres, et sociales.

1035

Donc sans les gens aux alentours et pour qu'il y ait possibilité de vie là-bas, il faut que le coût soit abordable. Et on sait que si les coûts des logements sont abordables, les gens vont demeurer là-bas, ce qui va amener vraiment la pérennisation des activités aussi bien économiques que culturelles, comme on l'a souligné.

1040

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

Lorsque vous parlez du niveau des bâtiments, vous mentionnez « *préoccupations comme la mixité sociale, le niveau des bâtiments* », le niveau, vous voulez dire quoi?

1045

**M. KADARI SENOU :**

Ça a fait l'objet d'un débat. On dit qu'à 35 mètres, il faut limiter à 35 mètres. On sait qu'il y a des sites qui dépassent déjà ces niveaux. Donc c'est ce à quoi je faisais allusion.

1050

**LE PRÉSIDENT :**

Ça va?

1055

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

Ça va. Merci.

1060

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Quand vous parlez de besoin de logement social, est-ce qu'il y a des ménages que vous visez dans ça? Est-ce que c'est des personnes seules? des personnes âgées, des familles? Parce que c'est grand, le logement social.

1065 **M. KADARI SENOU :**

Oui, oui, bien entendu. Quand on parle de logement social, on ne va pas viser une seule personne ou un quart de famille, c'est tout le monde, je dirais.

1070 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Oui.

1075 **M. KADARI SENOU :**

Mais ceux qui sont le plus touchés et c'est la réalité, c'est noté, les familles ont du mal à rester dans les quartiers. Tous qui commencent à avoir une famille élargie doivent nécessairement quitter le quartier par manque de logements adaptés. Donc effectivement quand on parle de logement social, c'est un coût abordable. Il y a des gens d'un certain âge qui n'ont plus assez de moyens pour rester. Donc est-ce qu'il faut quitter? S'ils quittent, le quartier va se vider. Donc, avec tout ce qui se passe aujourd'hui, ce n'est pas tout le monde qui peut joindre les deux bouts. Donc il ne faut pas exclure les gens d'un certain niveau.

1080 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1085 Là j'ai une autre question parce que, à un certain niveau, les gens disent : « C'est difficile de vivre dans ce quartier, il y a des bars, il y a du bruit » et en même temps, les gens veulent rester. Oui?

1090 **M. KADARI SENOU :**

Oui, bien sûr, les gens veulent rester.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1095

Alors quelque part les gens arrivent à vivre ici et aimer ça? Est-ce que c'est ce que je...  
Parce que c'est ça, j'essaie de comprendre.

**M. KADARI SENOU :**

1100

Oui, mais je pense ça va de pair. Le savoir vivre-ensemble aussi ça se cultive. Je pense  
que s'il y a des opportunités, les gens vont savoir comment vivre ensemble. C'est vrai que la  
nuisance ou non, ça reste quand même une réalité. Mais quand même, quand on se parle, ça  
fait arranger les choses. Mais quand je n'ai pas mon compte et que tu fais en plus du bruit, c'est  
1105 ce à quoi les gens se rebellent souvent. Sinon, c'est une réalité, je pense qu'il faut en tenir  
compte aussi. Mais ça n'empêche que les gens demeurent si l'opportunité y est.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1110

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1115

Ça va? Parfait. Merci beaucoup, Monsieur Senou.

**M. KADARI SENOU :**

Merci.

1120

**LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Tremblay?

**M. MATHIEU TREMBLAY :**

1125

Bonsoir! Donc je me présente, je m'appelle Mathieu Tremblay, j'ai étudié à l'Université McGill en architecture puis je suis habitant du quartier Sainte-Marie. En fait, je passe tous les jours devant ce bâtiment-là pour me rendre au travail.

1130

Donc je voudrais tout d'abord saluer l'effort qui a été fait dans la séance d'information ainsi que le travail qui a été fait de la part de l'architecte et du client, mais je dois dire que personnellement, j'ai une opinion très défavorable au projet Le Bourbon.

1135

Avant de parler des raisons que j'ai contre le projet comme tel, j'aimerais aussi expliquer mon opinion défavorable quant à la régulation que la Ville veut faire passer sur le changement de hauteur de cette parcelle de terrain-là.

1140

Lors de la présentation de la Ville, ils ont mis de l'avant... En fait, ils voulaient favoriser la symétrie entre les deux côtés de la rue. Puis en fait de par cet argument-là, ils justifiaient l'augmentation de la hauteur de la parcelle du Bourbon pour qu'elle soit symétrique avec celle du théâtre de l'autre côté de la rue.

1145

Personnellement, je trouve que c'est un argument subjectif qui n'a pas vraiment de fondement. Puis aussi de par ma formation en architecture, je peux vous dire que d'avoir deux bâtiments à cet endroit-là qui vont être d'une grande hauteur comparés au reste de la rue Sainte-Catherine, ça va avoir un effet de mur puis un effet diviseur dans le quartier avec la promenade de la rue. Puis ça va interrompre le point de fuite naturel qui est fait par la hauteur des bâtiments qui sont de trois et quatre étages quand on marche sur Sainte-Catherine.

1150

Aussi, je voudrais souligner le fait qu'ils mettent de l'avant cet argument de symétrie là, mais en fait, le théâtre qui est déjà existant, occupe seulement le tiers, je dirais, de la parcelle qui fait face au bâtiment et le deux tiers est un stationnement. Donc la symétrie d'un bâtiment à neuf étages et d'un stationnement est, pour moi, douteuse.

1155           Aussi, je voudrais dire par rapport au bâtiment depuis... En fait, la hauteur des bâtiments depuis la rue Amherst est généralement entre trois et quatre étages. Puis je trouve que ça va vraiment créer un bâtiment qui va sortir du lot pour les mauvaises raisons.

1160           Si je continue sur le thème de la hauteur, je voudrais parler en fait de la rue Sainte-Catherine qui est une artère piétonnière à Montréal, où dans le centre-ville du moins, les hauteurs des bâtiments sont plus basses que les environs. Puis en fait, cette hauteur de bâtiment qui est basse, c'est un des faits pourquoi c'est tellement agréable de marcher sur Sainte-Catherine, c'est une rue qui a plus une échelle humaine que les autres rues autour. Puis je considère que le projet proposé, avec sa hauteur dans le fond, il va être un peu aliène par rapport au reste du quartier.

1170           Je voudrais aussi souligner que le projet en ce moment a trois étages de plus que le théâtre de l'autre côté de la rue alors qu'on veut faire une symétrie puis être à la même hauteur. Puis je trouve que c'est un projet qui se retrouverait davantage en fait sur la rue René-Lévesque disons que sur la rue Sainte-Catherine. Je trouve que c'est juste un projet qui n'a pas de... qui ne cadre pas avec la rue Sainte-Catherine.

1175           Maintenant, mes opinions sur le reste du projet. Je me questionne sur la validité de certains points. Entre autres, la connexion qu'on prétend faire avec le parc. Je trouve que le bâtiment présent fait plus de connexion avec le parc de fait qu'il est en retrait sur Alexandre-DeSève. Ça permet au bâtiment d'amener le regard puis de créer une connexion visuelle quand on est à l'intersection Alexandre-DeSève et Sainte-Catherine avec le parc. Le bâtiment qu'on propose n'a pas de retrait, à ce que je sache, de ce côté-là de la rue, donc qui n'amène pas de connexion. Puis en fait, le bâtiment, en plus de ça, est construit sur toute la longueur de l'îlot.

1180           Donc il va encore plus se prolonger et couper la rue Sainte-Catherine du parc.

1185           Suite à ça, en fait, ce qui est mis de l'avant, c'est l'option des commerces traversants qui ferait une connexion visuelle du moins avec le parc, parce qu'elle ne peut pas être physique. Puis cette option-là, je trouve que c'est un peu une option qui est douteuse dans le sens où ça va être très dur de mettre en place des commerces qui doivent gérer deux entrées.

1190 Puis aussi, de première part, le verre qu'on entend transparent dans cette optique-là, en fait, ce n'est pas un matériau qui est à 100 % transparent. Il y a beaucoup de réflexion, il y a beaucoup de... Dépendamment de l'éclairage ou quoi que ce soit, de l'angle de vision, ça va être en fait rare de créer des percées visuelles qui vont connecter ces deux espaces-là. Donc c'est un peu le pourquoi je trouve que les commerces traversants, vitrés des deux côtés, pour relier avec le parc, je ne pense pas que ce soit un argument qui tienne la route.

1195 Sinon, je doute aussi de la validité de ces commerces-là parce que c'est rare, je dirais, des commerces qui peuvent gérer deux entrées ou ils auront des salles d'employés qui vont être très petites, des cuisines, ça va juste être vraiment comme difficile de mettre sur place ce genre de commerce-là, puis je ne pense pas que ça va finir réalisé. D'après moi, c'est juste qu'on risque de finir avec des commerces qui font uniquement face à la rue Sainte-Catherine puis qui laissent une ruelle abandonnée en arrière. Donc moi, c'est quelque chose qui me concerne parce qu'on ne règle pas le problème à ce moment-là qu'on disait régler avec les commerces  
1200 traversants d'une ruelle qui est propre, qui est sans acte illicite et autres.

1205 Puis ça, en fait, c'est sans compter le fait qu'il y a déjà beaucoup de commerces vacants sur Sainte-Catherine et donc ces commerces-là qu'on va construire, qu'on va ajouter, ils vont peut-être rester vacants pour X nombre d'années avant de trouver un locataire, puis ce locataire-là, rendu là, ne va probablement pas le rendre traversant.

1210 Donc vous aurez compris qu'à travers tout ça, je n'ai pas une opinion favorable de ce projet-là. En fait, j'ai peur que ce soit un projet qu'on regrette après la construction à cause qu'il va être visuellement... qu'il ne va pas se fondre avec le reste de ce qui a été bâti, puis à cause de sa hauteur, puis c'est ça, qui ne se fondra pas dans le tissu urbain.

1215 Donc ça complète ma critique du projet. Sinon, je trouve aussi... En fait, je voudrais parler un peu du site. Je trouve que c'est un îlot complet qui a un potentiel vraiment intéressant, qui donne du côté sur Sainte-Catherine, de l'autre côté sur un parc, puis je trouve que c'est un peu de gâcher le potentiel que ce site-là pourrait avoir que de construire une tour à condos.

Personnellement, je trouve que le projet et la communauté qui est autour pourrait profiter d'un projet beaucoup plus intéressant à cet endroit-là parce que c'est un site qui un potentiel incroyable, puis qui va être utilisé pas de sa juste valeur, selon moi.

1220

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Vous dites à la fin, il y a un potentiel intéressant. Alors qu'est-ce qu'il pourrait y avoir comme potentiel? Parce que ce qu'on propose, c'est des logements, des commerces. Est-ce que vous avez une idée de qu'est-ce qui pourrait potentiellement être intéressant?

1225

**M. MATHIEU TREMBLAY :**

Ça pourrait être des commerces mais ça pourrait aussi être quelque chose de public, que ce soit... Je n'ai pas fait de recherche sur les besoins du quartier mais une école ou une bibliothèque ou quoi que ce soit qui serait plus axé sur la vie en communauté. D'après moi, ça pourrait être intéressant, quitte à agrandir le parc quant à moi. Ça pourrait être aussi une option qui serait très intéressante.

1230

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors vraiment quelque chose qui est plutôt dans le domaine public et non résidentiel nécessairement, un lieu qui est ouvert à la communauté, c'est un peu ça? École, parc.

1235

**M. MATHIEU TREMBLAY :**

Oui, c'est ça.

1240

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

C'est ça le potentiel que vous voyez.

1245

**M. MATHIEU TREMBLAY :**

1250 Exact.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1255 Mon autre question, c'était quand vous parlez de question de visibilité. Vous n'êtes pas le premier qui parle de l'immeuble et pouvoir voir le parc ou avoir une certaine visibilité. Pourquoi pour vous c'est important d'avoir cette vue sur le parc ou cette question de visibilité?

**M. MATHIEU TREMBLAY :**

1260 En fait, je trouve que c'est intéressant d'un point de vue architectural de donner un peu... Juste de stimuler la personne qui va marcher, de créer des possibilités avec l'espace qui est derrière, de donner peut-être le goût à la personne de faire un détour, d'aller dans l'espace vert, de vraiment plus... C'est ça, de stimuler l'imagination ou de stimuler le monde qui va marcher sur la rue par rapport à qu'est-ce qui peut se cacher là.

1265

**LE PRÉSIDENT :**

1270 Ça va? Vous avez fait allusion à la ruelle. À la rue, c'est une rue, la rue Gareau. Mais pour vous, c'est quoi les problèmes à éviter dans l'aménagement de cet espace-là entre l'immeuble et le parc?

**M. MATHIEU TREMBLAY :**

1275 Bien, en fait, c'est juste que j'ai peur que les commerces dans le fond ne soient pas traversants puis à ce moment-là qu'on se retrouve avec les mêmes problèmes qu'on avait à la base avec Le Bourbon, c'est-à-dire les problèmes d'actes illicites et autres.

**LE PRÉSIDENT :**

1280           Donc c'est le problème de la double entrée dont vous avez parlé.

**M. MATHIEU TREMBLAY :**

1285           Oui, oui, c'est ça.

**LE PRÉSIDENT :**

1290           O.K. C'est parce qu'on a entendu différentes opinions sur cet espace mitoyen entre le projet Le Bourbon et le parc...

**M. MATHIEU TREMBLAY :**

1295           Mais en fait, je trouve que...

**LE PRÉSIDENT :**

1300           ... en termes d'accès et en termes de circulation ou en termes de déchets. On a entendu toutes sortes d'aspects mais je me demandais quelle était pour vous la... Est-ce que vous aviez pour vous quelque chose de particulier sur l'utilisation de cet espace mitoyen?

**M. MATHIEU TREMBLAY :**

1305           Bien, c'est sûr que c'est parce qu'on dit qu'il va y avoir des commerces traversants, puis c'est ça qui va animer la ruelle. Mais je doute fortement que les commerces traversants vont se passer. Puis, à ce moment-là, c'est jusqu'à la ruelle qu'on dit qui va être animée risque, selon moi, d'être plus un espace vacant qui ne va pas être utilisé.

**LE PRÉSIDENT :**

1310 Je vois. D'accord. Merci beaucoup.

**M. MATHIEU TREMBLAY :**

1315 Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1320 Alors c'était notre dernier intervenant pour la période d'audition des opinions. Alors merci beaucoup de vous être déplacés.

1325 Il nous reste, en ce qui nous concerne, à faire l'analyse de tout ça, écrire un rapport et à le déposer pour que les élus puissent tenir compte de vos opinions. Alors merci encore de vous être déplacés et bonne fin de soirée.

**AJOURNEMENT**

\* \* \* \* \*

1330

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.

1335

Et, j'ai signé :

---

**LOUISE PHILIBERT, s.o.**

1340