

**Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises**

Questions de la commission

1. Lors de la séance d'information, le promoteur a fait part de sa volonté de faire une contribution monétaire au fonds de la Stratégie d'inclusion au lieu d'intégrer un nombre de logements sociaux dans son projet, calculé en fonction de la superficie brute de plancher résidentiel. À ce sujet, la commission se demande :

- a. Quels sont les éléments du projet qui motivent l'arrondissement à demander une contribution monétaire plutôt que de l'insertion du logement social sur site?**

La possibilité d'intégrer un projet social dans l'immeuble privé pose plusieurs difficultés importantes. D'abord, un projet de logements sociaux et communautaires doit avoir une taille minimale afin d'assurer sa viabilité à l'étape de la réalisation ainsi qu'une gestion efficace à l'étape d'exploitation. Or, dans le projet Bourbon, seulement 13 logements sociaux seraient requis sur le site du projet en fonction des paramètres de la Stratégie d'inclusion, ce qui est insuffisant pour assurer cette viabilité.

L'immeuble social doit être indépendant des autres volets du projet immobilier (propriété superficielle hors copropriété ou lot indépendant du nadir au zénith) de manière à ce que l'organisme qui en est propriétaire soit autonome vis-à-vis de tiers au niveau des titres de propriété, des systèmes mécaniques, des accès, de l'administration et la gestion de son immeuble, et pour éviter que des décisions d'un tiers puissent avoir un impact sur les finances de l'organisme. À ce titre, on doit donc éviter qu'un projet social fasse partie d'une copropriété.

Enfin, en ayant toujours comme objectif l'indépendance du projet social, les logements sociaux ne devraient pas être intercalés entre les étages d'un bâtiment privé.

2. Selon les informations obtenues sur le site de la Ville de Montréal, entre mai et septembre, la rue Sainte-Catherine devient piétonne dans sa portion Est entre Saint-Hubert et Papineau. Lors de cette période, cette portion de la rue Sainte-Catherine est notamment décorée de boules roses qui demandent un certain investissement de la Ville de Montréal. À ce sujet, la commission se pose les questions suivantes :

- a. Pour quelles raisons la ville de Montréal fait-elle ces investissements?**

Les boules roses sont un volet du projet Aires Libres qui comprend d'autres dimensions comme la piétonisation de la rue Sainte-Catherine, mais également une exposition d'art public. Le projet a d'ailleurs des retombées importantes puisqu'une diminution de la proportion de locaux vacants a été observée après sa mise en place. Enfin l'installation a créé une image de marque forte et est parvenu à donner un écho médiatique international à cette portion de la rue Sainte-Catherine. C'est donc un investissement à la fois dans l'attrait touristique et dans l'image de Montréal, qui se veut inclusive et ouverte.

- b. Au-delà de son attrait touristique, que représente le Village pour l'arrondissement?**

Il s'agit d'un des volets identitaires du centre-ville, au même titre que le quartier chinois par exemple. Sa localisation en périphérie immédiate du centre des affaires en fait un quartier résolument urbain avec un cadre bâti dense et ancien, qui témoigne des premiers quartiers ouvriers de Montréal. Le Village gai est également indissociable de son artère commerciale majeure, la rue Sainte-Catherine.

Il s'agit aussi d'un secteur qui a été malmené par des interventions propres aux vagues de rénovation urbaine des décennies d'après-guerre. Ainsi, la communauté LGBT qui a trouvé refuge au sein du Village lui a également apporté un second souffle. Par conséquent, l'arrondissement mise autant sur les qualités morphologiques et identitaires pour en compléter la consolidation.

3. Lors de la séance d'information, les représentants du promoteur ont mentionné que des changements avaient été effectués au projet initial suite aux recommandations du Comité Jacques-Viger. La commission aimerait mieux comprendre l'impact de ces recommandations sur le mandat qui lui a été confié :

a. Quelle est l'étendue des modifications effectuées par l'arrondissement suite à l'avis du CJV?

L'arrondissement a convenu avec le promoteur de couper un étage et de réduire la hauteur des autres étages. De même, le traitement architecturale a été revu afin de réduire l'horizontalité dans la composition de la façade sur la rue Sainte-Catherine. La saillie des balcons a également été revue à la baisse du côté de cette même rue.

b. Quelle est l'étendue des modifications effectuées par le promoteur suite à l'avis du CJV?

Voir la réponse précédente puisque les modifications demandées par l'arrondissement ont été effectuées en conséquence.