

LA COMMISSAIRE :

Merci.

2380 **M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :**

Bien, merci à vous, puis je suis désolé d'être un peu dur, ce n'est pas dirigé vers vous, mais ça me tient à cœur, puis ça m'émeut, même. Je trouve ça important. Merci à vous.

2385 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Monsieur Riopel. On comprend, puis on vous remercie beaucoup. Félicitations à votre contribution. Merci, bonne fin de soirée.

2390

M. QUINN MURPH, citoyen

LE PRÉSIDENT :

2395 Prochain intervenant : Quinn Murph. Alors, comme vous l'avez sûrement entendu, vous avez dix minutes de présentation, suivi d'un dix minutes d'échanges avec les commissaires. Ça va? Donc, on vous écoute.

2400

M. QUINN MURPH :

Oui. Merci. O.K. Bonsoir, merci de m'écouter ce soir. Mes commentaires de ce soir sont un récit d'avertissement de quelqu'un qui a vécu dans une ville qui a mal résolu ce que Montréal tente maintenant de résoudre.

2405 Cette ville est Washington DC., d'où j'ai déménagé l'année dernière. Je suis un résident américain de Montréal avec un véritable amour pour cette ville.

2410 À la fin des années 60 et au début des années 70, Washington DC., alors une ville majoritairement noire, dont la gouvernance était contrôlée par le Congrès américain, a obtenu ce qu'on appelle le « Home Rule », qui permettait aux résidents pour la première fois, d'élire leurs propres responsables municipaux.

2415 À la suite de ce changement de pouvoir des Blancs aux Noirs, les Blancs ont abandonné D.C. et se sont déplacés vers les banlieues, entraînant une énorme croissance de la prospérité de ces banlieues et un déclin rapide de la fortune de la ville.

2420 Dans la mesure où aujourd'hui, Washington DC., ville de 689 000 habitants, est entourée d'une agglomération de 6 millions d'habitants. Pendant des décennies, DC. a été principalement abandonnée par les investisseurs.

À partir des années 90, le Congrès a temporairement supprimé le poste de maire et a installé un conseil de contrôle financier. L'une des tâches de ce conseiller était de rassurer les finances de la ville et d'encourager le développement immobilier.

2425 Washington, capitale des États-Unis était intrinsèquement attrayante pour les promoteurs. En une décennie, Washington a connu son plus grand boom immobilier depuis un siècle. De petits bâtiments de l'époque victorienne dans le centre-ville, qui abritaient autrefois des centaines de petits commerces, ont été achetés et démolis pour construire des immeubles de bureaux et des hôtels gigantesques et prestigieux, menant à ce que vous voyez aujourd'hui à Washington :
2430 une ville riche pleine de monuments à sa prospérité dans la forme de développements immobiliers géants.

Les nouveaux bâtiments avaient généralement la largeur d'un pâté de maisons, mais n'avaient souvent que trois portes d'entrée par façade : l'entrée principale du lobby du bâtiment

2435 puis deux énormes espaces commerciaux. Dans de nombreux cas, les seuls locataires viables pour ces espaces, étaient des banques et des détaillants à grande surface. Des fois, un restaurant d'une grande chaîne louait ces espaces.

2440 Mais dans presque tous les cas, un bloc qui comptait une douzaine de magasins de chaque côté de la rue dans les années 80 ne comptait plus que deux ou trois détaillants. Il s'agissait principalement d'une pharmacie de boîte et d'une banque, ils n'étaient jamais des détaillants locaux.

2445 La ville voulait un centre-ville vivant, elle a donc également encouragé le développement d'immeubles résidentiels, qui s'agissaient exclusivement de logements locatifs et de condos haut de gamme.

2450 Le plan initial a été un succès : le nouvel espace commercial a été entièrement loué et les appartements ont été entièrement loués et vendus. Finalement, les investisseurs et promoteurs initiaux, dont certains étaient locaux, ont vendu ces propriétés à des nouveaux investisseurs, dont très peu étaient locaux.

2455 Tout cela a fonctionné pendant une dizaine d'années. Mais, comme les baux de dix ans des détaillants approchaient de leur expiration, ils n'ont pas été renouvelés. Pourquoi? Parce que le trafic piétonnier dans le nouveau centre-ville n'a jamais été très élevé. Pourquoi? Parce que même si plus de gens vivaient au centre-ville et qu'ils étaient principalement très aisés et souhaitables, ils n'étaient pas assez nombreux pour soutenir même ce nouveau commerce limité.

2460 Et parce que le nouveau commerce de détail était principalement des banques, des pharmacies et parfois, des chaînes de restaurants, les habitants du reste de la ville et des banlieues ne voyaient aucune raison de venir au centre-ville pour faire ce qu'ils pouvaient faire dans les zones périphériques avec beaucoup de stationnements gratuits et moins de troubles, de problèmes.

2465 Même les touristes séjournant dans les hôtels du centre-ville prenaient le métro pour aller magasiner en banlieue, car les meilleurs magasins se trouvaient désormais en banlieue et non plus au centre-ville.

2470 À l'été 2021, date à laquelle j'ai déménagé de Washington à Montréal, Washington perdait entre 25 et 30 000 habitants par an. Beaucoup pour une ville de seulement 689 000 habitants. Pourquoi? Washington est cher, mais à part certains emplois très spécifiques et le Smithsonian, il n'y a plus rien à faire à DC. que vous ne pouvez faire dans aucune autre ville américaine. C'est une des raisons pour lesquelles j'ai moi-même abandonné DC. et choisi Montréal.

2475 Alors, quel est mon avertissement? Dans les années 90, après avoir été rejetés par les investisseurs pendant des décennies, les Washingtoniens étaient si heureux que quelqu'un s'intéresse enfin à eux, qu'ils ont largement laissé les promoteurs construire ce qu'ils voulaient.

2480 Quand les promoteurs déclaraient qu'ils avaient besoin de certaines concessions, sinon leur projet perdrait de l'argent, DC., n'ayant pas la confiance nécessaire pour dire « non », a surtout laissé les promoteurs faire ce qu'ils voulaient.

2485 Mais, c'est dommage, car les promoteurs mentaient souvent et jouaient avec les faits. « Perdre de l'argent » dans ce contexte signifiait seulement « gagner moins d'argent », pas « non rentable ».

2490 Washington, comme Montréal, est une ville désirable pour l'immobilier. Elle a culture locale dynamique et populaire auprès des visiteurs. Des villes comme Montréal et Washington sont toujours attrayantes.

Les investisseurs immobiliers d'aujourd'hui n'intéressent pas du tout à nos villes, ils ne sont intéressés que par l'argent. Au moment où les impacts réels de ces projets se font sentir, les investisseurs initiaux sont généralement partis depuis longtemps. Ce n'est pas notre

2495 responsabilité en tant que citoyen d'enrichir ces entités, il est de notre responsabilité de faire de notre ville un lieu enrichissant pour tous.

L'ironie est la suivante : préserver le caractère et appliquer des normes strictes de développement enrichit tout le monde à long terme, même les promoteurs.

2500 Alors, qu'est-ce que je propose concrètement : un, ayez la confiance nécessaire pour défendre vos valeurs. D.C. Chinatown, le Quartier chinois de Washington DC. a été racheté par des investisseurs immobiliers dans les années 90 et aujourd'hui, c'est un Quartier chinois uniquement en nom. 99 % de ces marchands sont des chaînes nationales qui respectent l'héritage de Chinatown en traduisant « Starbucks » et « Hooters » en mandarin.

2505 Aller à DC. Chinatown maintenant, ce n'est pas seulement pas chinois, c'est mort, car il n'y a que les mêmes magasins, les restaurants qu'en banlieue. Il n'a plus de valeur particulière ni pour les résidents ni pour les visiteurs.

2510 Deux : assurez-vous que les nouveaux projets offrent la même densité d'espaces commerciaux que la zone a traditionnellement offerts.

2515 Considérez un exemple local : le Centre Eaton de Montréal, nouveau et amélioré. Les espaces qui abritaient autrefois deux ou trois magasins abritent désormais un seul magasin. C'est une proposition très intéressante pour un détaillant, car il peut maintenant avoir une vitrine beaucoup plus large.

2520 Mais à l'inverse, les magasins sont plus grands, mais le Centre Eaton compte désormais moins de magasins. Avec moins de magasins, ce n'est plus aussi intéressant pour le public et l'endroit qui était probablement l'endroit le plus fréquenté de tout Montréal est maintenant principalement un raccourci vers le métro, même quand la rue Sainte-Catherine est pleine de monde.

2525 À cette fin, je propose, en outre, dans le souci de protéger le caractère commercial du Quartier chinois, que les nouveaux projets soient fortement encouragés, voire obligés, d'inclure des locaux de vente au détail au deuxième étage. C'est l'une des caractéristiques urbanistiques qui rend le Quartier chinois de Montréal vraiment unique en Amérique du Nord. C'est inhérent à son caractère.

2530 Trois : veuillez insister sur les retraits. Ceux-ci sont absolument cruciaux pour protéger l'échelle et le caractère de nos quartiers historiques. Des immeubles trop hauts ont ruiné le caractère de l'extrémité ouest du Vieux-Montréal. La ville a réduit le maximum de hauteur pour le Quartier chinois, mais d'un point de vue urbanistique, cela ne suffit pas.

2535 Il n'est pas écrit dans la Bible que les immeubles sur René-Lévesque doivent être hauts. C'est un choix que fait Montréal et elle peut faire autre choix. Chinatown peut et doit être un quartier peu élevé. D'un point de vue urbanistique et esthétique, c'est un joli contraste autour du centre-ville de grande hauteur et un quartier de bâtiments bas est une transition parfaite vers le Vieux-Montréal.

2540 Oui, les promoteurs crieront qu'ils perdraient de l'espace intérieur locatif, mais chaque limitation offre une opportunité. Les retraits créent des terrasses pour lesquelles les promoteurs peuvent facturer une prime.

2545 Et on a même l'exemple que Complexe Guy-Favreau. Un bâtiment d'une douzaine d'étages fait entièrement de retraits. Aucune de ses façades ne monte directement à 12 étages.

2550 En conclusion, Montréal est une ville nord-américaine, mais la version idéale de Montréal est un Montréal qui est l'antithèse de la ville nord-américaine typique. Les gens aiment Montréal, résidents et visiteurs, précisément parce que c'est l'opposé de Toronto, de Vancouver, de Washington.

2555

S'il vous plaît, prenez mes recommandations en considération et mon avertissement au sérieux. Ne faites pas l'erreur de Washington, défendez les valeurs de cette communauté, les valeurs de cette ville. Croyez-moi, cela rapportera culturellement, spirituellement, urbanistiquement et même, financièrement. Merci de m'avoir écouté.

LE PRÉSIDENT :

2560

Merci à vous pour votre présentation. Et en fait, ma question, c'est : par rapport à votre avertissement et vos recommandations, est-ce que le projet qui est à l'étude présentement répond à ça?

M. QUINN MURPH :

2565

Oui. Concernant les hauteurs et les retraits, je recommanderais que, s'il y a un projet dans un terrain entre deux bâtiments existants, et voyant par exemple que de nouveaux bâtiments sont autorisés à six étages, mais le voisin à gauche est de trois étages et le voisin à droite est de quatre étages, je dirais que le nouveau bâtiment, la façade principale doit correspondre à la même hauteur que le voisin le plus haut, donc jusqu'à quatre étages, la même hauteur. Et les étages cinq et six doivent être retraits, pour créer...

2570

LE PRÉSIDENT :

2575

Une adaptation par rapport aux autres bâtiments voisins.

M. QUINN MURPH :

2580

Oui. Oui.

LE PRÉSIDENT :

2585 D'accord. Je comprends. Merci. Bruno-Serge?

LE COMMISSAIRE :

2590 Bonsoir. Merci de votre présentation fort intéressante. J'aimerais vous entendre un petit peu plus sur votre idée d'avoir des locaux commerciaux au deuxième étage des immeubles. On nous a dit beaucoup que, dans beaucoup d'immeubles du Quartier chinois, en ce moment, on a un magasin au rez-de-chaussée, souvent des appartements au deuxième, et parfois des salles ou des rencontres, des... au troisième.

2595 Qu'est-ce que ça impliquerait, d'après vous, d'avoir... je voudrais vous entendre un peu plus là-dessus, c'est la première fois que j'entends cette idée-là.

M. QUINN MURPH :

2600 Oui, bien, si vous prenez la rue De La Gauchetière, il y a dans plusieurs bâtiments, des commerces à l'étage, des restaurants, des boutiques, des...

LE COMMISSAIRE :

2605 Mais vous en faites une condition ou une...?

M. QUINN MURPH :

2610 Comment?

LE COMMISSAIRE :

2615 Vous en ferez une condition pour développer ou c'est simplement une constatation que vous faites?

M. QUINN MURPH :

2620 Peut-être. C'est quelque chose à considérer, mais c'est une caractéristique du quartier qui est particulière. C'est...

LE COMMISSAIRE :

2625 O.K., c'est beau. Merci.

LE PRÉSIDENT :

2630 Merci. Danielle?

LA COMMISSAIRE :

Vous nous avez dit être tombé en amour avec Montréal.

2635 **M. QUINN MURPH :**

Oui.

LA COMMISSAIRE :

2640 Si on parle du Quartier chinois spécifiquement, qu'est-ce qui vous a séduit le plus dans le quartier?

M. QUINN MURPH :

2645 J'habite le quartier, j'habite au coin Bleury/Viger. Donc, c'est un quartier où je passe ma
vie maintenant. En venant de... de Montréal... euh, de Washington à Montréal, comme j'ai dit
dans ma présentation, le Quartier chinois de Washington est aujourd'hui complètement disparu.
C'est un quartier chinois juste en nom. Il y a des enseignes de grandes chaînes américaines qui
doivent, par la loi, écrire leur nom en caractères chinois, mais c'est juste des Target et des
2650 Starbucks, des McDonald's, des hôtels...

LA COMMISSAIRE :

2655 Ce qu'on ne retrouve pas dans le quartier ici.

M. QUINN MURPH :

Comment?

2660 **LA COMMISSAIRE :**

Ce qu'on ne retrouve pas dans le Quartier chinois ici.

M. QUINN MURPH :

2665 Pour l'instant.

LA COMMISSAIRE :

2670 Pour l'instant.

M. QUINN MURPH :

2675 Oui. Mais mon avertissement, c'est que c'est évidemment quelque chose qui... en anglais,
that we could lose control of very easily. And one of my arguments about the things that
developers say... because I work in architecture, so, I work with developers, they are my
customers. And very often, they will say that something is not... they can't make a project work
unless the City gives them all of these concessions. But it's rarely true. Because there's always
2680 someone with enough money to make a project work. So maybe it's not *promoteur A*, but there's
always a *promoteur B*, C or D who can do it.

 So, it's for us. And as I stated: what happened in Washington, the City, not feeling that it
had enough right or whatever to contredire les promoteurs, ils ont laissé les promoteurs faire
2685 n'importe quoi. The promoters built their buildings, within three or four years they sell them off to
someone else, usually real estate investment trusts from New York or Dubai. They're gone,
they've made their money, we, as the city, are left with usually something not only of no cultural
value, really just of no even civic value.

2690 But the promoter has made his money, but we are left with what's left, and as the
gentleman before me stated: those things, they don't come back. But we can... I think we can
meet the developers halfway, but insist on certain things that we hold true.

 So, when the developer says, you know, "well it says here on a map, I have six storeys
2695 that I can build", you can say "yeah, but your neighbors are... your tallest neighbours is four
storeys, so, yeah, once you get to the fifth floor, you're going to have to push that back". He's
going to say "oh, well, that's less interior space for me to rent". But we can push back and say "but
now you have a terrasse that makes your slightly smaller interior space much more valuable. You
can charge a higher rent on that fifth floor, because it now has a terrasse with a view of downtown
2700 Montreal", or a view of Old Montreal.

2705 This is what I'm proposing. But it's more to be aware that particularly now, when... in all of our North-American cities, major construction is no longer really anymore by local developers who have their family name, their family reputation on the building. No. It's people from... I mean, when I go around Montreal, I see half of the rental notices by American real estate companies. You know, Jones Lang LaSalle, Century 21, Coldwell Banker, (inaudible) even Canadian or even Quebecois, real estate companies that are selling real estate, here.

2710 So, the point is: they don't have the cities best interests at heart, so it's really really important for us, as the City, to really defend what we want to protect. And as I said in the presentation: people like Montreal because it's not the average American city.

2715 But I see... in order to preface, I lived here before. I lived here in the late 90's, so I'm back after 20 years. And even for me, it's a bit shocking to see the extent to which Montreal is less the bohemian city that I... I mean, in the 90's, I used to describe Montreal as the sort of San Francisco of the East Coast.

2720 But it's becoming more and more like Toronto. And you know, that's not necessarily a good thing. It is not why people like me move to Montreal, it's not why tourists come to Montreal. They are not coming... I mean, come on, no one comes to Montreal and says... I went to Old Montreal and people say "hey, but did you see le boulevard René-Lévesque?" No. Because it's not beautiful.

2725 But boulevard René-Lévesque is an example of what happens when you let developers just do anything. You know, it's basically an autoroute with buildings on the side of it. It doesn't have stores, it barely has restaurants. Even before the pandemic, at lunchtime, I mean, I assume there's tens of thousands of people who work in office buildings on boulevard René-Lévesque, but even at lunchtime, it's not full of people. They don't even bother to go outside, they just go to the *ville souterraine*, to some place else to go to eat, because it's not interesting to be on the
2730 boulevard René-Lévesque.

2735 So, my proposal is just to be careful, because I'm from a place where they weren't careful, and now only do we regret it in the sense that living there is not so interesting anymore, people are now leaving the city. Because like most cities, the city is now very expensive, Montreal is getting very expensive. But if the only thing I can do in Montreal is to do what I can do in Boucherville, but I can do it... I can live in Boucherville for a lot less, what's the purpose of coming to Montreal?

2740 This is what I'm trying to help us... I think we are on a... on est sur le seuil de cette démarche, and I think we can, if we're careful, we can avoid this mistake.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur Murph, pour votre présentation, votre contribution.

2745 Ceci met fin à cette troisième séance des auditions des opinions. Nous aurons une quatrième séance lundi prochain, 19 h, ici toujours, au Holiday Inn. Donc, je tiens à remercier mes collègues, les analystes qui nous accompagnent, les techniciens, les gens de l'Office, et tout particulièrement vous, toutes et tous, d'avoir participé à cette séance ce soir et à l'intérêt que vous portez à notre commission. Alors, merci beaucoup à toutes et tous, et bonne fin de soirée.

2750 **AJOURNEMENT**

2755

2760