

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. PIERRE GAUTHIER, président de la consultation
Mme MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire
M. HABIB EL-HAGE, commissaire
M. JOSEPH TCHINDA-KENFO, analyste
M. LAURENT-OLIVER LORD, analyste

ENTREPÔT VAN HORNE

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 14 octobre 2025,
15 h Conservatoire de musique de Montréal
Studio multimédia - 4750, avenue Henri-Julien
Montréal (Qc) H2T 2C8

TABLE DES MATIERES

MOT DU PRÉSIDENT DE LA CONSULTATION	3
PRÉSENTATION DES OPINIONS	6
TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal	6
Francis Lapierre, citoyen	18
Madame Nathalie Tremblay, Mémoire du Mile End	25
Monsieur Joshua Wolfe, Mémoire du Mile End et de La Main	29
Jonathan Villeneuve, Ateliers Belleville	39
LOUIS-MAXIME JOLY	50
Marie Faribault, citoyenne.....	61
Adriana Menghi, Mile End Ensemble.....	67
MOT DE LA FIN.....	83

MOT DU PRÉSIDENT DE LA CONSULTATION

Pierre Gauthier, président de la consultation

Bonsoir. D'abord, je veux vous remercier de votre présence. Je voudrais votre présence, évidemment, pour émettre des opinions à l'égard du projet de transformation de l'entrepôt Van Horne. La séance se déroule en français, mais les interventions peuvent être faites en anglais.

So this session will be conducted in French, but if you wish to address the commissioners in English, you are welcome to do this.

Alors, je me présente: Pierre Gauthier, commissaire. Je préside la commission. Ma compagne Habib El-Hage, commissaire, et Marie Claude Massicotte, également Commissaire. Et nous sommes accompagnés de deux analystes au dossier: Joseph Tchinda Kenfo et Laurent-Olivier Lord.

La séance ce soir, en principe, une seule séance sera nécessaire pour recevoir toutes les opinions. Je vais vous expliquer le déroulement dans une seconde. C'est toutes des activités qui nous permettent de recueillir des opinions. Évidemment, c'est une activité qui est très importante. Nous avons reçu sept mémoires à ce jour. On va évidemment analyser tous les mémoires incluant ceux qui nous seront présentés ce soir de vive voix.

On a aussi 108 questionnaires qui ont été remplis par des gens qui ont été interceptés par notre équipe sur le terrain pour acquérir des opinions des citoyens sur place. Il y a 98 opinions thématiques qui ont été reçues à ce jour sur le site de l'OCPM. Et on a tenu deux ateliers participatifs, fin septembre, qui ont attiré quelques 35

participants. Donc c'est une séance de discussion et d'interaction. Donc évidemment, tout ça est colligé et fera partie du matériel analysé pour la production de notre rapport des recommandations.

Je vous rappelle aussi que les opinions peuvent être acheminées jusqu'au 16 octobre. Il reste deux jours pour le faire.

Aujourd'hui, Nous aurons cinq présentations qui sont prévues à l'horaire. Dans un premier temps, quatre présentations qui sont déjà prévues à l'horaire, suite à quoi nous allons interrompre la diffusion de l'activité, parce que l'activité est accessible en ligne, donc il y a des gens qui peuvent nous écouter de la maison d'ailleurs. Toutes les interventions, toutes les contributions seront enregistrées, incluant des gens qui se présentent. On a déjà une personne qui est inscrite en soirée à 18h25, mais on a décidé de faire... Je n'appellerai pas ça clinique sans rendez-vous, mais des auditions sans rendez-vous. Donc, il est possible que des gens se présentent et puis évidemment, on va les accueillir.

Donc, la web diffusion ne sera pas interrompue et tout ça. Les présentations en question seront accueillies et leur contenu sera diffusé et accessible sur le site de l'OCPM, le cas échéant. Donc, par souci d'équité, chaque intervenant dispose de dix minutes pour exposer son opinion, suivi de dix minutes d'échange avec les commissaires.

Je vais aussi vous présenter, ceux d'entre vous qui allez présenter. On va vous faire signe quand il restera deux minutes à votre présentation pour vous permettre de conclure.

Évidemment, on s'attend, on veut que tout se déroule avec un certain décorum. Le seul point à mentionner, j'ai confiance que tout ira bien, mais des manifestations d'approbation ou de désapprobation de la salle sont à éviter. Donc, je vous demande votre collaboratrice à cet égard. Pour que ce soit un climat serein et respectueux des différentes opinions exprimées, évidemment.

Je mentionnais déjà, la séance sera webdiffusée en direct, l'est déjà actuellement, et disponible en rediffusion dès demain sur le site de l'OCPM. Des transcriptions seront aussi mises en ligne dans les jours suivants.

Je désire faire état aussi du droit de rectification. Donc, des représentants de l'arrondissement du promoteur peuvent rectifier oralement à la fin de la séance. Le cas échéant, s'il y a des informations qui ont été communiquées ou sous-entendues, qui appellent des rectifications. Donc, il y a une possibilité pour les représentants de l'arrondissement du promoteur de l'affaire à la fin de la séance ou éventuellement par écrit dans les 48 heures. Et encore là, tout ça est à la disposition du public pour rendu accessible sur le site de l'OCPM.

Alors, bon, évidemment, pour la suite du processus, j'y ai fait allusion, l'analyse de l'ensemble des opinions reçues sous diverses formes, fera suite à cette analyse de rédaction d'un rapport avec recommandations. Donc, pour ceux d'entre vous qui ne seraient pas familiers, le rapport est soumis à la maîtresse qui nous mandate, c'est le conseil municipal qui nous mandate. Et il est rendu public deux semaines après la réception par la mairesse. Les rapports ont une valeur consultative, donc ce n'est pas exécutoire. Les décisions finales, quant aux recommandations qui sont faites par la commission, reviennent aux élus.

PRÉSENTATION DES OPINIONS

PIERRE GAUTHIER, président de la consultation

Je vais passer à l'accueil de la première participante. Il s'agit de Madame Taika Baillargeon d'Héritage Montréal. J'espère qu'elle est déjà en place. Merci.

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

Merci. Bonjour Monsieur le Président, Madame, Monsieur, les commissaires. Merci de m'accueillir et de m'entendre aujourd'hui pour cette consultation sur l'entrepôt Van Horne.

Avant de commencer, juste rappeler rapidement, Héritage Montréal, c'est un organisme indépendant qui est dédié depuis 50 ans, c'est d'ailleurs officiellement notre 50e demain, à la reconnaissance et à la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la région métropolitaine.

Nous tenons dans un premier temps à saluer la tenue d'une consultation publique pour ce site. Le site de l'entrepôt Van Horne, anciennement le Saint-Lawrence Warehouseing, est un lieu de mémoire important. C'est aussi un repère majeur du paysage montréalais. Il se situe par ailleurs à un endroit névralgique de la ville qui marque la frontière entre le plateau Mont-Royal et Rosemont-La-Petite-Patrie, le long de la voie ferrée, un secteur en transition où se croisent plusieurs enjeux urbains importants.

Ce territoire méritait donc un examen collectif, attentif et ouvert comme celui que permet une consultation de l'OCPM. Nous rappelons d'ailleurs que ce n'est pas la première fois que ce site est soumis à une consultation publique. En 2013, un projet de redéveloppement mixte y avait été proposé et refusé à la suite d'un processus de l'OCPM.

Ce précédent montre bien la pertinence et la valeur du regard citoyen dans l'évolution des projets urbains complexes. Depuis plus d'une décennie, Héritage Montréal s'intéresse à ce site-là de différentes façons. On l'a notamment inscrit sur notre liste de sites patrimoniaux à surveiller dès 2014 et il figure aujourd'hui sur notre plateforme Memento parmi nos sites prioritaires.

Depuis l'annonce du projet en 2022, on a suivi de près les démarches de requalification et rencontré à plusieurs reprises les équipes du promoteur et de l'arrondissement dans un esprit de dialogue. Nous saluons d'ailleurs cette approche concertée qui correspond à notre vision d'une planification urbaine fondée sur la collaboration et la transparence.

Allons au vif du sujet maintenant. Donc, de manière générale, nous accueillons positivement le principe de requalification de l'entrepôt Van Horne. Montréal et sa région comptent de nombreux bâtiments industriels désaffectés. Les réhabiliter, c'est une nécessité. C'est aussi une formidable occasion d'innovation et de durabilité. Le projet présenté aujourd'hui témoigne d'une réelle amélioration par rapport aux versions précédentes, notamment sur le plan architectural. Nous saluons le respect du bâtiment existant, la conservation du château d'eau et des enseignes peintes, le respect de la matérialité de la brique et le traitement sobre de l'agrandissement. Ces éléments assurent une continuité visuelle et symbolique alignée avec l'histoire du lieu et du secteur

La question des usages demeure cependant au cœur de nos préoccupations. Nous saluons d'emblée l'intégration d'ateliers d'artistes, une avancée importante qui y reconnaît le rôle du Mile End comme quartier créatif et culturel. Mais pour nous, cette vocation doit être garantie dans le temps. Trop souvent, les espaces culturels créés dans les projets de requalification finissent par disparaître ou devenir inaccessibles en raison de la pression immobilière. Pour éviter cela, il faut mettre en place des mécanismes concrets, des ententes contractuelles à long terme, des clauses d'abordabilité et/ou des outils fiscaux adaptés.

Nous recommandons d'ailleurs que la Ville explore pleinement les possibilités offertes par le congé de taxes municipales pour les projets culturels, un outil qui permettrait d'assurer une certaine pérennité économique des ateliers d'artistes.

Nous demeurons également préoccupés par la viabilité du volet hôtelier. À ce jour, aucun exploitant n'a été confirmé, et les données financières disponibles ne permettent pas vraiment d'en évaluer la solidité. Il nous semble qu'avant d'autoriser des transformations irréversibles sur le bâtiment, il est essentiel que la Ville dispose de garanties claires sur la faisabilité du projet hôtelier. Nous comprenons la volonté du promoteur d'introduire une forme de flexibilité, mais celle-ci doit être encadrée pour éviter qu'elle ne se traduise par un glissement vers des usages strictement commerciaux ou résidentiels, au détriment de la vocation culturelle.

La question de la coordination avec le redéveloppement du secteur nous semble aussi importante. On l'a dit plus tôt, le site du 1 Van Horne est un territoire de frontière au sens physique et symbolique. Il se trouve à la jonction de deux arrondissements, de deux dynamiques urbaines et dans un secteur appelé à être profondément transformé. Le viaduc Van Horne arrive à la fin de sa vie utile et devrait être reconstruit dans les

prochaines décennies. Parallèlement, le secteur Bellechasse tout près, fait lui aussi l'objet d'un vaste redéveloppement. Il va sans dire que ces chantiers auront un impact majeur sur le projet lui-même, notamment sur le projet hôtelier, mais aussi sur la qualité de vie du milieu, la qualité du milieu de vie, sur la mobilité et sur la perception du site. Dans ce contexte, il est indispensable d'assurer une coordination d'ensemble entre ces projets, comme l'a d'ailleurs recommandé le comité mixte de la ville. Il faut élaborer une vision unifiée du corridor Van Horne-Bellechasse, incluant la continuité piétonne et cyclable, le verdissement, les qualités des aménagements et peut-être un phasage des travaux réfléchi pour minimiser les nuisances.

La requalification du Van Horne ne peut être pensée de manière isolée. Elle doit devenir le catalyseur d'un aménagement cohérent pour le grand secteur métropolitain. Finalement, compte tenu de la valeur patrimoniale du bâtiment, mais surtout de la complexité du projet et notamment des nombreux facteurs d'influence externe, nous recommandons d'envisager un règlement de citation pour le 1 Van Horne.

Ce statut offrirait à la Ville des leviers supplémentaires pour assurer l'entretien et éviter la dégradation et permettre l'accès à des sources de financement dédiées. Un tel règlement ne serait pas forcément contraignant dans ce cas-ci. Il ne serait pas nécessairement, surtout si on s'appuie sur l'énoncé patrimonial qui est déjà fait. Il viendrait plutôt renforcer la garantie de préservation à long terme.

Pour conclure, Héritage Montréal souhaite que la requalification de l'entrepôt Van Horne devienne une référence exemplaire de conversion du patrimoine industriel montréalais. Pour cela, il faudra garantir des protections concrètes et durables pour les usages culturels et les ateliers d'artistes soutenus par des ententes et des mesures fiscales adaptées, des dispositifs de flexibilité encadrés pour le volet hôtelier, une coordination urbaine renforcée avec le viaduc Van Horne et le secteur Bellechasse et à

terme, un règlement de citation pour sécuriser la préservation du 1 Van Horne. Cette consultation est une occasion précieuse de démontrer qu'à Montréal, le patrimoine bâti peut être un moteur d'innovation, de cohésion et d'équité urbaine. Nous espérons que le processus permettra d'arriver à un projet ambitieux, viable et exemplaire. Merci.

LE PRÉSIDENT

Donc, soit dit en passant, des fois, nous avons lu les mémoires, et j'ai une copie devant moi. Quand je baisse les yeux, c'est parce que je lis en même temps, je vous écoute.

Nous allons passer aux questions des commissaires, et je me tourne vers ma collègue.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Sur l'intégration urbaine, vous avez mentionné que pour assurer une coordination d'ensemble pour le développement du secteur, d'avoir... Comment ça peut se faire cette coordination d'ensemble selon vous?

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

C'est sûr que ce n'est pas tout à fait... Je n'ai pas réfléchi nécessairement à tous les détails, mais forcément, une des choses qu'on pense qui est nécessaire, c'est d'avoir vraiment la collaboration d'emblée, d'avoir un regard ensemble en incluant d'emblée le promoteur, les divers arrondissements.

Comme là, on a fait des rencontres vraiment avec l'arrondissement du Plateau, mais ça concerne aussi nécessairement Rosemont-La-Petite-Patrie. Donc, il y a vraiment quelque chose de multiparties à mettre en place pour que les choses puissent être bien coordonnées.

On est notamment un peu inquiets, puis on les trouve un peu courageux, même, je dirais, les promoteurs d'aller dans un projet comme celui-là où forcément, il va y avoir tellement de travaux dans les prochaines années. Puis, on se dit: Ah oui, s'installer dans un hôtel alors qu'il y a comme plein de gros travaux lourds à côté, comme ça met en danger la viabilité du projet.

Clairement, il y a une réflexion d'ensemble à avoir, puis il faut que ça soit coordonné. Après, je ne sais pas exactement quelles formes... Il y a différents outils qu'on peut utiliser, mais idéalement, peut-être ce projet-là aurait été inclus dans un projet plus large... Je ne sais pas, un plan directeur... comme quelque chose de plus large pour pouvoir justement avoir cette cohérence-là.

Là, on fonctionne à l'échelle du projet, puis on se dit: mais il va y avoir trop de facteurs d'influence externes pour que vraiment, on puisse juger de ce projet-là seul. Il y a aussi beaucoup d'éléments que ce projet-là pourrait intégrer, notamment dans les aménagements qui devraient être en coordination visuellement, par exemple physiquement, avec les aménagements du viaduc tel qu'il sera réfléchi. On a des hypothèses, on sait que c'est une réflexion qui est en cours, mais on ne sait pas vraiment.

Là, il y a des dangers aussi de doubler certains travaux, d'ouvrir la rue, de fermer, de réouvrir parce que là, on n'a pas fait de ça, il y a des nouveaux changements. Ça, ça va forcément avoir une mauvaise influence aussi sur l'opinion

qu'on se fait de ce projet-là. Je ne pense pas que c'est quelque chose qu'on veut, si on veut que ça soit un projet qui soit un succès. Merci.

HABIB EL-HAGE, commissaire

Oui, merci. J'ai lu votre mémoire qui est super intéressant, bien détaillé. Comme vous l'avez bien dit, on ressent votre inquiétude aussi, notamment en lien avec la viabilité hôtelière de l'hôtel lui-même. Ma question est la suivante: Quelle analyse ou garantie minimale Héritage Montréal juge nécessaire avant d'approuver la vocation hôtelière de site? Qu'est-ce que vous voulez?

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

C'est qu'avoir un plan financier top-notch, ce serait bien. On a compris que l'arrondissement n'est pas quelque chose qu'on va nécessairement aller en profondeur analyser avant d'accepter un projet parce que c'est la responsabilité du promoteur. Il y a des détails que je comprends, mais en même temps, il y a des changements irréversibles aussi sur un bâtiment patrimonial. Et là, si l'hôtel ne marche pas, puis que ça devient rien ou que ça devient autre chose, il va falloir faire d'autres changements. Puis, on n'aura pas de garantie. D'où la citation, c'est une des façons de préserver un certain nombre de choses sur lesquelles on aura avancé, puis sur lesquelles on aurait eu des accords pour ce projet-là, par exemple.

Je pense que de s'assurer qu'il y a un plan financier solide, qu'on a des partenaires ailleurs qui sont solides aussi. Je pense qu'il y a des certains impératifs. Je sais que ce n'est pas dans les habitudes nécessairement, mais ça se voit pour des projets culturels ou communautaires de demander un plan financier solide avant de

développer un projet de requalification. Donc, je pense que ça peut se faire aussi pour un projet privé.

Puis, il y a aussi des accords, je pense. Il y a différentes ententes qui peuvent se faire entre Ville et promoteurs. On délivre les permis si telle ou telle condition est faite, etc. Il y a aussi la question de la flexibilité. Ils ont un peu parlé, bon, tout peut arriver. Ça se peut que ça ne marche pas l'hôtelier. Donc, il faut avoir une logique de flexibilité d'usage. Puis, de plus en plus, on le voit, il y a tellement de bâtiments patrimoniaux vacants parce que les changements d'usage ne sont pas nécessairement propices. Puis de plus en plus, on se dit: OK, on veut avoir des projets de requalification qui sont un peu multifonctionnels ou qui ont cette capacité-là d'être flexibles, mais qu'il y ait un peu cette vision-là dans le plan, qu'on puisse introduire dans le projet une vision un peu flexible de: Si ça ne marche pas, il y a aussi telles ou telles opportunités ou il y aura ces conditions-là qui seront respectées et qui assureront une certaine protection du bâtiment. Est-ce que c'est...

HABIB EL-HAGE, commissaire

Oui, je vois votre inquiétude par rapport à ça. Donc, c'est vraiment cette question-là financière, de montage financier par rapport à cette requalification de site. J'ai une autre question pour vous aussi, si vous le permettez.

Sur la question de l'abordabilité et la permanence aussi. Donc, Quelles mesures concrètes recommanderiez-vous à la Ville ou au promoteur pour assurer à long terme l'abordabilité? Vous le parlez à plusieurs reprises, vous n'êtes pas les seuls à aborder ce sujet-là. Mais on n'a pas d'exemples. Est-ce que vous avez des exemples? Comment assurer cette abordabilité?

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

Le truc, c'est que c'est un peu encore à explorer. Je pense qu'à Montréal, il y a du travail à faire sur développer des outils aussi pour y arriver. Donc là, les choses qu'on a utilisées, je ne suis pas une experte. L'idée, c'est aussi de pousser la ville à explorer les avenues qu'on pourrait développer pour ça. Parce qu'on le voit actuellement, il y a des projets un peu forts d'ateliers d'artistes qui ont été développés il y a 10, 15, 20 ans qui, justement, sont en fin de contrat. On a dit: On va avoir de l'abordabilité pendant 20 ans, puis c'est la fin de ça. Puis là, il n'y a plus de moyens pour vraiment continuer à être là.

Donc, il y a une réflexion à avoir sur comment on assure justement l'abordabilité de ce genre de lieu-là. Je m'attendais un petit peu à ce que vous me posiez cette question-là. Je sais que c'est vraiment à explorer à Montréal, mais je pense qu'il y a des choses dans... Je sais qu'ici, on travaille beaucoup avec... On subventionne ce genre de projet-là. Mais, il y a des choses à explorer dans le congé de taxes pour la culture, dans les engagements contractuels aussi des différents, que ce soit le contrat de vente ou que ce soit dans les développements d'entente avec les ou avec le promoteur, il y a différentes choses.

Mais je pense que c'est vraiment à explorer encore. Je n'ai pas fait d'études spécifiques sur ça, mais je sais qu'il y a des exemples ailleurs. Je sais qu'il y a d'autres villes qui tendent à régler ce souci-là, mais je sais qu'actuellement, ça se parle beaucoup dans le milieu, puis il y a une crainte. Puis même quand on dit qu'on veut aller chercher comme une sécurité sur 10 ou 15 ou 20 ans. Mais là, on commence à voir la première génération d'ateliers d'artistes qui arrivent à ces 20 ans-là, puis ils sont encore dans la même réalité. Je pense qu'il faut aller un petit peu plus loin que ça, puis trouver des outils où on aurait une pérennité continue.

LE PRÉSIDENT

Je ne vais pas vous bousculer, mais je vois que le temps passe, puis on a au moins une question, peut-être deux.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Oui, j'avais une dernière question. Vous parlez du règlement de citation. Est-ce que vous pouvez nous expliquer qu'est-ce que c'est et en quoi c'est important?

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

Le règlement de citation, c'est un règlement où on cite finalement un bâtiment, mais dans lequel on peut introduire beaucoup de... Je n'ai pas les termes exacts, mais on peut introduire les raisons d'être qui font que ce lieu-là va être reconnu. Mais souvent, on parle du règlement de citations, justement plutôt comme une reconnaissance seulement. Mais on peut l'utiliser à différentes fins. C'est-à-dire que c'est un règlement qui est assez flexible, en fait, puis très, très peu utilisé par les municipalités, mais il mérite de l'être davantage.

C'est qu'on le perçoit souvent comme un empêchement de tourner en rond. On a peur que ça complique les travaux. Mais si on l'écrit à bon escient, avec des objectifs clairs, le problème du règlement de citation, principalement, c'est que quand on le dépose, notre seul objectif, c'est de contrer la démolition. Mais si on veut l'utiliser pour faciliter une requalification, pour engager du financement, ça peut aller aussi loin

qu'engager des financements... Dans les financements, il y a souvent des étapes qui sont plus financées que d'autres, par exemple. Mais un règlement de citation pourrait assurer qu'on a un financement pré-projet, par exemple. Ça peut aller autant dans le détail que ça.

Il faudrait un règlement de citation qui est réfléchi pour le projet, mais ça se fait. C'est un règlement qui est très, très flexible. C'est un règlement qui reconnaît certains éléments caractéristiques qui doivent être protégés, mais qui donne aussi des possibilités d'outils pour faciliter les projets.

LE PRÉSIDENT

Moi, j'aurais une sous-question. Je sais qu'on va déborder un petit peu, donc une réponse courte là si vous êtes en mesure de fournir une réponse courte à cette question.

Vous parlez de coordination dans le développement du projet, dans sa mise en œuvre, etc... entre les différentes parties prenantes et puis les arrondissements et tout. Mais vous parlez aussi dans votre allusion, puis dans vos travaux, les travaux d'Héritage Montréal, sur la nécessité d'une vision d'ensemble pour ce bâtiment-là dans l'ensemble, par exemple, à l'égard de l'ensemble Bellechasse, du secteur Bellechasse. Mais plus globalement, que seraient les principes à mettre en œuvre pour assurer la mise en valeur, la protection, la mise en valeur de l'héritage de ces grands ensembles industriels, ces grands bâtiments qui sont eux-mêmes partis de grands ensembles industriels? Est-ce qu'il y a une réflexion à cet égard sur la façon de développer?

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

Là, vous me demandez une réponse courte. C'est vraiment très difficile. On a beaucoup réfléchi sur le patrimoine industriel dans les dernières années. J'ai le goût de vous inviter à aller puiser dans la consultation qui a eu sur la consultation qui a eu par la Commission des loisirs de la culture de la ville de Montréal sur le patrimoine industriel, justement, dans lequel il y a quand même beaucoup d'outils. Puis qu'on a un peu entendu parler après la consultation, mais qui, à mon sens, devrait être porteuse de comment on peut, justement, comment on devrait avoir une réflexion stratégique sur la requalification industrielle plus globale qu'à la pièce. Parce qu'effectivement, on n'a pas nécessairement de principe établi. Puis, ça serait important qu'on en ait vu le nombre de requalifications de ce type-là.

LE PRÉSIDENT

Vous avez très bien répondu parce qu'évidemment, c'est une grande question, mais en référant à la commission des documents concrets, des choses sur lesquelles, évidemment, vous les portez à notre attention et puis, il nous fera certainement plaisir de s'y pencher. Je vous remercie.

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

Merci.

LE PRÉSIDENT

Merci beaucoup. Au revoir.

Nous avons un mémoire qui nous sera présenté par monsieur Francis Lapierre, qui est un citoyen de la Ville de Montréal. Quand vous serez prêts. Merci.

FRANCIS LAPIERRE, citoyen

Bon, Francis Lapierre ! Moi, je fais partie de la coalition Climat Montréal. Je ne parle pas en leur nom, mais je suis d'abord intéressé au GES. Et puis, je me suis malheureusement éveillé tardivement, disons, au fait de l'importance du site de l'entrepôt du 1 Van Horne. Puis, malheureusement aussi, il y a un ressac environnemental de la part de nos gouvernements, ce qui ne facilite pas les choses.

Là, vous allez me dire c'est quoi le problème concernant les GES et puis l'entrepôt Van Horne, c'est quoi le lien? C'est que mon but final... C'est de remplacer la métropolitaine par un boulevard urbain avec tramway et pistes cyclables. Les adversaires à cette idée me disent finalement leur plus gros argument là-dedans, c'est de dire qu'on ne peut pas faire ça à cause du camionnage. Hors le camionnage, on peut s'en occuper. Il y a du camionnage externe, puis on peut faire une voie de contournement, par exemple de la 40 à Repentigny vers la 30 à Varennes, dans la Pointe Est de l'île. Donc ça, c'est possible pour le camionnage externe.

À ce moment-là, le camionnage va prendre la 30 et puis va revenir sur la 40, par la Rive Sud. Puis, on peut s'occuper aussi du camionnage à l'interne de la ville. Si vous connaissez le projet Colibri de la Ville de Montréal, qui a été repris par Purolator courrier, on s'aperçoit qu'il est possible de se débarrasser de camionnage. Comment? Par l'utilisation de vélos, cargos électriques.

Dans le projet Colibri, on prend d'abord des camions, on apporte la marchandise et ensuite, elles sont livrées par des vélos cargos à assistance électrique. Ok. Donc,

grâce à ça, on peut, à ce moment-là, réussir à se débarrasser de beaucoup de camionnage. Quand même. D'une certaine quantité de camionnage qui n'est pas suffisante, mais on peut aller plus loin. Comment? Par des tandems entre les trains de marchandises et puis les vélos-cargos à assistance électrique. Et c'est là que l'entrepôt Van Horne prend toute son importance.

C'est à qu'à ce moment-là, si on regarde la photo de l'entrepôt Van Horne, on voit que d'un côté, il y a le rail. Puis autrefois, la fonction d'origine de cet entrepôt-là, c'était de prendre les marchandises et puis de les envoyer. C'était en 1924, la création.

À ce moment-là, il y avait déjà des véhicules automobiles, mais peut-être qu'il y avait aussi des voitures à cheval. Je ne sais pas, je ne suis pas historien, mais peu importe.

Donc, moi, ce que je veux faire, c'est restaurer la fonction d'origine en prenant les marchandises qui viennent, je crois que c'est du CP, et puis de les transférer sur des vélos-cargos électriques pour faire la livraison dans tout un secteur qui s'étend sur 6 kilomètres de rayon. Ok?

Pour voir à quel point c'est une bonne idée, c'est qu'il faut revenir aux fondamentaux. À quoi sert un camion? À transporter des objets. Peut-on transporter des gens et des objets autrement qu'avec des autos et des camions? Certainement. Il y a plusieurs moyens, j'en ai identifié à peu près 16 ou 17. Pourrait-on réduire le besoin de camionnage au point de se débarrasser de l'autoroute? Moi, je dis que certainement, on pourrait faire ça, mais il faudrait prendre des mesures énergiques avec des tandems, avec les trains de marchandises, mais aussi avec les bateaux, peut-être même avec des avions légers, les ULM Cargo, il y aurait différents moyens de faire en sorte de pouvoir livrer de la marchandise autrement que par camion.

Là, on est dans le mode mono-camion, mais là, il faut passer au mode multi. L'entrepôt Van Horne est tout désigné pour pouvoir se débarrasser d'une bonne partie du camionnage à Montréal grâce au Tandem vélo cargo et train de marchandises.

On voit ici une carte de l'Île-de-Montréal où je représente l'entrepôt Van Horne. Le 1 Van Horne est indiqué. C'est petit, c'est un petit point, mais je l'ai mis en majuscule Van Horne. Puis, on a un rayon autour de 6 kilomètres. À ce moment-là, on pourrait livrer en vélo-cargo électrique dans ce secteur approximatif-là. La même chose pour Cavendish-Cavendish. C'est actuellement dans l'ouest de Montréal Il y a un point de jonction pour le tri des marchandises par train qui se fait dans Ville Saint-Laurent, le CN ou le CP, puis au niveau de Côte-Saint-Luc, le CN ou le CP. Je me mélange toujours pour savoir lequel est le CP, lequel est le CN. Il y a un point de jonction qui, actuellement, Cavendish est fermé, c'est-à-dire qu'elle ne communique pas à ce point-là. Mais quand on va rouvrir Cavendish, Puis à ce moment-là, on pourrait penser à mettre, par exemple, un tramway sur Cavendish, on pourrait aussi, et c'est une très bonne idée, de mettre un centre de distribution par vélo-cargo.

Ce serait idéal On prendrait les marchandises à la fois du CN et du CP. On les mettrait sur les vélos cargos électriques, mais on pourrait distribuer partout dans ce secteur-là de 6 kilomètres autour. Ok. Donc, avec environ cinq points comme ça de distribution entre les marchandises par train et le vélo cargo électrique, on pourrait couvrir toute l'Île-de-Montréal.

Donc, Mon but, c'est de réduire le camionnage au point que ce soit une évidence qu'à un moment donné, on puisse se débarrasser de la métropolitaine. À ce moment-là, le 1 Van Horne est essentiel à cette fonction-là, parce que je n'en ai pas vu. Moi, je n'ai pas toutes les connaissances fines des trains de marchandises où est-ce qu'il pourrait y

avoir des transbordements de ce niveau-là, mais le seul que j'ai vu ici dans le coin qui serait parfait, c'est Van Horne. C'est le 1 Van Horne, puis l'autre, c'est Cavendish. Il faudrait préserver cette fonction-là. Ce serait absolument essentiel pour la transition socio-écologique pour Montréal. Donc, je plaide pour qu'on garde cette fonction-là. Je n'ai rien contre l'hôtellerie, je n'ai rien contre les ateliers d'artistes, mais je voudrais que cette fonction-là soit gardée. Je ne suis pas spécialiste, je ne sais pas combien d'espaces ça prendrait dans le bâtiment pour prévoir cette fonction-là, mais je voudrais que ce soit préservé. Ce serait pour moi très important.

Une fois que j'ai dit ça, il pourrait y avoir différents tandems entre les vélos-cargos et différents moyens de transport. Le camion, comme dans le projet Colibri de la Ville de Montréal, qui a été repris par Purolator Courrier, par les trains de marchandises, c'est ce que je viens d'expliquer avec Cavendish-Cavendish et le 1 Van Horne, par bateau-cargo. Il y aurait moyen, par exemple, si on revient à la slide précédente, voyons.

LE PRÉSIDENT

On va conclure en deux minutes.

FRANCIS LAPIERRE, citoyen

Deux minutes? Ok. Si on regarde le fleuve, on pourrait aussi, entre Ville Saint-Laurent et Anjou, on pourrait prévoir de faire du cabotage au niveau fluvial pour encore là pouvoir distribuer par la rive, par vélo-cargo électrique.

Si, par exemple, l'air est de 6 kilomètres de rayon, mais supposons que pour des raisons d'optimisation, 6 kilomètres, ce serait trop large. À ce moment-là, peut-être on pourrait mettre 5 kilomètres, mais à ce moment-là, on pourrait faire les bordures avec le fleuve puis avec la rivière des Prairies. À ce moment-là, ce serait une autre façon de livrer sans utiliser le camion. Ensuite, on peut par bateau-cargo. Bateau-trolley, ça, c'est quelque chose qui existait auparavant. C'était par les canaux, par un fil électrique, un peu comme les tramways, il y a un pantenne, mais par exemple, dans le canal Lachine, on pourrait utiliser ça. Ils pourraient aussi utiliser les métro cargos et vélo cargos, tram cargos quand il y en aura et vélo cargos, ULM cargos, le cabotage aérien. Donc, prendre par exemple de Dorval jusqu'à Saint-Hubert, faire voyager des ultralégers motorisés, puis faire avec de la livraison après ça en vélo-cargo. Téléphérique-cargo.

LE PRÉSIDENT

Conclusion.

FRANCIS LAPIERRE, citoyen

Oui, OK. Donc, rapidement. On pourrait aussi l'hiver utiliser des aéroglisseurs, motoneige électrique ou même à la rigueur, traîneau à chien. Des autres moyens possibles, c'est des ballons dirigeables pour des marchandises extrêmement lourdes. Ensuite, on pourrait utiliser aussi des animaux, mulets, poneys, pour faire ça.

Puis, au niveau du high tech, on peut prendre des robots autonomes, des drones. Le Japon, entre Tokyo et Osaka, ont un projet de convoyeur géant. Pourquoi? Parce qu'ils se sont aperçus qu'il n'y aurait pas de main d'œuvre suffisante pour transporter les marchandises étant donné qu'ils n'ont pas d'immigration comme ici.

Puis, il y a aussi le projet de cargos souterrains en Suisse, c'est la ville de Zurich, qui est une autre ville à un nom imprononçable, que je ne tenterai pas de prononcer. Donc, qui font des trous comme des métros, mais simplement pour transporter les marchandises.

LE PRÉSIDENT

C'est bien. Je vais devoir vous interrompre. Vous avez débordé. On va quand même garder un peu de temps pour les questions. La période de questions va être un peu raccourcie pour respecter l'horaire. Donc, je me tourne vers ma collègue.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Merci pour votre présentation. Votre projet au niveau des vélos cargos avec le projet actuel qui est présenté par le promoteur, comment il peut s'inscrire dans ce projet-là?

FRANCIS LAPIERRE, citoyen

C'est ça. Je n'ai pas eu le temps, malheureusement. J'ai fait ça un peu à la dernière minute. Je me suis réveillé un peu tardivement. Je ne sais pas comment faire la jonction entre mon projet et celui du promoteur.

Il faudrait réserver des espaces au niveau du rez-de-chaussée, là où les marchandises sont prises de la part du chemin de fer, puis trouver un moyen de transborder pour les vélos-cargos vers la rue.

Je n'ai pas travaillé cet aspect-là. Je ne sais pas exactement comment on pourrait faire la jonction entre les deux projets. Mais, il faudrait réserver des espaces et puis faire en sorte que la fonction soit préservée. Ce serait important.

HABIB EL-HAGE, commissaire

Rapidement, merci pour votre présentation. La question est de savoir... Vous avez énuméré beaucoup de projets d'innovation qui sont super intéressants. Même, vous vous êtes appuyé sur ce qui se passe à l'étranger. La question est de savoir qui peut porter ces projets-là?

FRANCIS LAPIERRE, citoyen

C'est ça. Moi, je suis simplement un idéateur, quelqu'un qui s'intéresse à l'urbanisme. Donc, je n'ai pas les capacités, je n'ai pas les budgets, je n'ai pas les gens pour m'aider, m'appuyer pour faire ce genre de choses-là. Mais il existe des organismes à Montréal qui s'occupent d'environnement.

Par exemple, ceux qui ont été impliqués dans le projet de la Ville de Montréal, Colibri ou d'autres, pourraient s'intéresser à ça, puis à dire qu'effectivement, si on réussit à réduire le camionnage, on va pouvoir avoir une ville beaucoup plus intéressante qu'étouffée, parce que là, on a une véritable épidémie de camionnage. Tout le monde se met à livrer par petit camion. Il faut arrêter ça. Il faut trouver moyen de livrer autrement. Évidemment, On ne peut pas tout livrer par vélo-cargo électrique. C'est pour les objets qui sont de taille moyenne à petite.

Donc, pour le reste, il faudrait avoir des centres de transbordement sur petits camions électriques. Effectivement, on ne peut pas se débarrasser de tout, mais les grosses vannes passées par la métropolitaine, c'est horrible. Il faudrait arrêter ça.

LE PRÉSIDENT

Je vous remercie beaucoup d'avoir porté ça à notre attention. En fait, c'est un problème réel, c'est un problème qui croît. Je vous remercie de l'avoir porté à notre attention. Merci beaucoup.

Je vais inviter les personnes suivantes : Monsieur Joshua Wolfe et Madame Nathalie Tremblay, de l'organisme Mémoire du Mile End, à venir nous présenter leur mémoire. Merci. Quand vous serez prêts.

NATHALIE TREMBLAY, Mémoire du Mile End et de La Main

Merci. Bonjour Monsieur le Président, Madame, Monsieur le Commissaire. Mon collègue, Joshua Wolfe et moi-même sommes membres du Conseil d'administration de Mémoire du Mile End et de la Maine, je précise, parce qu'il y a eu fusion entre les deux organismes. C'est dorénavant le nom qu'on emploie, qui est une société d'histoire locale, mais aussi une société d'histoire engagée.

Donc, nous contribuons à la mise en valeur de notre patrimoine bâti, à sa conservation, mais aussi plus largement à mettre en évidence et à valoriser la culture locale développée pour et par les citoyens. Et c'est ce qui donne sa couleur au quartier du Mile End.

C'est donc sur les impacts que le projet du 1 Van Horne aura sur le patrimoine bâti et la culture locale que se concentrent nos commentaires. Nous sommes à la fois enthousiastes et inquiets face au projet de requalification du 1 Van Horne. Ces deux réactions pourraient sembler, à prime abord, en opposition, mais tout au contraire, elles sont indissociables, car toutes deux intimement liées au succès du projet que nous souhaitons. J'ai fait partie du groupe de travail qui a rédigé l'énoncé de valeur patrimoniale de l'entrepôt Van Horne.

Sa valeur patrimoniale est incontestable et reconnue de tous, autant pour son architecture unique et particulière, sa présence marquante dans le paysage urbain, le témoin historique qu'il représente et l'intérêt que cet étrange volume suscite pour les citoyens du quartier et plus largement de la ville.

J'aimerais insister sur le caractère unique de ce bâtiment. Il y a eu relativement peu d'entrepôts de ce type quasi-aveugles à Montréal et c'est, à notre connaissance, le dernier qui reste, un peu le dernier des Mohicans. C'est un bâtiment qui a une valeur patrimoniale encore plus singulière pour cette raison-là.

Ce bâtiment, conçu pour servir à des fins d'entreposage, a conservé cet usage jusqu'à aujourd'hui. Mais maintenant, tout comme, à l'image du quartier qui a su s'adapter aux vagues de changements en cours de son histoire, le 1 Van Horne doit aujourd'hui, s'il veut survivre, également s'adapter à de nouveaux usages. Et c'est justement ce que le projet proposé réussit à faire, à notre avis, très bien.

C'est avec beaucoup d'ingéniosité, d'élégance et d'intelligence que l'architecte du projet permet au bâtiment de répondre à de nouveaux besoins, tout en respectant son identité propre, son unicité et son caractère singulier qui contribue justement à lui conférer la valeur patrimoniale exceptionnelle qu'il a.

Nous saluons aussi le promoteur pour son ouverture, sa volonté de contribuer à la sauvegarde de notre patrimoine bâti qui rend ce projet possible. Nous apprécions le traitement architectural du projet, la mise en valeur du château d'eau, la restauration des enseignes peintes, la conservation des vues panoramiques et le maintien de la présence massive de ce bloc de briques dans le paysage urbain.

Il est vrai qu'il n'y a pas de nouvel usage qui puisse composer, ou enfin, difficilement de nouvel usage qui puisse composer avec la condition singulière de ce bâtiment quasi aveugle. Il faut intervenir sur la quantité d'ouverture, mais il faut le faire avec grand soin pour que le bâtiment conserve sa valeur patrimoniale. À cet égard, nous apprécions la qualité et la pertinence de la stratégie développée par l'architecte qui respecte l'alternance des traitements de façade d'une travée à l'autre qui est existante sur le bâtiment tel qu'il a été dessiné à l'origine.

Par le recours à des motifs de maçonnerie qui cachent la base des fenêtres, on conserve une partie horizontale qui reprend les fenêtres actuelles et dans les travées qui sont actuellement aveugles, une autre stratégie. Cette alternance de stratégie est particulièrement intéressante pour qu'on garde les traces de ce qui était et ce qui a été ajouté.

Donc, à notre avis, en résumé, un projet architectural réussi, car il sait répondre aux besoins dictés par son nouveau programme, tout en permettant au bâtiment de conserver sa valeur patrimoniale. Et autant nous saluons les nombreuses qualités du projet, autant nous souhaitons témoigner de notre inquiétude quant à sa réalisation. Nous savons tous qu'un bâtiment inoccupé va se dégrader beaucoup plus rapidement que s'il est utilisé. Et à cet égard, le projet de requalification du 1 Van Horne est bienvenu.

Mais nous savons aussi trop bien qu'un abandon du bâtiment en cours de chantier pourrait lui être fatal. Et c'est un scénario qu'il faut éviter à tout prix. On a affaire à un patrimoine bâti montréalais significatif. Donc, le principe de précaution doit s'appliquer et tout ce qui peut être fait pour en assurer la réussite doit être fait. À notre avis, il est impératif donc que les capacités financières, on revient un peu sur des idées qui ont déjà été énoncées, mais c'est aussi important pour nous. Les capacités financières du promoteur et de ses partenaires doivent être validées. Quand on parle de partenaires, ça devrait des partenaires crédibles et expérimentés, autant pour le volet des ateliers d'artistes que pour le volet hôtelier.

Il faut aussi que des études de faisabilité soient soumises en bonne et due forme pour en confirmer la viabilité. Ce sont des données sensibles, nous en sommes bien conscients, mais sans être rendues publiques, elles devraient être mises à la Ville par le promoteur pour que des experts à l'interne de la Ville puissent en évaluer la qualité, la justesse, la pertinence.

La Ville est responsable du maintien de l'intégrité de son patrimoine bâti. Elle ne peut pas donner le feu vert à un promoteur sans appuyer sa décision sur des documents fiables, valables, qui attestent de la pertinence et de la viabilité du projet soumis.

En plus de cela, toujours en tant que responsable du maintien de l'intégrité de son patrimoine bâti, la Ville doit aussi voir au succès du projet. Elle doit prendre tous les moyens qu'elle possède pour appuyer celui-ci. En effet, celui-ci se déroulera dans un contexte très complexe. On en a parlé des travaux d'infrastructures qui seront requis pour adapter les services d'aqueduc et d'égout. Des interventions majeures sont à venir pour la reconstruction du viaduc. D'éventuels projets d'aménagements se dessinent

aussi aux abords de la voie ferrée et d'éventuels réaménagements des infrastructures viaires que tout cela va supposer.

Donc, un contexte complexe. Taïka en a parlé tout à l'heure. Compte tenu de ce branle-bas, c'est bien difficile de demander au promoteur de faire cavalier seul avec tous ces conditions externes qui vont influencer le projet.

Donc, on pense nous aussi qu'une table de concertation devrait être mise sur pied, qui réunirait le promoteur, les partenaires, les représentants des services municipaux afin d'assurer une coordination structurée et possiblement phasée aussi. Que tout ça fasse en sorte que le projet réussisse à voir le jour et à bien fonctionner. Et tout ça pour accompagner le projet, non seulement pendant le chantier, mais aussi pendant la mise en service du bâtiment. On va voir ça à long terme.

Et enfin, on pense aussi que la Ville a une très belle occasion d'exercer son pouvoir de citation, qu'elle n'a pas utilisé depuis longtemps. Une occasion incontournable, à notre avis, qui se présente pour les autorités municipales de l'utiliser avec tous les bénéfices de support financier et technique que cela apporterait au projet.

Je vais laisser mon collègue prendre le relais.

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

Merci. En effet, nous sommes heureux que monsieur Bellavance va présenter. C'est dommage qu'il va présenter après nous parce que nous avons des questions, et c'est possible que monsieur Bellavance va répondre ou peut-être pas. C'est possible que nous soumettons une annexe à notre mémoire d'ici le 16, ce n'est pas beaucoup de

temps, mais pour l'instant, on a des questions qui ne sont pas répondues dans la documentation.

Je vais commencer pour dire que nous sommes très heureux que le promoteur et ses partenaires sont prêts à dédier 25 pour cent de la superficie du projet aux ateliers d'artistes et d'artisans, à peu près 50 espaces d'ateliers abordables. Mais nous croyons qu'il y a un manque d'exigence municipale.

Les documents qui ont été fourni, le règlement de zonage ne peut pas garantir que ça va rester abordable. Jusqu'à maintenant, dans aucun document qui a été soumis, incluant le projet de convention d'usufruit, il n'y a pas de mention de coût des loyers ni de son contrôle. Il n'y a pas de qu'est-ce qui est abordable ni de disposition qui permettrait l'arrondissement d'en contrôler l'application. Nous pensons qu'il faut avoir une entente entre la Ville et le promoteur et le responsable pour ce volet de projets.

On y trouve des suppositions dans les documents. Notre mémoire écrite vous donne des exemples. Je ne vais pas passer le temps maintenant de le dire, mais il y a juste des suppositions. Nous demandons à l'arrondissement et aux instances cette instance centrale de la Ville de s'engager à soutenir le projet, d'offrir des ateliers à prix abordables. Sinon, on n'aura pas l'acceptabilité sociale, parce que ça fait des années que les citoyens, les résidents, les artistes du Mile End et du reste de l'arrondissement demandent quelque chose qui être une contribution à la communauté, une contribution à la Ville. Les ateliers seraient ça, mais il n'y a pas de garantie et ça peut arriver. Vous pouvez recommander que la Ville ou l'arrondissement signent une entente et aussi que le contrat d'usufruit, les termes soient clairement le terme soit clairement établi dedans. Qu'est-ce qui est la définition de loyers abordables? Comment ça va être fixé et indexé pour l'avenir? Le terme de l'entente qui a juste 20 ans comme madame la représentante d'Héritage Montréal a fait allusion. Et on veut aussi d'avoir une certaine flexibilité, une

certaine reconnaissance des difficultés pour être un artiste, surtout les artistes émergents.

Alors, nous avons proposé plusieurs choses. Oui, je vais finir dans deux minutes. Qu'une proportion définie soit réservée à des artistes émergents. Il faut penser à la relève. Même l'idée de créer un programme d'artistes en résidence, qu'un artiste au début de sa carrière, pourra profiter gratuitement d'un atelier pour une période d'un ou deux ans.

Aussi, ce serait intéressant, nous proposons dans notre mémoire que la Ville, l'arrondissement s'engage, ça veut dire financièrement à supporter le projet, mais aussi un pendant caritatif de permettre d'amasser des fonds pour garantir que les loyers resteraient abordables.

Un autre thème, je n'ai pas le temps de mentionner que l'espace communautaire, qui est à notre volet, n'a pas du tout défini qu'est-ce que c'est l'espace communautaire. Pour nous, il faut que ça soit réservé. Nous pensons que ça serait très bon que ça soit dédié aux besoins de la communauté et aussi aux artistes. Nous retournons à notre question d'études de faisabilité, ça me fait penser à l'époque de Jean Drapeau. Lorsque j'ai commencé dans le domaine du patrimoine dans les années 70, l'administration de Jean Drapeau nous a dit: c'est un marché privé de décider ce genre de choses. Je pense qu'on a avancé.

Je pense que si un promoteur soumet une étude, et comme nous avons déjà dit, on aimerait bien que d'autres études plus détaillées soient faites, que l'arrondissement, la Ville ait l'expertise d'analyser ce genre de choses, non seulement de recevoir. Ce n'est pas à nous, ce n'est pas à Héritage Montréal de répondre à toutes vos questions. Nous ne sommes pas des experts dans les questions économiques.

Alors, je termine. Si jamais vous avez besoin de plus d'informations, nous sommes libres disponibles. Et aussi la citation, oui, vous ne le connaissez pas parce que ça fait 20 ans que la Ville ne le fait plus. Mais la citation, il y a des documents qu'Héritage Montréal a publié, voilà longtemps, qui expliquent les bénéfices pour les promoteurs et aussi pour la Ville de Citer des bâtiments Merci.

LE PRÉSIDENT

Question?

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

J'en ai quelques-unes. En fait, quand vous parlez d'études de faisabilité, je sais que vous ne pouvez pas tout détailler, mais de manière à ne pas compromettre le projet, ce serait quoi les études principales que vous pensez?

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

Je suis urbaniste de formation, mais je n'ai pas étudié ce genre de choses. Je sais qu'il y a quelque chose qui existe qui s'appelle un pro forma. Je suggère que vous faites des recherches. Il y a d'autres villes qui demandent ce genre de documentation, qui expliquent la faisabilité en détails. Malheureusement, je ne suis pas économiste, je ne peux pas vous donner plus cette information.

NATHALIE TREMBLAY, Mémoire du Mile End et de La Main

J'ajouterais juste peut-être que pour des projets de cette importance-là, je suis architecte de formation, donc j'accompagne des projets de construction. Un promoteur ne se lancera pas dans un projet avant d'avoir fait ce genre d'études-là. Évidemment, tout le monde veut s'en sortir sans perdre sa chemise. Donc, des études sont faites. Je suis persuadée. L'idée, c'est qu'elles puissent être étudiées par les instances municipales Merci.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Une autre question en termes de... Vous avez parlé d'une table de concertation. Ça serait quoi le premier dossier dans le dossier qui est là actuellement, que vous voudriez travailler? Le premier thème, comme tel, le thème le plus important.

NATHALIE TREMBLAY, Mémoire du Mile End et de La Main

Je pense qu'il y a pas mal de choses qui sera à voir un peu en parallèle. Travaux publics ont leur projet. Je n'ai même pas parlé des autres arrondissements, mais effectivement, madame Baillargeon en a parlé dans le mémoire d'Héritage Montréal. Il y a d'autres arrondissements aussi qui sont impliqués. Donc, d'une part, ça. D'une part, il y a un hôtel qui peut fonctionner, qui ne peut pas attendre qu'il y ait une nouvelle. On s'entend qu'il se rend jusqu'à 2030, la viabilité du viaduc. Donc, le projet hôtelier ne peut pas attendre 10 ans.

Il faut imaginer comment est-ce qu'un projet hôtelier peut fonctionner et que tout ça se passe en même temps. Donc, il y a de la coordination à avoir, de la coordination aussi avec tout ce qui relève de l'arrondissement. On sait que le bâtiment est construit à la limite zéro de son lot, donc tout ce qui dépasse les murs ne lui appartient pas. Il va falloir qu'il y ait des ententes aussi avec l'arrondissement, comment est-ce qu'on amène.

Je ne dirais pas que c'est une chose en priorité. Évidemment, on nous a dit que pour tout ce qui est aqueduc et égout, il n'y a pas ce qu'il faut pour l'instant pour supporter le projet. Ça, c'est vraiment... Si on parle de priorité, c'est la première quelque chose à faire pour que le bâtiment puisse être mis en usage, mais ça ne peut pas se faire sans penser au reste des travaux qui vont suivre dans les prochains 10, 15, 20 ans. Donc, j'ai l'impression que ce n'est pas une question vraiment de mettre une priorité avant l'autre, mais plutôt de regarder l'ensemble pour que ça se fasse de façon intelligente.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Dernière question. Vous avez parlé du volet d'un espace communautaire. Ça serait quoi vos critères? Ou peut-être en dire un petit peu plus, c'est quoi pour vous l'espace communautaire? Comment il peut se rattacher au projet?

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

Nous avons comme lancé des idées. Ce n'est pas nécessairement des opinions personnelles que ça peut être quelque chose, un espace qui est flexible pour avoir des rencontres publiques, peut-être une salle de réunion, aussi une galerie d'art pour les

artistes qui sont là. Des choses qui pourraient être un espace ce qu'il pourra être utilisé pour la communauté et demander à la communauté qu'est-ce qu'on aura besoin.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Merci.

LE PRÉSIDENT

Oui, très bien, merci.

HABIB EL-HAGE, commissaire

Dans votre mémoire, à la page 4, vous parlez des ateliers Belleville. En fait, ce que je comprends, c'est que vous questionnez sur la structure financière organisationnelle des ateliers Belleville. Un peu plus loin, au paragraphe 6, vous dites aussi: on questionne la durée du contrat avec les ateliers Belleville. Est-ce que vous avez d'autres propositions? Est-ce que vous avez une proposition, un plan B?

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

Pour un plan B, non. Sauf que C'est sympa. Peut-être que vous n'étiez pas là. La Ville Montréal avait une coopération qui était à arm's length, qui travaillait pour des promoteurs, qui a fait intervenir dans la Vieux-Montréal, qui pourrait être un volet un peu plus large que ce serait un organisme paramunicipal qui s'en occupe ou qui soutient des espaces culturels. C'est une idée un peu off the top of my head.

NATHALIE TREMBLAY, Mémoire du Mile End et de La Main

Pour ce qui est des ateliers Belleville, en fait, c'est que si je reviens à ce souci de viabilité du projet, de faisabilité, on dit que ça devrait être soumis. Il faudrait aussi qu'il y ait déjà des partenaires qui ont une certaine crédibilité. C'est important. On pense à des groupes hôteliers connus au Québec qui pourraient par exemple dire: Moi, ce projet-là m'intéresse. Si un groupe comme ça est intégré au projet, ça donne aussi la crédibilité au projet. Même chose pour Belleville. Est-ce qu'ils ont suffisamment... C'est une question qu'on pose. Est-ce qu'ils ont suffisamment d'expérience pour être un partenaire fiable? Je ne doute pas de la bonne volonté de ne lui donner pas l'idée, mais reste-ce qu'il faut être capable de mener à bien le projet. Puis la réussite du projet en dépend. C'est dans ce sens-là qu'on se pose des questions sur Belleville.

HABIB EL-HAGE, commissaire

Je pense que ma collègue a posé la question sur l'usage communautaire. En fait, vous le dites dans votre document. Est-ce que vous êtes inquiets qu'à un moment donné, l'usage communautaire soit changé pour un autre type d'usage?

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

Une des lettres à appui, c'est l'organisme MU, qui fait des choses très intéressantes pour la culture pan-montréalaise, mais il n'y a aucun lien. C'est un organisme qui engage des artistes pour peindre des murales. Mais nous ne voyons pas la pertinence de ce groupe-là, parce que nous avons déjà assisté à d'autres consultations, para consultations par le promoteur dans une panne électrique. Mais je me souviens qu'ils ont déjà évoqué ce groupe-là. Alors on se demande, parce qu'il n'y a

pas de précisions, si pour le promoteur, un organisme qui est quand même culturel va accaparer tout l'espace. Il n'y a rien qui nous dise que ça va être ça, mais il n'y a rien qui nous dise que ça ne serait pas ça.

Pour nous, ça, ce n'est pas communautaire. Ça, c'est un organisme culturel qui a une certaine prestance, probablement un gros budget, je ne connais pas, mais probablement pourrait payer des loyers de marché. Mais ce n'est pas ça que la communauté aimerait. On aimerait des choses pour les artistes qui sont en train d'être évincés ou déjà évincés du quartier. Ce serait important pour l'arrondissement de reconnaître que dans l'ADN du Plateau, on est très fiers d'avoir le plus grand nombre d'artistes dans tous les arrondissements de l'Amérique du Nord, parce qu'on se compare à Brooklyn, qui est aussi un arrondissement, mais ça ne va pas durer si tous les parties, les instances municipales, paramunicipales privées ne font pas quelque chose pour contrer les exigences de marchés privés.

LE PRÉSIDENT

Merci. En complément, on dépasse un peu le temps, mais...

Vous parlez évidemment, vous avez des préoccupations quant au coût des loyers, au contrôle, aux critères d'abordabilité et tout. Puis, vous faites allusion dans votre mémoire à une formule d'entente qui pourrait être utilisée entre la Ville, le promoteur, le responsable du volet atelier du projet, le cas échéant. Est-ce que vous avez connaissance de l'existence d'entente de ce type, que ce soit à Montréal ou ailleurs? Pas nécessairement en lien avec des ateliers d'artistes.

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

On a pensé, lorsque ça a été mentionné by Usufruit, on a pensé que ça serait signé par trois instances: la Ville et le promoteur et le responsable pour les ateliers abordables. Je n'ai pas fait de recherches pour voir si c'est illégal de faire ça, mais il me semble que n'importe qui peut signer un contrat. Il faudra que les deux autres personnes qui sont personnes morales actuellement pour la Ville, pourraient être inclus dans ça ou que ça soit quand même un contrat entre la Ville ou une entente entre la Ville et les promoteurs qui serait séparée. Ce serait plus au service contentieux de répondre exactement à ça.

LE PRÉSIDENT

Mais est-ce que vous n'avez pas connaissance de modèle d'entente, pas d'un point de vue légal, mais d'un point de vue à l'égard de l'approche.

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

Le plus facile, mais je ne sais pas si le promoteur aimerait bien ça. Je n'ai aucune idée si ça causerait de problème pour son financement, emprunter de l'argent. C'est pourrait être un transfert de l'espace à la Ville pour un dollar. Et de cette façon, ce serait la question de que Madame la personne d'Héritage Montréal a mentionné des congés des taxes municipales. Si jamais la Ville était propriétaire de ces espaces, évidemment, les taxes municipales ne seraient pas question. Mais c'est juste parce que vous me demandiez deux fois d'avoir une idée. Je ne sais pas si ça serait acceptable pour le promoteur. C'est juste une façon à laquelle j'ai pensé.

LE PRÉSIDENT

Oui, je vous en remercie. On ne veut pas vous mettre sur la sellette, mais c'est sûr que tout un bruit d'informations peut nous être utile éventuellement pour poursuivre la réflexion de notre côté.

NATHALIE TREMBLAY, Mémoire du Mile End et de La Main

Il y a un exemple, ce ne serait pas tout à fait la formule qu'on imagine, mais l'arrondissement a déjà eu une entente avec le grand propriétaire Allied dans Saint-Viateur-Est pour réserver une certaine part de pieds carrés pour des ateliers d'artistes en limitant aussi la superficie maximum de ces espaces-là pour pas que des grandes entreprises puissent s'y installer. C'est une idée, mais ça ouvre la porte à l'imagination. On peut, s'il y a une volonté partagée, je pense qu'on peut trouver des mécanismes. On a beaucoup d'idées, mais on n'a pas la formation pour les mettre en mots plus précis.

LE PRÉSIDENT

C'est bien. Ça fait quand même une belle conclusion qui ouvre sur des perspectives à explorer. Je vous remercie beaucoup pour votre participation. La Commission vous en remercie, moi-même et mes collègues, évidemment.

JONATHAN VILLENEUVE, Ateliers Belleville

Avec mon collègue Alexis. Pour faire un petit historique, nous, on est un OBNL constitué depuis 2015, mais qui est né, et somme toute, de l'occupation d'un espace d'atelier d'artistes à partir de 2012 dans le Mile-ex, Marconi Alexandra, sur la rue

Waverly, l'ancienne usine de munitions avec les toits à redents. On a occupé cet espace-là pendant un long moment. On occupait 6 000 pieds carrés d'espaces d'ateliers d'artistes et on desservait une communauté de 25 artistes et artisans indépendants.

Ce bâtiment-là a été vendu en 2018, et c'est à ce moment-là qu'on a fait des... Étant donné que ce n'était certainement pas la première fois qu'on se faisait évincer de nos ateliers et qu'on espérait que ce soit la dernière, donc on a commencé à défricher les possibilités afin de pouvoir acquérir collectivement un bâtiment. Ce qu'on a réussi à faire en 2022. On est maintenant propriétaire d'un bâtiment de 56 000 pieds carrés dans le secteur Chabanel, au coin de la rue Meilleur et Legendre. Donc, c'est un projet de 15 millions de dollars qu'on emmène depuis début 2023, et qu'on est à la veille de livrer. Les rénovations entières du bâtiment devraient être réalisées d'ici la fin 2025.

Donc, c'est un projet OBNL par et pour les artistes. On est à la base, nous, on n'est pas un gestionnaire locatif, on est un organisme en production de diffusions culturelles. Ce qu'on fait, c'est qu'on n'ouvre pas des portes, on n'offre pas des portes à un nombre d'artistes. On signe des bails, puis on ne fait que gérer l'espace. On a aussi des activités de soutien à la production, de diffusion, de circulation. On fait des projets d'art public collectif, à travers lesquels on active les forces vives de l'organisme qui sont ces membres qui occupent des espaces.

Ici, sur Chabanel (1h09 min), on va être 80 à partir de janvier 2026, en occupation permanente, pour ensuite intégrer un membrariat externe qui peut avoir accès aux ressources sans nécessairement occuper d'espace de façon permanente.

La raison pour laquelle je fais le détail des activités qui nous occupent présentement, c'est que c'est ce modèle-là qu'on souhaite implanter dans le projet du 1,

Van Horne, s'il se réalise. Donc, d'un côté, les ateliers qu'on offre, ce ne sont pas des ateliers individuels, ce sont des ateliers collectifs, donc des grands espaces qui vont varier entre 1 500 et 4 000 pieds carrés dans lesquels les gens se regroupent par communauté de pratiques ou d'intérêt.

Au-delà des espaces réservés, ce qu'on a, c'est des ateliers de fabrication spécialisés. Ici, dans Chabanel, ce qu'on va offrir, c'est un atelier de bois, métal, céramique, fabrication digitale. L'idée, dans le cas du 1 Van Horne, serait de compléter cette offre-là en y allant, par exemple, avec une offre, peut-être en montage sonore, par exemple, ou en impression 2D, photographie, impression. Et en même temps, l'idée que ces deux pôles-là puissent fonctionner de pair, c'est-à-dire qu'un membership pour l'un ou l'autre des espaces peut offrir un accès privilégié à l'ensemble des ressources offertes par l'organisme.

Donc, on n'a pas de plan particulier à vous montrer. Vous comprendrez que nous, on n'est pas dans une démarche d'investissement. On n'a pas impliqué un maximum de ressources financières pour développer le projet. Pour nous, il sera question d'avancer lorsque le projet sera confirmé, puis que la Ville pourra nous soutenir au niveau du financement pour l'aménagement des espaces. D'ici là, ce qu'on a à proposer, c'est un modèle dans lequel on parle moins de locataire, mais plutôt de membres qui occupent des membres à qui on offre un éventail de services, dont l'occupation des espaces d'ateliers, mais aussi une offre en formation, en mentorat.

On fait aussi des projets avec des partenaires locaux comme l'École du quartier, qui est l'École Saint-Simon-Apôtre, ici, mais qui serait facilement envisageable, par exemple avec Lambert-Closse, pas très loin du 1 Van Horne. Donc, il y a clairement une intention de notre part d'impliquer l'organisme et ses membres dans la communauté directe, puis aussi d'offrir un contexte dans lequel les citoyens peuvent

participer à l'intérieur de comités aux orientations de l'organisme, que ce soit au niveau de la programmation, des engagements écoresponsables ou de toutes les notions qui ont rapport à l'intégration et à l'accessibilité.

Donc, c'est un membership qui est ouvert. Il y a un comité qui s'occupe de voir les applications, puis faire en sorte de monter des espaces qui sont cohérents. Encore là, c'est le modèle qu'on privilégierait au 1 Van Horne. Encore là, d'ici à ce qu'on s'y rend, il y a plusieurs développements qui auront lieu ici, puis qui pourront bonifier la vision qu'on porterait à cet endroit-là. Donc, ça ferait un peu le tour de ce qu'on a à offrir, de notre organisme. Je serais assez ouvert à prendre les questions.

LE PRÉSIDENT

Très bien, je vous en remercie. Le public, en général, on n'a pas disposé à l'avance d'un mémoire écrit. La formule est tout à fait acceptable et bienvenue. Les commissaires réagissent à chaud à votre présentation. Beaucoup de détails, donc je vous en remercie.

Je vais me tourner vers mes collègues. J'ai moi-même une question aussi. Il y a quelqu'un qui veut plonger?

HABIB EL-HAGE, commissaire

Je vais y aller. Peut-être, on a tous la même question aussi. Merci beaucoup pour votre présentation.

À plusieurs reprises, dans les mémoires que nous avons lues, la question de l'abordabilité, la pérennité était à l'ordre du jour. Donc, les personnes, les groupes, s'inquiétaient de l'abordabilité et de la pérennité de cette abordabilité. Selon vous, vous êtes des experts dans ce domaine-là aussi, comment on peut rendre abordable et pérennes les ateliers qui peuvent être offerts dans le projet?

JONATHAN VILLENEUVE, Ateliers Belleville

Dans le cas d'un OBNL comme nous, c'était nécessaire, puis ça fait partie du modèle tel qu'on le développe depuis le début, c'est l'accession aux exemptions de taxes municipales. Nous, étant donné qu'on est un organisme en production de diffusion culturelle et qu'on offre des espaces collectifs et des services et de la diffusion, on est éligible à l'obtention d'exemptions de taxes.

Ça a été obtenu ici au 545 Legendre, depuis 2024 et ça a été rétroactif. Et il y a même plus de résiduels, donc on est à zéro. Ça, ça a été identifié dès le départ. Depuis le longtemps, le poids que représente l'augmentation des taxes foncières une fois qu'un bâtiment est revendu, remis à niveau, et que sa valeur foncière est mise à jour, on peut facilement imaginer sur un volume comme celui qui est proposé dans notre entente d'environ 40 000 pieds carrés. On peut facilement imaginer qu'on arriverait rapidement à 300 000 dollars par année, qu'on n'aura pas à payer. Et puis, sans oublier que les taxes sont majorées, elles sont augmentées à mesure que le temps avance. Et puis cette augmentation-là ne sera pas ressentie dans le modèle puisqu'il sera exempté de taxes.

Donc ça c'est un des éléments... C'est très technique, mais c'est essentiel en même temps pour assurer la pérennité à long terme. Puis après, nous, présentement, ce qu'on offre, c'est des espaces à 12\$ le pied carré, net par année. Et puis, c'est une

cible auquel on tient, puis qu'on va définitivement attendre à atteindre pour le projet 1 Van Horne.

C'est sûr que c'est difficile de l'affirmer à ce moment-ci, parce que le montage financier complet, puis le plan d'affaires n'est pas n'est pas monté pour le projet. Mais la mission de notre organisme, c'est d'offrir des ateliers à prix abordables. On n'a absolument aucun intérêt à augmenter les loyers pour augmenter nos bénéfices. Premièrement, ce n'est pas le type de clientèle, ce ne serait pas une offre qui scierait aux artistes. Et puis c'est eux qu'on dessert.

On va plutôt y aller avec le développement d'une offre de services ou essayer de voir comment est-ce qu'on peut augmenter les revenus des services offerts ou des subventions disponibles pour assurer que les loyers restent bas.

LE PRÉSIDENT

J'ai une question sans entrer dans des considérations confidentielles ou des technicalités juridiques, mais on comprend que c'est les ateliers Belleville qui signeraient une entente avec le promoteur du projet. Donc, la personne morale, c'est les ateliers Belleville. C'est exact.

Quand vous parlez de membership, membership ouvert, il n'y a pas d'obligation contractuelle particulière, il n'y a pas de fragmentation...Je ne sais pas comment on dirait, ces gens-là ne deviennent pas comme membre d'une coop qui serait propriétaire d'un ensemble. Ce n'est pas ça dont on parle ici?

JONATHAN VILLENEUVE, Ateliers Belleville

Non, non, non, le membership donne accès aux services. Ils ne donnent pas accès à un espace. C'est un membership annuel qui vous donne accès aux services incluant les espaces et les formations et les ateliers spécialisés. Donc, cette entente-là n'intervient pas d'aucune façon avec le propriétaire.

LE PRÉSIDENT

Ok. En fait, c'est ça. Ça clarifie beaucoup pour moi.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Une petite question de précision. Vous avez mentionné que pour le 1 Van Horne, ce serait peut-être au niveau du montage, montage sono, impression 2D, photo. Quand vous parlez de ça, est-ce que vous avez fait une étude du besoin en termes d'ateliers d'artistes dans le secteur?

JONATHAN VILLENEUVE, Ateliers Belleville

Premièrement, faire des études de marché, ça coûte une fortune. Donc, on n'est pas un organisme qui, à cette échelle, puis à ce moment-ci du projet, va réaliser une étude de la même teneur que celle qu'un promoteur va faire pour voir le bâtiment à réaliser.

Par contre, on s'engage à consulter, à recruter des nouveaux membres lorsqu'on sera en mesure de confirmer que le projet avance. Puis, à l'intérieur, de comités qui seront formés, les gens pourront donner leur input de la même façon qu'on fonctionne ici. C'est-à-dire que les initiatives, puis les services qu'on offre sont nés des discussions avec les membres et la vision qu'on porte depuis le début, qui est la mise en commun de ressources plutôt que de la multiplication des outils individuels.

Donc, c'est de voir comment, à l'intérieur de ce contexte-là, on peut aller chercher les opinions des futurs membres pour qu'on précise. Les exemples que je donnais, c'était à titre indicatif. Il n'y a aucune décision qui sont prises par rapport à cela.

LE PRÉSIDENT

Sur cette question-là, justement, c'est parce que vous avez évoqué le fait de définir des orientations de manière commune. Éventuellement, même la possibilité pour les membres, j'ai bien compris, de la communauté plus élargie, du milieu, de participer à ces discussions. Donc, est-ce que vous avez...

JONATHAN VILLENEUVE, Ateliers Belleville

La communauté est invitée à devenir membre. C'est sûr qu'on ne peut pas ouvrir la discussion à large sans qu'il y ait une adhésion. Par contre, cette adhésion-là, elle est ouverte à tous. C'est à l'intérieur de ce cadre-là qu'on va pouvoir monter les comités, puis que les gens engagés à participer à ce que l'espace va devenir pourront se manifester.

LE PRÉSIDENT

En fait, est-ce que vous pouvez nous donner plus de détails sur votre modèle de gouvernance? Le terme est un peu... On peut peut-être, mais votre mode d'organisation, par exemple, pour déterminer ses orientations, etc.

JONATHAN VILLENEUVE, Ateliers Belleville

Notre structure de gouvernance, on a un CA avec un maximum de 11 participants. Et c'est un CA qu'on voulait professionnel pour assurer la viabilité quand même concrète financière du projet.

Donc, on a réservé une majorité de siège, soit six à des membres professionnels, c'est-à-dire des gens qui occupent des professions qui soutiennent la direction dans la gestion de l'organisme, que ce soit comptable, architecte, avocat, des gens qui travaillent à la Caisse populaire, par exemple. Donc, on a une majorité de membres du conseil d'administration qu'on appelle des membres professionnels qui ne sont pas nécessairement des membres occupants, qui oui, pour certains, utilisent les services de l'atelier, mais en majorité, c'est vraiment des gens qui ont à cœur la mission de l'organisme, qui veulent s'impliquer.

Ensuite, on a la balance des sièges, soit un maximum de cinq, qui est réservé aux membres occupants de l'organisme, les membres qui occupent des espaces dans le bâtiment. Ça peut être ça...

LE PRÉSIDENT

Excusez-moi, je ne veux pas vous interrompre.

JONATHAN VILLENEUVE, Ateliers Belleville

Ça, c'est plus au niveau du conseil d'administration des administrateurs. Puis ensuite, il y a des comités qui s'ajoutent à ça. Donc, des comités qui sont formés.

Présentement, on en a principalement trois d'actifs ici, soit le comité d'aménagement, le comité ressources humaines et le comité vert. Mais c'est aussi à la demande des membres ou des besoins qu'on identifie, qu'on met les comités en place.

C'est des comités qui sont consultatifs. Chacun des membres de ces comités-là. Chacun des comités a un représentant qui peut partager avec les représentants des autres comités à l'intérieur d'un comité de comités finalement. C'est ces porte-paroles-là, si on veut, qui vont porter les recommandations au conseil d'administration, puis ensuite les entérinent, chargent la direction de les mettre en œuvre.

LE PRÉSIDENT

Donc cette gouvernance-là, elle touche l'ensemble de l'organisation ?

JONATHAN VILLENEUVE, Ateliers Belleville

On n'a qu'un site présentement.

LE PRÉSIDENT

Oui, mais le cas échéant, est-ce que le modèle sera reproduit avec son propre conseil d'administration pour 1 Van Horne ou si c'est la gouvernance qui....?

JONATHAN VILLENEUVE, Ateliers Belleville

C'est sûr qu'on ne dédoublera pas les conseils d'administration. Ça va demeurer une de l'organisme.

Par contre, c'est clair qu'un projet de cette ampleur-là va certainement nous amener à voir s'il n'y a pas l'occasion de revoir le modèle pour le bonifier, l'améliorer dans le contexte où il y aura plus qu'un lieu.

LE PRÉSIDENT

Donc, à moins que vous ayez des choses à ajouter, je vous remercie beaucoup pour votre participation. Très utile, ça va nourrir nos réflexions. Merci beaucoup.

JONATHAN VILLENEUVE, Ateliers Belleville

Merci, bonne journée.

LE PRÉSIDENT

Merci. On informe qu'il y a une personne qui s'est ajoutée, un participant qu'on sera en mesure d'entendre dès maintenant.

LOUIS-MAXIME JOLY

Sur les enjeux monétaires, les enjeux de financement particulièrement coopératifs, les enjeux d'économie solidaire. Les citoyens du Mile End, depuis plus d'une douzaine année. Disons que c'est quelque chose d'emblématique qui a soulevé quand même un forum, des débats, puis tout ça. Puis, il y a une vision qui ne semble vraiment pas être répondue dans le projet. Donc, mon propos va être en trois temps.

La première question est une question d'acceptabilité sociale, les enjeux de dérogation et de précédent pour l'avenir du quartier et bien sûr, les enjeux liés au développement, propriété et financement. Dans un premier instant, la première fois, je fais ça, une intervention à la Ville. Cette question-là d'acceptabilité sociale, on part d'un sondage où 70% de la population est contre, quand même 10 000 personnes. On a un forum citoyen dans lequel 300 personnes viennent ou que les propriétaires n'ont même pas l'odieux de le présenter ou même la Ville trouvait un peu malaisant le processus dans lequel et où la discussion est autour qui n'est complètement pas un hôtel, qui n'est pas ça, qui est une vision d'économie sociale, de transformation, de revitalisation. Et

pour maintenir ce building-là, mais pour faire quoi? Perdurer cette vision de transformation qui est dans le quartier.

Tous les usages qu'on voit autour du quartier avec le parc, en dessous du viaduc, ces usages d'alternatifs, le skate park, le basketball, tous ces trucs-là qui étaient lieu de rencontre. Il a été mentionné le 15 septembre. Il y a des rapports de tension par rapport à un hôtel de luxe aussi qui est un peu en porte-à-faux, notamment ces rapports de et ces rapports d'usage.

On parle d'accessibilité universelle, peut-être pour le déplacement, peut-être pour les chaises roulantes, mais pas pour les individus. Ici, on est dans un espace privé, un hôtel, où il y a des espaces locatifs avec peut-être une accessibilité lors des expositions, peut-être une accessibilité sur le toit si l'hôtel le permet. On sait qu'il y a certaines types de populations qui seront discriminées à l'entrée aussi, donc c'est au mieux un vieux pieu pour faire passer le projet aussi.

Ces espaces communautaires-là qui sont dits, ces espaces de création, de diffusion, et j'en suis et je supporte le mandat général de l'atelier de Belleville, surtout dans le nord de la ville. Ici, toutefois, ça pose un grand malaise dans la société et particulièrement la communauté artistique par rapport à cette question-là de: est-ce qu'ici, on est face à non seulement du social washing, mais aussi du artist washing aussi, où qu'on n'est pas aux ateliers de Belleville qui vont prendre propriété comme dans leur building dans le Nord et pouvoir louer ce truc-là avec un financement institutionnel, FTQ et autres.

Ici, on est dans une propriété d'un propriétaire privé qui va permettre l'utilisation et où on devra avoir des sous publics de la Ville, des coupures de taxes, les

subventions aussi pour subventionner ces loyers-là qui vont s'en mettre plein les poches.

Face à ça, il y a un certain malaise. Après, sur les usages autour, bien sûr, une augmentation de l'achalandage en termes de voiture ou de ses valeurs de propriété, c'est ça l'esprit aussi. On nous a parlé la dernière fois, Marie Ploutre, que bien sûr que la rue, c'était allé être un espace piéton. On n'est plus sur un espace piéton, on est un espace se partager. Mais si on regarde ici, c'est le lieu d'accueil de l'hôtel. Puis là où c'est le problème aussi quand le propriétaire nous a dit qu'il n'y avait pas la rentabilité, soudainement, de financer les aqueducs et tout ça, ça veut dire que la Ville va payer pour ça. De combien on met de sous publics pour financer quelque chose qu'on ne sait même pas à quel point ça va nous générer de taxes et de revenus aussi à terme. Surtout quand je vais revenir sur quel type de propriétaires est en jeu aussi, on peut avoir des grands questionnements sur ces facettes-là aussi.

Aussi, on construit un hôtel, puis dans quoi? Dans deux ans après, on détruit de manière massive un viaduc, surtout avec les infrastructures publiques au Québec, à Montréal en particulier. On est certain que ça va être une destruction pendant deux ans. Qui va aller investir dans un projet et où il n'y a pas en ce moment de gens qui sont intéressés, le vieux temps blanc, à utiliser. Parce qu'on n'est pas ici par rapport à des gens qui veulent utiliser l'espace pour faire l'hôtellerie, ils veulent le construire puis peut-être trouver quelqu'un. Donc, il y a des questionnements aussi.

Sur les questions de dérogation, premièrement, on nous dit que c'est quatre étages au bout Ce n'est pas quatre étages, c'est sept étages comme tous les autres, surtout quand on regarde avec les mezzanines aussi. Donc ça, c'est au mieux quelque chose d'un peu n'importe quoi. Aussi, par rapport à ça, vous devriez savoir que sur les bords des chemins de fer, au Québec, jusqu'à récemment, c'était 300 mètres qu'on

n'avait pas le droit de construire. La CAQ a révisé ça en août dernier, c'est 30 mètres. J'étais là ce midi, l'espace au complet, il est à 30 mètres en fait des voies ferrées. Ce n'est pas constructable aussi.

Qui va utiliser ces espaces-là aussi? Ça, on n'en parle pas nulle part. On ne sait pas qu'est-ce qui s'en va là-dedans aussi. C'est quoi la vision aussi? C'est un espace qui serait locatif privé, puis tout ça. Il y a des usages à être présenté, mais il y a un questionnement aussi.

Quoi d'autre aussi? Bien sûr, c'est le rapport de précédent. Donc, construction qui dépasse les étages, construction sur le bord de la voie ferrée. Il y a l'espace aussi qui est un partenaire d'affaires du propriétaire de Razine Rosenberg, qui possède le terrain Coin-Parc et Van Horne, qui ne sont pas dans le même projet, mais dans d'autres projets, qui a laissé en désuétude un building pendant des pour le détruire et maintenant, c'est un espace vacant qui est vraiment illégal dans son usage. J'utilise ça pour faire un peu tous les n'importe quoi qui ont un objectif de construire, mais n'ont pas le droit de construire dû à la question de la réglementation sur les tracks, les hauteurs, et Etc. Aussi à terme. Donc, on peut y voir ici un cheval de trois, utilisé aussi pour pouvoir développer tout le long de la voie ferrée et défaire ces rapports de réglementation.

Sinon, quoi d'autre? C'est question de dérogation aussi. Bien sûr, ça a été fait l'argumentaire sur les besoins hôteliers dans le quartier. On a quoi? Supposément des conversations avec le groupe Germain. Mais malheureusement, qu'est-ce qu'on vient d'entendre avec les ateliers Belleville? Il y a des discussions. Il n'y a pas de plan sérieux aussi à l'œuvre. Donc, on peut se questionner. Aussi par rapport à déplacer la demande pour les Airbnbs, pour ces perspectives hôtelières, il n'y a pas de preuve qui est faite par rapport au type d'usage, les types d'usagers, de clientèle aussi, qui vont

être détournés aussi. Ça, c'est au mieux un argument marketing aussi. Au contraire de peut-être quelque chose qu'on peut voir, quelque chose qui est beaucoup plus sérieux comme le projet d'Hôtel Mile End où on a des individus qui sont déjà dans non seulement la construction, mais surtout dans les services en termes de restauration et de tenue d'immeuble, pas juste de la propriété. Et donc, pour moi, un 30 chambres sur laurier, ça, c'est sérieux, je peux y croire, mais ces 120 chambres-là ou que c'est des gens qui ne font pas de l'hôtellerie, qui n'ont pas cette expertise-là et qui n'ont pas le lien non plus directement avec quelqu'un aussi sur la table, c'est juste de la poudre aux yeux.

Puis il y a les risques qui ont été mis de l'avant, qu'on peut changer. On peut en dire que ce n'est pas rentable, on ne peut pas, puis de le laisser aussi. On a vu un collègue d'affaires le faire sur le coin de la rue là-bas. On peut s'attendre aussi, on peut avoir des risques ou des stress par rapport à ça.

Sur les enjeux de développement de propriétés et de financement, quand on regarde au registre d'entreprises du Canada, les propriétaires de Monsieur Drazan, on en a plus que 38 qui ouvrent et qui ferment régulièrement, qui changent d'adresses régulièrement aussi. Ça pose un ensemble de questions aussi sur qu'en est-il de ce rapport-là avec ce building-là aussi? Quand on regarde aussi l'ensemble des entreprises, avec beaucoup d'entreprises, avec des compagnies à numéros des Canada Inc, quand on les regarde un peu, il arrive souvent qu'il y a des enjeux avec le TAL, donc avec des locataires. Et dès que ces gens-là ont un petit retard de loyer, on les expulse. Souvent, le TAL est assez clément par rapport à ces questions de non-paiement-là, mais souvent, ces demandes de ces entreprises-là sont non-retenues. Parce que quoi? Trop vite sur la gâchette.

Donc, ça montre un peu l'esprit du propriétaire. Rester Management a aussi acheté en fait en 2021, si je me souviens bien, E-L-A-D Canada Reality, qui est une grande compagnie de propriété à Toronto pour une modique somme de 1,3 milliard. Donc, la question d'avoir du cash, il y en a. Puis, la question aussi de qui ont envie de faire le système d'aqueduc, ils pourraient bien se le payer eux-mêmes aussi. Je ne pense pas qu'on a besoin de leur mettre aussi des subventions supérieures aussi pour ça. Il y a un certain malaise. Surtout dans cette vision-là où on achète davantage de propriétés, on n'est pas dans une décision d'accessibilité, peu importe tout ça, on est dans une décision entière, monopolistique et de contrôle des documentations des loyers. C'est la simple logique par rapport à d'autres propriétés annexes, par rapport à d'autres entreprises sous le même, dans le quartier notamment. Donc, on ne me fera pas croire que l'accessibilité est un enjeu. Non, c'est un objectif de revitalisation, de rembourgeoisement. Déjà que le Mile End a eu des problèmes dans les années d'un vide, tout ça. Là, en ce moment, c'est juste essayer de redynamiser ce processus-là qui est un peu en train de l'attendre parce que les loyers étaient trop chers.

On a vu une fermeture de plein de de commerces et donc une dévisibilisation du quartier aussi en ce sens. Ici, j'essaie de finir rapidement. On n'est pas dans une logique de développement, on est dans une logique de construction. On n'est pas dans une logique d'usage, On est bien dans une logique de propriété. Et donc, quel est le but réel de ce projet-là?

On arrive, qu'on place un atelier d'artistes pour dire aux gens: vous avez ce que vous voulez, mais tout le reste n'est pas ficelé. Est-ce qu'ils sont présents pour véritablement vendre leur truc On regarde les dernières commissions, ils n'étaient pas là. C'est assez faible aussi, du moins les documents qu'on retient. Le montage financier, vous en avez que dalle. Vous ne le savez pas non plus. Vous dites: Il a du fric, ils doivent savoir combien ils ont payé pour ça et combien on devra payer

publiquement pour soutenir ce développement de projets-là? Vous comprenez qu'il y a un certain malaise social aussi à travers ça.

Donc, face à toute cette question-là, qu'on va changer énormément la réglementation et faire un ensemble de précédents aussi qui peut être problématique, pourquoi la Ville crée ces changements-là de réglementation alors que lors de l'achat du building, le propriétaire savait très bien qu'il ne pouvait pas faire ce projet-là? Et donc, quelle forme de lobbyiste ça a été faite pour être capable de dire: Là, aujourd'hui, on essaye de trouver la manière que ce projet-là soit socialement acceptable. Donc, le mettre dans la gorge des individus. Puis, actuellement, Projet Montréal a un gros problème de légitimité sociale sur exactement ce genre de processus-là. Ça n'aide vraiment pas. En conclusion?

LE PRÉSIDENT

Oui, on est en période électorale. On a décidé d'aller de l'avant avec cette communication, mais ne retirez pas vos propos.

LOUIS-MAXIME JOLY

Je suis pro Projets Montréal anglais, c'est ça. C'est aussi le rapport de la CERP.

LE PRÉSIDENT

En tout cas, la Commission tient le pas compte de cette...

LOUIS-MAXIME JOLY

Non, ce n'est pas une crainte. Je me sens bien merci.

Donc, une espèce de conclusion, c'est de dire: face à cette question-là, quand on a une réglementation qui, on le savait, quelqu'un achète quelque chose et va contre les règles avec une vision claire aussi. Déjà, ça, ça ne respecte pas le rapport du droit commun.

Deuxièmement, être capable de voir aussi qu'il y a un risque de laisser ce building en décrépitude par rapport à d'autres exemples du quartier qui sont potentiellement liables à cette situation-là, donc pour forcer la main ou tout ça.

Aussi, où que On a eu un ensemble de forums de discussions citoyennes où la vision était quoi? Une vision d'économie sociale, une vision de transformation aussi. Puis l'exemple des ateliers Belleville, à l'inverse, dans le nord de la Ville, s'inscrit énormément là-dedans. C'est-à-dire une propriété aussi pour faire de la vitalisation culturelle, puis tout ça aussi. Être capable de voir qu'on a un ensemble d'exemples avec un financement public, syndical et autres comme la FTQ qui posent beaucoup moins de problèmes sur les enjeux de légitimité aussi par rapport à ça. Aussi par rapport à ça, cette question-là, si on C'est une vision aussi, la vision qui a été présentée lors du forum, c'est une vision beaucoup plus portée vers la communauté, beaucoup plus portée sur la participation, pas sur l'appropriation des lieux, puis essayer de trouver que ça passe dans la gorge des individus.

Parce que regardez à Genève, l'usine est un espace incroyable ou un immense théâtre, des lieux de rassemblement qui fonctionnent. À Bordeaux, j'étais là l'été passé pour détruire l'économie sociale. Et quoi? On a l'espace Darwin, qui est un espace, oui,

avec des espaces de bars, des espaces de rencontres, des espaces de tout ce qui était mis de l'avant et c'est possible. Et cette question-là a été véhiculée, a été portée. Et là, on nous dit: Il va y avoir une coupe de l'offre d'artistes. Peut-être, vous allez pouvoir aller en haut. Peut-être une fois de temps en temps sur le toit prendre une photo. Peut-être, vous allez pouvoir voir l'expo. Mais ça va être ça, parce que le projet, c'est l'hôtel du propriétaire, mais il n'y en a même pas d'hôtel. Puis l'autre building au coin, je ne sais même pas si vous allez pouvoir le construire.

Si vous comprenez comment je trouve qu'il y a une improvisation, il y a un manque de sérieux aussi. Et en plus, le processus amène quand même un ensemble de questionnements que j'essaie de souligner ici. Merci de votre temps.

Le PRÉSIDENT

Merci. Merci beaucoup. Évidemment, vous apportez un très grand nombre de points qu'on n'a pas vu venir parce qu'il n'y a pas eu de présentation écrite. Encore là, votre participation est très appréciée et bienvenue.

Je vais me tourner vers mes collègues qui ont possiblement des questions, mais il y a beaucoup de points. Donc, ça nécessite un peu de...

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire , commissaire

Il y a beaucoup de points, mais en fait, moi, à vous entendre, la question qui me venait, c'est: qu'est-ce que vous aimeriez voir de ce bâtiment-là en ce moment?

LOUIS-MAXIME JOLY

Je sais si c'est ouvert, ce bâtiment? Oui.

Je veux dire, regardez ça, juste les deux exemples que je vous ai donnés. L'exemple de l'usine, mais surtout de Darwin à Bordeaux, c'est parfait. C'est quoi? C'est une réappropriation d'un ancien building qui est un peu en désuétude, elle est capable de voir que...

Tu es capable de voir que tu peux monter un financement aussi. Regardez les ateliers Belleville, ils l'ont fait avec un financement du Conseil des Arts, la FTQ, puis tout ça pour donner propriété aussi, puis un ensemble d'usages aussi dans un esprit démocratique. Tu as ça, tu as l'exemple du B7, le bâtiment numéro 7 à Montréal.

Mais Darwin est vraiment le fun aussi par rapport à son accessibilité, puis cette vie de quartier, puis cette redynamisation dans un espace de Bordeaux qui était complètement laissé en désuétude. Ça a amené un grand développement aussi, notamment sur le bord des berges, etc. Aussi à terme. C'est un exemple à regarder, notamment. Puis si on creuse, surtout dans le contexte européen, c'est un peu moins l'adage nord-américain, montréalais d'y aller de l'avant, la petite bibitte qui est le bâtiment numéro 7, mais de voir aussi qu'il y a une possibilité de création d'emplois.

Là-dessus, c'est ça ma question, c'est-à-dire: ça crée des emplois là-dedans? Il va peut-être y en avoir dans un hôtel, peut-être, on ne sait pas.

Le building au coin, est-ce que vous êtes allés, c'est dans 30 mètres au complet. Il est très beau. Pour l'architecte, je n'ai rien à dire par rapport à la beauté de la continuité de cette chose-là. La question, c'est de dire: Tu es dans le 30 mètres des

lignes par rapport à ça. Même le gouvernement qui a passé de 300 mètres à 30 mètres, la majorité du building ne peut pas être construite.

Juste le fait que je suis capable de dire ça ici, puis que ça n'a pas été pris en compte, soit qu'on en fait fi, on n'en a rien à faire. Par rapport à une question des normes de sécurité, ça, c'est lié à Mégantic, puis quand ils ont passé de 300 mètres à 30 mètres, honnêtement, le monde aurait dû crier beaucoup plus fort par rapport à des enjeux de quoi il y a du monde qui ont brûlé vivant. Mais là, qu'est-ce qu'on fait? On construit chez à côté, puis on n'a même pas de raison, à part aussi l'ensemble d'espaces commerciaux pour des bureaux qui sont vacants au centre-ville et ailleurs.

Est-ce qu'on a vraiment besoin une coupe de bureaux de plus ou quoi que ce soit? C'est quoi l'objectif de ces espaces-là? Ça n'a pas été mentionné, jamais. À quelle fin? Puis même...C'est ça.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Merci.

HABIB EL-HAGE, commissaire , commissaire

Je n'ai pas de question, c'est bien.

LE PRÉSIDENT

Écoutez, Il y a beaucoup de points techniques que vous avez soulevé. Donc, au bénéfice de tous, s'il y a des vérifications à faire, la Commission prend tous ces points-

là à délibérer. Mais, vous n'êtes pas spécialiste de toutes ces questions-là, vous l'avouez vous-même. Donc, évidemment, on va faire des vérifications qui s'imposent.

Éventuellement, s'il y a des précisions à apporter, comme pour toutes les présentations, c'est la dernière de ce cycle. Après, on va se revoir en soirée ou s'il y a des gens qui viennent sans rendez-vous...

Il y a déjà quelqu'un. Ok. J'en étais à vos petits commentaires, vos commentaires de conclusion de ce segment de notre activité. Je compléterai tout à l'heure.

Peut-être pour les femmes, l'enregistrement, c'est Louis-Ange, votre nom?

MARIE FARIBAUT, citoyenne

Marie Faribault, une simple citoyenne qui a su dans son courriel qu'il y avait ça aujourd'hui. Alors, je ne suis pas du tout préparée, je n'ai pas de mémoire. Mais ce qui me fait venir ici, c'est cette petite ligne sur la vocation de ce building qui est un hôtel. Là, j'ai fait: Ouah, est-ce qu'on vit dans le même monde? Est-ce que ça va être ça? Là, j'ai vu qu'il y avait aussi des ateliers d'artistes et sûrement du logement. Même pas?

LE PRÉSIDENT

Non.

MARIE FARIBAULT

Et donc, j'étais là: Je vais venir dire qu'un hôtel, en tout cas, si vous demandez l'acceptabilité sociale, je ne sais pas dans quel monde. On ne vit pas dans le même monde. L'industrie du tourisme est l'industrie la plus polluante. On le voit avec le fleuve qui a un niveau d'eau très, très bas cette année. C'est quoi le parallèle? C'est qu'il y a une réflexion à plus long terme de la Ville à se poser des questions sur son industrie touristique et sur cette possibilité de faire un hôtel dans un nouveau développement. Je ne sais pas, mais moi, je demande à la Ville d'avoir un peu plus de visions. Cette industrie-là va sûrement aller dans un déclin.

Je ne suis pas dans l'industrie du tourisme, je suis juste une citoyenne qui regarde ce qui se passe. Et puis, ça n'a pas de bon sens de favoriser et de faire la promotion de ce genre de développement-là.

Là, si vous voulez des idées pour ce building-là, je pense qu'il y a une crise de logement. Alors, je ne comprends pas pourquoi il n'y a pas de logement social. Les promoteurs qui veulent faire de la promotion, ils ont beaucoup, beaucoup de projets. Ils ont à réparer des écoles, réparer des hôpitaux. Je dirais, il y a beaucoup de projets sur la table pour un promoteur et pour faire du logement social.

Là, des montages financiers, puis des façons de faire dans d'autres pays. Puis On fait souvent référence au pays scandinaves où je suis allée il y a une quarantaine d'années et où des projets communautaires à échelle avec des espaces communs, des vocations différentes, des gens avec des mixités d'âge, de revenus. Ça se fait depuis très, très, très longtemps. C'est une belle occasion de faire autre chose. Puis j'adhère avec ce que le monsieur a dit. Oui, on dirait que le projet de rentrer dans la gorge puis de faire ça le fun, de proposer des ateliers d'artistes.

Puis on va avoir l'acceptabilité sociale parce que ça, parce qu'on est dans le Mile End, puis qu'on est dans le quartier où est-ce qu'il y a le plus d'artistes, on va leur donner des ateliers d'artistes. Donnons aux artistes un revenu décent. Oui, avec des ateliers, mais en amont, il y a bien d'autres choses aussi qui ont besoin les artistes.

En tout cas, si ce projet-là est à cette étape-ci, ça me fait peur un peu de savoir qu'il y a cette idée d'hôtel parce que vraiment, vraiment, je trouve ça complètement aberrant. Aberrant de faire, de penser, juste d'avoir eu l'idée de faire un hôtel dans ce lieu-là. Vraiment un bâtiment qui appartient à la Ville ou ça appartient à qui finalement? C'est à la Ville? Non, ce n'est plus à la Ville.

LE PRÉSIDENT

C'est une propriété privée.

MARIE FARIBAUT

Une propriété privée, mais la Ville a quand même son mot à dire. C'est un bâtiment patrimonial, je pense. Et donc non, la Ville, elle doit mettre ses culottes. Puis, regarde le bel exemple de Royal-Mount. On pensait avoir une clientèle de même pas une classe moyenne. C'était les plus riches qui n'ont pas de place pour aller se magasiner, mais c'est un beau flop. Il y a un moment donné, c'est beau les promoteurs, mais s'ils n'ont pas d'autres idées, ils pourraient penser au bien commun. Voilà, je suis un peu découragé.

LE PRÉSIDENT

Je vais entendre ça comme une conclusion. Oui! Est-ce que vous vous êtes nommé pour...? Oui, c'est bien..

Ça va. Toute expression de video est bienvenue. À moins qu'on m'informe que c'est bon. Ce que j'étais sur le point de dire, suite à la présentation précédente, c'est qu'évidemment, ce sont des projets qui renvoient toutes sortes de points techniques.

Il y avait des questions réglementaires, des questions de code du bâtiment qui ont été évoquées, construction, etc. Comme je le mentionnais au début, mais je vais le répéter. L'arrondissement et le promoteur ont un droit de réplique qui n'est pas une discussion sur la base d'opinion, mais éventuellement, s'il y a des points de clarification à faire, notamment sur des aspects techniques, des choses qui ont été évoquées ou des questions qui ont été posées, ils ont la possibilité de le faire sur le champ ou éventuellement par écrit.

L'horaire a été un petit peu changé par rapport à ce qui a été dit. Donc, si vous permettez, je vais retourner à l'ordre du jour. Excusez-moi.

Je peux inviter les représentants, soit du propriétaire ou de l'arrondissement, s'il veut apporter des points de précision. Ils ont l'opportunité de le faire maintenant, vive voix. Sinon, ils ont aussi la possibilité de revenir sur ces questions-là dans les prochaines heures. Les points en question seront mis à la disposition du public pour y en prendre connaissance. Ça, ce sera versé au dossier.

Donc, ce n'est pas un débat contradictoire, comme je le mentionnais. Vous êtes au fait, mais je le répète au bénéfice de tous.

Oui, si vous voulez vous avancer, je vous prie. Comme ça, vous pourrez utiliser le micro et la séance étant diffusée, ça permet aussi de garder...

SIMON LEMIEUX, Ville de Montréal

Bonjour, je me présente: Simon Lemieux, ville de Montréal. On aura minimalement deux éléments à rectifier. Par contre, on va faire certaines validations, puis on pourra soit venir en fin de séance ou par écrit, on prendra la décision d'ici là. Ça vous va?

LE PRÉSIDENT

Oui, en fait, c'est un peu la fin de séance. On va voir la logistique, on vous tiendra au courant si vous avez l'occasion de revenir ce soir.

SIMON LEMIEUX, Ville de Montréal

Parfait. Sinon, oui, c'est ça. Donc, on parlera plus tard. Allez-y.

LE PRÉSIDENT

Si vous avez des points à amener tout de suite, c'est le temps de la faire. Puis s'il y a une opportunité d'ajouter des points supplémentaires, on va s'assurer de...

SIMON LEMIEUX, Ville de Montréal

Je vais attirer votre attention sur, minimalement, un élément maintenant. Lors d'une intervention précédente, laissez-moi regarder mes notes. C'est au niveau du mémoire du Mile End avec monsieur Wolfe et madame Tremblay.

On nous a mentionné que la Ville a été propriétaire dans le cadre d'une entente avec *Allied*. Donc, la Ville n'a pas été propriétaire de l'espace. Ça a toujours été soit atelier créatif au Pied Carré qui a été propriétaire de ça. Évidemment, la Ville a investi de l'argent avec le gouvernement provincial dans le projet. Donc ça, c'est peut-être une première rectification à faire.

Un deuxième élément sur lequel on voulait intervenir, c'est ce fameux 300 mètres à 30 mètres qui a été mentionné dernièrement. Donc, un changement au niveau de la CAQ, mais on parle bien d'usage sensible. Dans ce cas-ci, dans notre bâtiment, on n'a pas d'usage sensible, donc pas d'habitation, pas de projet de CPA ou d'hôpitaux. Donc, à ce moment-là, la modification, le changement qui a été proposé par le gouvernement provincial n'a pas d'impact sur le projet.

LE PRÉSIDENT

Merci.

Évidemment, vous pouvez... Il y a d'autres points. Vous avez évoqué le fait de devoir faire des vérifications. Donc, vous pourrez aussi répondre par écrit à la commission.

SIMON LEMIEUX, Ville de Montréal

Parfait, merci.

LE PRÉSIDENT

Il y a d'autres points qui se présentent. Est-ce que les représentants du promoteur désirent...Donc rectification par écrit, c'est ce dont on m'informe.

Je le répète pour être sûr que ce soit bien transcrit, adéquatement transcrit dans le compte rendu.

Donc, Sans plus tarder, je vois votre nom ici, madame Adriana Menghi, Mile End Ensemble. Vous représentez cette organisation.

ADRIANA MENGHI, Mile End Ensemble

Bonjour ! Moi, c'est Adriana. Je suis avec le Mile End Ensemble depuis quelques années. Et dans le fond, je voulais un peu vous parler de toutes les choses qui sont ressorties des citoyens. Parce que quand on a entendu que ce bâtiment-là voulait être transformé en hôtel, on a pensé qu'on devait mener une consultation avec les gens du Mile End tout de suite. Donc, on a organisé le gros événement du Rialto où on a reçu énormément d'idées.

Bien sûr, vous savez, beaucoup de gens demandaient du logement, mais ce n'est pas possible dans ce cas-là. Mais il y avait aussi énormément d'idées différentes qui sont ressorties et qu'ensuite, on a communiqué au promoteur. On a eu même une session avec le promoteur et d'autres acteurs du quartier dans le bâtiment lui-même. On a eu l'occasion de voir le bâtiment.

Et ensuite, encore une fois après ça, on a été appelé au bureau de l'architecte pour qu'il nous présente. En fait, c'était deux fois une fois, j'étais en ligne et une autre fois, j'étais présente sur place. Mais à chaque fois, l'usage de l'hôtel, boutique et revenu, que c'était l'usage que la population ne voulait pas. Et à chaque fois, on a demandé, parce que le promoteur nous disait: « Oui, mais je dois avoir ma marge de profit. »

Puis à chaque fois, on a demandé: D'accord, mais c'est quoi ce pourcentage de marge de profit? Parce qu'il y a des usages qui sont profitables, qui sont rentables, mais qui ne sont peut-être pas aussi... Ça ne fait pas autant chic qu'un hôtel-boutique.

Donc, tout ça pour dire que nous, on a été dans le bâtiment, on a vu... C'est un bâtiment que vous le savez, il a été conçu pour prendre une énorme charge. Il a une structure surdimensionnée, il est en très bon état et il est complètement fermé, il n'a aucun voisin. Donc, beaucoup des usages qui sont ressortis sont beaucoup plus adaptés aux particularités de ce bâtiment. C'est vraiment un bâtiment unique où on devrait faire quelque chose d'unique qui ne pourrait pas être fait ailleurs, aussi parce que la population a une forte sentiment d'appartenance à ce bâtiment-là.

Et donc, par exemple, en faisant partie de la communauté des musiciens, puis aussi en connaissant beaucoup de musiciens, il n'y a pas d'espace pour pratiquer dans le secteur. On sait tous qu'en ce moment, beaucoup d'usages qui font un peu plus de bruit se font évincer à droite, à gauche avec des plaintes de bruit.

Ça, c'est un bâtiment qui est massif. Il dérange personne. Il est au milieu d'une voie ferrée et d'un viaduc et d'une route. Donc, ça pourrait être un endroit pour faire, par exemple, des espaces de répétition, des espaces d'enregistrement de son, des trucs un peu plus bruyants. La vie nocturne, on sait qu'à Montréal, on veut miser là-dessus, mais

en même temps, il y a toujours des problèmes avec le bruit, encore une fois, puis aussi avec avoir des espaces qui peuvent prendre une charge comme ça.

Puis, quand on parle de la charge aussi en termes de poids, c'est tout ce qu'on vit dans un moment où il y a les tarifs aussi. Puis, on sait qu'on doit se remettre à produire des choses. Il y a énormément de gens qui veulent recommencer l'artisanat. Il y a énormément de petites entreprises qui font de la production, de la production, de toutes sortes de choses, de design. Montréal est une ville de design, mais ça prend des machines, ça prend des usages, ça prend quand même une certaine structure. Puis une autre chose qu'on a du mal à implanter, puis là, je vous parle un peu plus professionnellement parce que moi, je travaille en architecture, c'est qu'on a du mal à trouver des endroits avec une structure assez forte pour implanter de l'agriculture urbaine à l'intérieur.

Par exemple, des choses un peu plus innovantes où on sait tous maintenant qu'il y a des systèmes qui utilisent des lumières artificielles, qui font des trucs en aquaponie, qui font... On a besoin d'espaces où il y a cette structure-là qui peut prendre ces charges-là.

Donc, il y a énormément de choses qui pourraient être faites dans ce bâtiment qui ne sont pas du logement, mais qui sont rentables, profitables, mais qui sont aussi innovantes, parce que je pense que c'est un manque de vision que de simplement implanter un hôtel là-dedans. Surtout qu'on s'est fait dire par l'architecte et par l'entrepreneur, excusez-moi, je ne me souviens plus lequel des deux, mais ils ont essayé de nous convaincre qu'un hôtel, c'est l'usage le plus adapté à cette structure, mais c'est une structure industrielle.

Quand on est allé dedans, de dalle à dalle, il n'y avait pas beaucoup d'espace. Donc, une fois qu'on met toute la ventilation, les gicleurs, toute la plomberie requise pour que chaque hôtel ait sa propre chambre, puis aussi certaines chambres ont leur propre cuisine parce qu'ils veulent faire des choses un peu plus style appartement, mais ça va être des boîtes, ça va avoir un plafond tellement bas.

Et puis, ce n'est pas nécessairement l'endroit le plus agréable pour un hôtel. Puis, le plus gros argument contre l'hôtel, c'est vraiment la gentrification des espaces autour. Parce que la beauté de ces espaces-là, pour y avoir habité, pour les avoir beaucoup utilisés, c'est que ce n'est pas structuré. Les gens vont là parce que personne ne les dérange. On peut faire de la musique sous le viaduc, on peut organiser des ventes de garage, on peut faire des raves, on peut faire...

Récemment, avec le développement qui s'en vient, qui a commencé avec le site de la STM, on a commencé à avoir de plus en plus de sécurité. On a commencé à se faire dire qu'on n'a pas le droit de faire du bruit, qu'on n'a pas le droit d'exister là. Et en fait, c'est vraiment toutes les études urbaines sur la gentrification montrent qu'il y a des endroits qui développent une certaine culture parce qu'ils sont libres et qu'ils sont un peu délaissés, disons. Je ne dirais pas que le Mile End n'est pas gentrifié et qu'il est délaissé, on ne va pas exagérer, mais c'est des endroits où il y a moins de règles et donc ça développe une certaine culture.

Ensuite, il y a toute la culture des artistes qui viennent et qui s'installent, qu'on a vu dans le Mile End. Et puis, si vous le voyez dans les zones qui sont déjà plus gentrifiées du Mile End, les ateliers d'artistes et les boutiques ont commencé à se faire remplacer petit à petit par des choses aussi un peu ennuyantes, comme il y a plein de lunettes et de choses qui n'ont pas vraiment cet aspect culturel, qui sont venues dans le Mile End, qui est en train de s'embourgeoiser de plus en plus. Et cette friche-là, elle est

intéressante parce que c'est une friche, parce qu'il y a le champ des possibles qui est aussi constamment sous menaces.

Il y a le skate Park, il y a toute la voie ferrée à côté où il y avait des campements aussi pendant longtemps qui ont été fait déloger plusieurs fois. Donc, une fois qu'il y a cette culture-là, que les artistes, c'est trop cher pour les artistes et ils doivent partir, ils sont remplacés par les gens qui consomment cette culture-là, qui viennent dans cet endroit, ils consomment la culture au lieu de l'alimenter et de la vivre.

Et donc, c'est un peu cet espace-là autour de la voie ferrée. On a la chance aujourd'hui d'avoir déjà été témoin de beaucoup de processus de gentrification dans notre ville comme dans partout ailleurs. On a des exemples aussi. On a beaucoup d'exemples dans d'autres villes d'Amérique du Nord comme à New York et tout. On a des exemples qui montrent que quand les hôtels, boutiques-hôtels, parce qu'on ne va pas se mentir, un boutique-hôtel, c'est parce que c'est le facteur cool d'avoir les graffitis, le skate Park, les artistes. Quand ces hôtels-là débarquent, c'est que la culture elle-même, elle n'est plus en train d'être produite. Elle est déjà passée à la phase où elle est consommée. Et donc, ce n'est pas pour rien que tous les artistes en ce moment, ils sont en train de bouger dans des ateliers à Chabanel et tout.

Donc, pour résumer, je suis quand même très contente qu'il y ait un 25% d'ateliers. Puis, avec le Mile End Ensemble, c'était vraiment l'usage le plus fort qui est ressorti, c'était les ateliers d'artistes. Donc, on est quand même content qu'il y ait un 25% d'ateliers d'artistes abordables. Ceci étant dit, quand on a posé les questions le 15 septembre, que les ateliers Belleville ont dit qu'ils étaient encore au balbutiement d'un plan, moi, je ne suis pas rassurée. Le Mile End Ensemble n'est pas rassuré parce qu'on nous a parlé d'un prix à l'année qui est un prix pour Ahuntsic.

Donc, on n'a pas eu vraiment de garantie de c'était quoi cette abordabilité. On nous a parlé d'un plan sur 20 ans, puis on sait très bien que les gens play the long game. Et puis, les espaces locatifs qui sont à côté, nous, ça nous inquiète parce que ça reste encore des espaces très... Il n'y a aucune garantie d'abordabilité.

Et puis, l'espace qui est réservé pour le communautaire, C'est quelque chose de la taille comme d'un grand appartement, d'un 6,5 ou d'un 7,5. Ce n'est vraiment pas ce dont le quartier a besoin. Et en plus, les parties accessibles; la terrasse du café, la terrasse d'en haut. Mais ça reste que c'est accessible par le public, seulement par le public qui se comporte d'une certaine manière. Parce que c'est sûr qu'il va y avoir une sécurité qui va faire partir les gens indésirables, jugés comme indésirables, parce que c'est toujours ça qui se passe dans ce sens-là. Et je voulais aussi souligner que l'argument que l'hôtel va faire concurrence au Airbnb et donc il y aura moins de Airbnb dans le quartier, ce n'est pas vrai.

Parce que les études urbaines montrent que c'est un peu l'équivalent de dire si une autoroute est achalandée, on va construire une autre autoroute, puis le trafic va se répartir. En réalité, ça crée seulement plus d'achalandage. Ça va juste être un endroit où il y aura encore plus de Airbnb. Parce que les gens qui vont dans l'Airbnb, ce n'est pas les gens qui vont dans les hôtels nécessairement. Souvent, on recherche autre chose quand on va dans un Airbnb.

Moi, j'aimerais, je ne sais pas c'est quoi votre pouvoir, mais j'aimerais qu'il y ait une vraie discussion sur quels usages sont possibles, pas juste possibles, mais quels usages exploitent le potentiel vraiment de ce bâtiment et quels usages ont demandé la communauté, qu'on leur a fourni à maintes reprises et qu'est-ce qui serait possible de faire avec une marge de profit qui n'est peut-être pas aussi extrême que la marge de profit d'un hôtel?

Et j'aimerais bien que le promoteur, l'architecte, les gens qui s'impliquent dans ce projet, qu'ils puissent avoir un peu une idée de c'est quoi la vie dans cet endroit-là. Parce que pour l'avoir connu, le promoteur, il ne sait rien de ce qui se passe dans ce quartier.

Il ne sait pas c'est quoi habiter cet endroit-là. Il n'a jamais de contact avec les gens qui campent le long de la voie ferrée, avec les gens qui font du skate, avec les gens qui font les raves sous le pont, avec les musiciens, avec les artistes, avec les gens qui vendent des vêtements vintages sous viaduc. Il n'a pas ce contact-là avec la population.

Et donc, je demande encore une fois de s'engager de bonne foi pour que ça soit un bâtiment... C'est un bâtiment qui nous appartient tous et qui appartient à la Ville, qui va être quelque chose de vraiment iconique. Et je pense que ça mérite que ça soit un projet qui est vraiment innovant et intéressant et on a la chance de pouvoir penser à ça ensemble. Donc, le Mile End ensemble demande un petit peu que le promoteur revoie ses marges de profit, puis son plan pour un hôtel, parce que ce n'est vraiment pas la seule chose qui peut être implantée là.

Merci.

LE PRÉSIDENT

Vous êtes arrivé dans les temps, mais j'étais sur le point d'intervenir. Je vous remercie. Je vais répéter ce que j'ai dit au tout début. On repose directement votre question. C'est la partie que j'ai évitée de répéter, mais notre rôle, évidemment, c'est

d'accueillir toutes les représentations qui nous sont faites ce soir. Et dans autres activités, on a pu recueillir les opinions. Et éventuellement, c'est de rédiger un rapport avec des recommandations. C'est à titre consultatif. Nous sommes indépendants de l'administration municipale, mais nous sommes mandatés par le conseil municipal et nous faisons un rapport à la mairesse. Et ensuite, évidemment, c'est le politique et le conseil municipal qui dispose de nos recommandations et qui donne suite le cas échéant ou pas.

Sans plus tarder, je me tourne vers mes collègues qui ont possiblement des questions.

HABIB EL-HAGE, commissaire

C'est peut-être une clarification par rapport à ce que madame Menghi disait que le bâtiment appartient à la Ville. Peut-être clarifier.

ADRIANA MENGHI, Mile End Ensemble

Je ne voulais pas dire appartenir comme propriété. Je voulais dire l'appartenance symbolique comme un landmark comme ça.

LE PRÉSIDENT

À la communauté.

HABIB EL-HAGE, commissaire

À la communauté, d'accord. Sinon, je n'ai pas d'autres questions.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Je n'en ai pas. Oui, j'en ai eu. En fait, vous envoyez la question pour avoir un usage qui est plus propice au niveau social et tout ça. Pouvez-vous nous en donner quelques-uns? Vous avez parlé, bon, les ateliers d'artistes, oui, ça va. Y a-t-il autre chose que vous avez songé?

ADRIANA MENGHI, Mile End Ensemble

Oui, donc les ateliers d'artistes, déjà, c'est super. Déjà, il faut s'interroger sur c'est quoi un artiste, parce qu'on pense toujours aux artistes visuels ou peut-être les artistes qui utilisent un peu plus de choses technologiques, mais il y a aussi de l'art qui requiert des plus gros équipements, de l'art public, par exemple, ou de l'art fait avec le métal.

Je pense, notamment, par exemple, il y a un endroit dans le bâtiment 7, à Pointe Saint-Charles. Il y a un atelier d'artistes qui travaille principalement avec le métal. Et puis, au rez-de-chaussée, il y a un centre qui fait de la récupération et du tri de toutes sortes de parties et de trucs de métal et d'électromécanique. Et vraiment, les gens leur amènent des vieux équipements et eux, ils les démontent, ils font un inventaire et certains, ils les revendent. Et certains d'autres, si c'est du métal, les ateliers d'artistes qui sont en haut, ils utilisent ces métaux-là pour faire des œuvres d'art, mais c'est genre une forge. Ça prend quand même des équipements. Et justement, le bâtiment 7 était parfait pour l'implanter là parce que c'était un bâtiment déjà industriel à la base. Ensuite,

il y a les studios d'enregistrement, là, c'est peut-être plus difficile avec la voie ferrée, mais plutôt les espaces de répétition pour les musiciens. Ça, c'est très dur à trouver parce que tous nos bâtiments sont en bois et tous nos bâtiments, on entend tout quand on répète.

Donc c'est vraiment dur à implanter. Et surtout quand on fait de la musique avec un peu plus d'amplification, de distorsion, c'est vraiment difficile de trouver des endroits. Et on voit que beaucoup de ces endroits pour les musiciens sont dans des quartiers que la gentrification n'a pas encore autant atteint. Donc, dans certaines parties d'Hochelaga, dans certaines parties de Parc-Ex. Donc, ça serait un bon endroit pour redonner l'espace à certaines formes d'art qui dérangent un peu plus, entre guillemets.

Ensuite, il y aurait des usages aussi, possiblement pour la vie nocturne. On sait très bien que dans des grandes villes comme Berlin, par exemple, c'est quelque chose qui aussi... Ça a un attrait pour des gens. C'est aussi profitable. Je ne sais pas si c'est le bon mot. Excusez-moi, j'ai fait des anglicismes des fois, mais On sait que certains de nos associés des comités de citoyens du Mile End, par exemple, ont un peu peur de ces choses-là parce qu'ils disent: ça va faire du bruit. Mais nous, on avance l'argument, puis ça, c'est surtout moi, En fait, c'est un bâtiment de briques vraiment lourd, massif, avec beaucoup d'espace avant qu'on arrive à des maisons.

Donc, ça ne dérangerait peut-être pas autant que ce qu'on pense. Et je pense que ça mérite une étude. D'autres usages qui seraient possibles, c'est ce que je parlais de l'agriculture urbaine. Quand on essaye d'implanter de l'agriculture urbaine dans des bâtiments existants, on a toujours du mal à trouver des structures qui peuvent prendre la charge associée à de l'eau ou à de la terre ou à des systèmes d'irrigation. On a aussi du mal, des fois, à trouver des endroits où le climat peut être contrôlé assez facilement.

Il y aurait aussi un usage, par exemple, on essaye d'implanter de plus en plus la circularité dans la ville. On est dans un moment où on construit beaucoup, mais on démolit beaucoup aussi. Beaucoup de notre parc immobilier est en train d'arriver en fin de vie. On essaye d'installer un système de réemploi des matériaux, mais ce réemploi des matériaux, quand on prend les matériaux d'un chantier de démolition, il faut bien qu'on les entrepose quelque part. Il y a des entreprises qui sont en train de faire des choses comme ça à plus petite échelle. Il y a Réco, par exemple, qui ont un truc vraiment génial qu'on essaye d'utiliser de plus en plus pour réduire l'entente carbone des nouveaux projets qu'on fait ou des restaurations qu'on fait.

Eux, par exemple, ils ont un endroit d'entreposage de toutes sortes de matériaux, éléments de construction de la brique. Il y a, il me semble, WebRecycle ou la maçonnerie Gratton qui eux aussi, ils ont de la brique qu'ils récupèrent et qu'ils entreposent. Récemment, il y avait une exposition d'Héritage Montréal où ils avaient demandé à des étudiants de réimaginer le gros truc de production d'énergie. Excusez-moi, c'est un truc pour brûler des déchets, je me souvenais plus.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

L'incinérateur.

ADRIANA MENGHI, Mile End Ensemble

L'incinérateur, c'est ça. Les étudiants avaient amené des idées vraiment incroyables. Et beaucoup de ces idées-là étaient sur la circularité des matériaux à même la ville. Je trouve que nos villes se sont beaucoup désindustrialisées et je ne dois pas dire qu'on doit ramener les industries telles qu'elles étaient avant, mais on est clairement dans un moment où il faut recommencer à penser à kilomètres zéro. Il faut recommencer à penser que notre artisanat doit revenir, que nos savoir-faire doivent revenir. Il y a beaucoup de gens qui s'intéressent là-dedans. Il y a de plus en plus de

gens qui s'inscrivent dans des métiers de *skilled worker*, col bleu et tout. C'est des choses qu'on doit valoriser.

LE PRÉSIDENT

Oui, si vous permettez. Je m'excuse, ça vous permet. Je m'excuse de vous interrompre parce que je vois le temps filer. Oui. Par équité, c'est 10 minutes par personne, puis on a d'autres questions. Allez J'en ai eu au moins une autre question, deux questions, deux questions davantage.

Vous avez parlé des personnes en situation d'itinérance. Vous avez parlé de lieux qui permettent des utilisations on pourrait appeler informelles, qui ne sont pas programmées nécessairement et de la cohabitation de ces différentes populations.

Évidemment, on a un projet qui touche un bâtiment sur son site et vous évoquer l'environnement plus large. Est-ce que votre organisation a des choses soumettant d'être... Par votre réponse ou éventuellement si vous avez des études ou des documents ou en fait des références qui pourraient nous être utiles à l'égard du maintien de ce genre d'activités dans l'espace public collectif. C'est l'objet de ma question.

ADRIANA MENGHI, Mile End Ensemble

Oui, merci. On pourrait peut-être vous faire suivre quelques documents. Nous, on n'a pas fait d'études parce que ce n'est pas le groupe qu'on est, mais on pourrait faire un peu plus de recherches pour trouver les sources.

Moi, je me base surtout sur ce que j'ai étudié à l'université parce que j'ai fait des cours d'études urbaines. Donc, je pourrais essayer de retrouver ces sources. Pour ce qui est spécifique, vraiment à cet endroit-là et au Mile End, c'est que la seule vraie manière d'avoir de la vraie cohabitation, c'est d'avoir de l'espace communautaire.

Le plus important dans ce projet, c'est d'avoir de l'espace qui est vraiment géré par un organisme de la communauté où les gens qui sont en situation d'itinérance ou les gens qui sont un peu plus en difficulté peuvent se sentir à l'aise d'y aller. Parce que tant que ça reste quelque chose qui est géré par le promoteur ou par le propriétaire comme quelque chose de vraiment... C'est de la propriété privée, puis l'objectif, c'est de faire mon programme avec du profit. Alors, il n'y a pas aucune manière de rendre l'architecture attirante qui va faire en sorte que les gens vont y aller, parce que les gens réagissent beaucoup aussi au système de pouvoir.

Puis le système de pouvoir, il est enforcé par de la fiscalité du truc. Nous, on demande plus d'espaces communautaires dans le projet, des vrais espaces communautaires. On pense que ce n'est pas trop demandé parce qu'en sachant que le bâtiment est énorme et il y a aussi un agrandissement.

En conclusion, il faudrait des vrais espaces communautaires avec une interaction avec la rue, avec le reste du quartier, beaucoup plus grand que ce que le promoteur nous propose en ce moment.

LE PRÉSIDENT

C'est bien. Vous avez, comme tout le monde, la possibilité de soumettre un mémoire jusqu'au 16, dans deux jours. Un mémoire, ça peut être très court. Donc, s'il y

a des choses qui vous viennent à l'esprit, que vous voulez porter à notre attention, ce serait la façon de procéder. Ça peut être deux paragraphes. Le terme mémoire, ce n'est pas un mémoire académique.

ADRIANA MENGHI, Mile End Ensemble

Mais, on est en train de le préparer. Merci.

LE PRÉSIDENT

C'est bien.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

J'ai posé ma question.

HABIB EL-HAGE, commissaire

C'est bon? Ça va.

LE PRÉSIDENT

Oui, c'est bien. Vous n'êtes pas obligé de réagir à chaud, mais vous avez évoqué des consultations au cours de votre présentation, plus tôt. Donc, si vous pouvez nous

mentionner les consultations en question, les porter plus explicitement à notre attention, ce serait utile, soit maintenant ou éventuellement Ça pourrait être complété.

ADRIANA MENGHI, Mile End Ensemble

Je vais vous dire ce dont je me souviens. Si jamais il y a des choses qui ne sont pas tout à fait véridiques....voilà...

La première consultation, on a été invité, le Mile End Ensemble, le comité des citoyens du Mile End. Et puis, il y avait beaucoup différents acteurs qui ont été sélectionnés par le promoteur et/ou avec l'aide de l'architecte. Il y avait un monsieur qui animait, qui était l'ancien maire de Rosement. Je me souviens plus son nom, mais je l'avais déjà croisé dans des conférences. Et dans le fond, c'était... Le but qui avait été cité, c'était pour essayer de voir comment est-ce qu'on arrivait à... C'était quoi les possibilités pour différents organismes de pouvoir s'implanter dans ce projet-là ! Parce qu'au début, il y avait une partie hôtel, puis une partie espaces locatifs non spécifiés, avec lesquels beaucoup de gens n'étaient pas d'accord parce que beaucoup de travail maintenant est en ligne et tout, donc on ne comprenait pas. Il y a eu un moment où il y avait cette grosse question qui revenait tout le temps, qui était *Est-ce que ces espaces-là, c'est des ateliers d'artistes? Oui ou non?* Et puis, à un certain moment, quand on a posé la question comme ça de front, il y avait le promoteur et le monsieur qui animait, que je me souviens plus son nom.

Et puis un a dit oui et l'autre a dit non, en même moment. Ils se sont un peu regardés. C'était clair que c'était un peu pour essayer de développer cette acceptabilité sociale. Et les personnes qui étaient là, on n'est pas sûr vraiment de comment ils ou elles ont été choisis, parce qu'il y avait des personnes qui me parlaient de projets qu'ils avaient implantés en Europe quelque part, que pour moi, ce n'est pas le même contexte. En tout cas, on n'était pas convaincu de la pertinence de tout le monde là-bas,

mais il y avait beaucoup de gens qui étaient très pertinents, dont les ateliers Belleville, il me semble, ou peut-être c'était le *Rassemblement Pied Carré*. Donc, c'était quand même un pas dans cette direction-là.

Et ensuite, après ça, nous, on a été convoqués. C'est là où je me souviens plus parce qu'il y avait une fois où j'étais à distance. Mais deux fois, on a rencontré le promoteur et l'architecte, encore une fois. Surtout, nous, le Mile End Ensemble et le Comité des citoyens du Mile End, certaines personnes qui ont été plus impliquées. Et là, ils nous ont représenté certaines choses. On a rediscuté beaucoup aussi de la façade et des ouvertures qui sont des enjeux beaucoup plus importants pour certaines autres personnes dans ces groupes-là.

Moi, je n'en ai pas parlé parce que dans les dix minutes, je préférais mettre de l'avant la partie de l'usage. Donc, il y a eu quand même des choses qui ont évolué dans la façade, dans l'implantation du projet.

LE PRÉSIDENT

Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT

Merci.

LE PRÉSIDENT

Donc, la première consultation est déjà au dossier. Ça fait partie des pièces et puis on va faire des vérifications quant à la deuxième. Donc, il reste à vous remercier de votre participation.

ADRIANA MENGHI, Mile End Ensemble

Merci.

LE PRÉSIDENT

Bonne soirée.

ADRIANA MENGHI, Mile End Ensemble

Bonne soirée.

MOT DE LA FIN

LE PRÉSIDENT

Très bien. Donc, ça conclut l'activité, n'est-ce pas? Comme je le mentionnais, il y a encore la possibilité de soumettre des mémoires. Ça avait été mentionné au début, donc je le répète. Et puis après, le travail nous incombe de revoir tout cela et d'analyser et de produire notre rapport. Je vous remercie. Bonne soirée. Bonne soirée à tous.

FIN