

T B A

34, rue Beaubien O.
Montréal Québec H2S 1V3
514.271.6666
www.t--b--a.com

Montréal, le 16 octobre 2025

À l'attention de :

M. Joseph Tchinda Kenfo
Secrétaire-recherchiste (Analyste)
Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

**Objet : Consultation publique sur le site de l'entrepôt Van Horne
Lettre de rectification concernant les commentaires présentés lors de la séance des
auditions des opinions tenue le 14 octobre 2025**

Monsieur Tchinda Kenfo,

Cette lettre présente les corrections que le promoteur souhaite apporter aux commentaires formulés par les certains intervenants lors de la séance d'audition des opinions tenue le 14 octobre 2025.

1. Logements non réalisables par la Ville

Ce point ne requiert pas d'élaboration supplémentaire : la question de la faisabilité des logements relève directement des instances municipales, et non de notre mandat.

2. Accessibilité

L'accessibilité des bâtiments est encadrée par la *Régie du bâtiment du Québec (RBQ)*, et non par la Ville. Il ne revient donc ni à nous ni aux participants à la consultation d'en définir les critères.

3. Viaduc et accessibilité du site

Contrairement à ce qui a été mentionné, la démolition du viaduc viendra faciliter l'accès au site et contribuera à dynamiser le secteur, au bénéfice du futur hôtel.

4. Appartenance de l'immeuble

M. Rosenberg n'est associé ni à cet immeuble ni à aucune des compagnies propriétaires de ce bien. Cette affirmation est totalement fausse. Il suffit de consulter le **Registre foncier du Québec** pour vérifier l'identité des véritables propriétaires.

5. Expérience et crédibilité

Notre groupe détient déjà plusieurs hôtels au Canada et aux États-Unis. De plus, une **lettre d'intention** est sur le point d'être signée avec **Marriott**, le plus important groupe hôtelier au monde, confirmant la solidité et la crédibilité de notre partenariat. Nous pouvons partager cette lettre au besoin, mais elle doit demeurer **confidentielle** en raison des ententes contractuelles. Les commentaires insinuant un manque d'expérience ou une instabilité corporative sont donc infondés et relèvent de la diffamation.

6. Subventions

Aucune subvention ne sera versée à notre projet. Les **Ateliers Belleville** seront les **seuls bénéficiaires** des subventions qu'ils pourront obtenir et en tireront seuls profits. Pour notre part, il s'agit d'un **investissement privé majeur**, financé entièrement par des capitaux privés, sans recours à des fonds publics.

7. Mécanisme d'usufruit

Nous invitons les participants à se renseigner sur le mécanisme d'*usufruit à titre de bail*, qui confère un contrôle total au locataire-usufruitier — notamment pour l'obtention d'allègements fiscaux. Ce cadre juridique garantit la pérennité et la transparence des engagements en matière d'abordabilité.

Plusieurs commentaires, notamment ceux de M. Wolf, semblent découler d'une méconnaissance de ce mécanisme malgré le fait que nous avons mis en évidence le mécanisme d'usufruit à plusieurs reprises.

8. État de l'immeuble et entretien

Les allégations selon lesquelles l'immeuble ou autres immeubles dont nous sommes propriétaires serait volontairement laissé à l'abandon sont fausses. Nous avons fait preuve d'une vigilance constante.

Plusieurs rapports policiers ont été déposés au fil des ans et démontrent clairement l'attention que nous portons à la sécurité de nos immeubles. Ces rapports peuvent d'ailleurs être obtenus auprès du **Service de police de la Ville de Montréal (SPVM)**.

En plus de ces interventions, nous avons procédé à de **nombreux travaux récurrents** : changement de portes, de cadenas, de fenêtres, et autres mesures de sécurisation continues.

9. Vision pour le site et comparaison avec l'Usine Darwin

Lorsqu'il a été demandé ce que le participant souhaiterait voir sur le site, la seule suggestion récurrente faisait référence à **l'Usine Darwin**. Il est important de préciser que **l'Usine Darwin, anciennement une caserne militaire**, est un **immeuble public**, alors que notre bâtiment est un **ancien entrepôt privé**. Ces deux contextes sont donc fondamentalement différents.

Cela dit, plusieurs des **éléments positifs qu'on associe à Darwin** se retrouvent déjà dans notre projet :

- un **skatepark** situé à quelques mètres du site,
- **deux restaurants** intégrés à l'hôtel,
- une **serre urbaine sur le toit** mise au service de Belleville et de la communauté,
- et un volet d'**animation et d'intégration communautaire**

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire ou toute question.



Thomas Balaban, architecte
OAQ OAA MIRAC