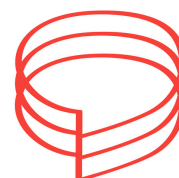




BÂTIMENT VAN HORNE : POUR UN DÉVELOPPEMENT QUI RÉPOND AUX BESOINS DES POPULATIONS LOCALES

2025

Mémoire présenté dans le cadre des consultations de l'Office de
Consultation Publique de Montréal (OCPM) sur le
redéveloppement du bâtiment Van Horne



**CDC
PLATEAU-
MONT-ROYAL**

À PROPOS DE LA CDC PMR

La Corporation de développement communautaire Plateau-Mont-Royal (CDC PMR) regroupe et soutient les organismes communautaires présents sur son territoire afin de renforcer leur capacité d'agir et contribuer à maintenir un tissu communautaire fort dans le quartier. Mandataire de la table de quartier, elle anime également la concertation intersectorielle et multiréseaux en mobilisant des acteur·trice·s de différents horizons pour répondre ensemble aux besoins du quartier.

Ce faisant, la CDC PMR lutte contre la pauvreté et œuvre à l'amélioration des conditions de vie sur le Plateau-Mont-Royal, dans un objectif d'inclusion et de justice sociale.

Mission

Le développement social et communautaire du Plateau-Mont-Royal. La promotion d'un projet de société fondé sur une juste répartition des richesses et une réelle qualité de vie, où la valeur des personnes ne se mesure pas à leur pouvoir d'achat.

COMITÉ HABITATION ET AMÉNAGEMENT

Le Comité Habitation et Aménagement vise à favoriser la concertation sur les enjeux d'habitation et d'aménagement qui touche le Plateau-Mont-Royal. Il regroupe 7 membres provenant autant des organismes communautaires et des OBNL que des milieux politiques, institutionnels et privés.

Le mandat de ce comité est axé sur le développement de projets (principalement logements sociaux ou à vocation sociale/communautaire), la revendication des terrains vacants et la sensibilisation de la population par rapport à ces enjeux. Les enjeux d'aménagement, d'habitation, de mobilité et de patrimoine sont abordés sous cette même perspective.

BÂTIMENT VAN HORNE : RÉPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS LOCALES

Préambule

La Corporation de développement communautaire Plateau-Mont-Royal, qui porte également le mandat de Table de quartier, souhaitait saisir l'opportunité de cette consultation publique dirigée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de se prononcer sur l'avenir de l'entrepôt Van Horne. Ce mémoire a été rédigé par le Comité Habitation et Aménagement et porte sur les questions d'aménagement, de droit à la ville, de vivre-ensemble, d'inclusion et d'abordabilité, qui font partie intégrante de notre plan de quartier et de nos concertations.

Le projet soumis pour la consultation propose la mise aux normes et la transformation de l'entrepôt de sept étages (1 Van Horne) ainsi que la démolition du bâtiment d'un étage contigu (55 Van Horne) et son remplacement par une nouvelle construction de quatre étages. Les deux bâtiments formeraient un complexe multi-usage comprenant des espaces créatifs et des ateliers d'artistes, un lieu de diffusion pour la communauté d'artistes, un hôtel et des espaces commerciaux. Le projet propose la préservation et la mise en valeur de la tour d'eau qui surmontent le bâtiment, la restauration et la réinterprétation des anciennes enseignes peintes, l'aménagement d'une terrasse, d'une verrière et d'une serre sur le toit, un stationnement souterrain et un aménagement paysager en façade sur l'avenue Van Horne.

D'entrée de jeu, nous tenons à souligner l'effort qui a été fait pour fournir une deuxième version du projet qui respecte mieux le patrimoine architectural du bâtiment. En effet, le promoteur a retravaillé l'ouverture des fenestrations, la restauration des anciennes enseignes peintes et l'habillage global du bâtiment. Nous saluons également la décision de l'arrondissement de vouloir instaurer des minimums et des maximums de superficie selon les différents usages afin d'assurer une présence culturelle (minimum 25%) sur le site tout en limitant la place accordée aux activités hôtelières (maximum 50%). En règle générale, on constate que la portion reliée à la préservation du patrimoine a été bien respectée.

Malgré la présence d'éléments positifs dans la proposition du projet, nous souhaitons partager des réflexions et réticences face à certains aspects ainsi que présenter des recommandations vis-à-vis la proposition du projet. Les aspects principaux sur lesquels nous souhaitons nous attarder sont les usages du bâtiment et l'impact d'un tel projet dans le secteur.

Première consultation

Depuis la première consultation publique réalisée par l'Arrondissement Plateau-Mont-Royal en 2022, la CDC PMR est impliquée dans le dossier du bâtiment Van Horne. Le projet initial proposait ceci :

- Hôtel : 48 960 pi.ca. (29% de la superficie totale)
- Bureaux : 101 816 pi.ca. (61% de la superficie totale)
- Terrasse : 7 823 pi.ca. (5% de la superficie totale)
- Commerce : 8 094 pi.ca. (5% de la superficie totale)

À la lecture des réponses de la consultation publique, l'aspect qui semblait faire le moins de consensus était le projet hôtelier. Plusieurs personnes ont contesté le besoin d'un hôtel dans le secteur et l'impact d'une telle infrastructure sur l'écosystème du quartier.

Lors des différentes rencontres subséquentes, avec l'arrondissement et le promoteur, la CDC PMR a d'ailleurs soulevé des questionnements sur deux éléments spécifiques : la pertinence des bureaux et le besoin pour un hôtel. En effet, la présence de plus en plus accrue du télétravail et le fait que plusieurs tours de bureaux du Centre-Ville sont vides ne semblaient pas justifier un tel besoin. D'autant plus que certains immeubles autour abritent déjà des bureaux. Nous avons également contesté la nécessité d'un hôtel dans ce secteur, notamment parce qu'il s'agit d'un lieu très enclavé et difficile d'accès pour les gens qui ne connaissent pas bien le quartier. L'emplacement à côté du chemin de fer nous semblait également peu propice à des activités touristiques et de détente. Cela est encore plus questionnable pour les terrasses projetées au rez-de-chaussée et sur le toit qui semblent incompatibles avec le niveau de bruit du chemin de fer situé à quelques mètres. Comme elles sont à l'extérieur, les mesures d'apaisement du bruit sont plus complexes à mettre en place.

C'est pourquoi une de nos demandes faites auprès de l'Arrondissement et du promoteur était d'avoir une étude de besoin sur le projet hôtelier et de viabilité des espaces de bureaux dans le secteur, réalisée par une firme indépendante. Nous avons d'ailleurs été surpris·e·s de constater que la superficie totale de l'hôtel avait passé de 29% à 47%, considérant que c'était l'élément qui posait le plus d'enjeux pour les populations consultées.

La pertinence et la viabilité d'un hôtel dans le secteur

Lors de la lecture de la documentation rattachée à la consultation de l'OCPM, nous avons été content-e-s de voir citer une « étude de marché avec estimation de la valeur marchande, projet hôtelier » réalisé par Horvath HTL. Malheureusement, celle-ci n'est pas accessible au public. Normalement, une telle étude devrait contenir des données permettant de démontrer la cohérence du projet, d'identifier les besoins du secteur et de garantir sa viabilité financière. À ce titre, elle constitue une prémisse fondamentale au développement et devrait être rendue publique. Les conclusions ainsi que la méthodologie employée sont essentielles à connaître, car les facteurs d'analyse retenus influencent directement la compréhension des dynamiques propres au secteur.

En l'absence de données sur la demande réelle, le promoteur présente plusieurs lettres d'appui émanant de commerces et de restaurants haut de gamme situés sur l'avenue Laurier Ouest (École de Pensée, Leméac et Fiorelli). Une lettre de la MAPP a également été déposée, mais elle ne mentionne pas le projet hôtelier en soi ; elle appuie uniquement les projections d'aménagement liées à l'édifice du 1 Van Horne. De plus, l'organisation MU exprime dans sa lettre, son intérêt à intégrer des locaux du projet, sans toutefois appuyer l'hôtel. Ainsi, les seuls appuis directs au projet hôtelier proviennent d'acteurs situés à limite sud ou à l'extérieur du Mile End et visant une clientèle sélective. De ce fait, le projet ne semble bénéficier d'aucun soutien issu de la communauté locale, des organismes communautaires, des artistes du quartier ni des petits commerces. Considérant qu'on souligne à plusieurs reprises l'importance de « renforcer la synergie entre ce site et ses acteurs locaux » et que le projet souhaite devenir « un point d'ancrage stratégique » [1], il nous semble que le fait qu'aucun commerce de la rue Bernard, Saint-Viateur, Fairmont ou même du secteur Marconi-Alexandra n'ait donné un appui soulève des questions.

Il importe également de souligner la reprise du chantier de l'Hôtel Mile End (175, avenue Laurier Ouest), qui comptera 40 chambres et dont la localisation est à proximité des commerçants et restaurateurs ayant exprimé leur appui. Dans ce contexte, la situation peut sembler préoccupante : le projet actuel de Rester Management ne fournit aucune donnée démontrant les besoins spécifiques pour un nouvel hôtel, alors que les acteurs qui l'appuient verront déjà se réaliser un établissement hôtelier à quelques pas de leurs commerces. Il conviendrait également de vérifier si l'étude de marché commandée par le promoteur prend en considération la construction de cet hôtel dans son analyse des besoins.

[1] Rester Management. « Développement du site des entrepôts Van Horne », 2025, p.12.

Par ailleurs, le promoteur soutient que la réalisation d'un hôtel permettrait de contrer l'expansion d'Airbnb dans le quartier, postulant un transfert automatique des locations touristiques vers des chambres d'hôtel. Or, cette affirmation est avant tout une hypothèse et elle doit être validée par des données.

Lorsqu'on consulte plusieurs études récentes [2], les conclusions vont plutôt dans le sens opposé. En effet, on mentionne généralement qu'Airbnb prend des parts de marché sur le secteur hôtelier, mais sans jamais arriver à prouver que le contraire existe. Selon un article de 2018, Airbnb surplomberait les hôtels sur pratiquement toutes les dimensions reliées à une expérience d'hébergement optimale qui comprendrait le sentiment de communauté, l'esprit local d'un endroit et l'unicité des espaces de location [3]. Le format d'Airbnb qui offre des expériences modulables selon nos besoins et notre budget est plus difficilement reproductible avec des entités aussi cadrées que des hôtels.

Bien que certaines études mentionnent que les réglementations pour encadrer les Airbnb dans les grandes villes devraient venir atténuer ses impacts sur l'industrie hôtelière [4], aucune donnée tangible ne permet de confirmer le tout. Dans les faits, on constate plutôt que les réglementations imposées à l'échelle de Montréal n'ont pas eu beaucoup d'impact sur les Airbnb illégaux dans la ville [5]. Makarand Mody et Monica Gomez soulignent également le manque de données pour encadrer la réglementation des Airbnb et, surtout, ses impacts [6]. Et lorsqu'on regarde plus localement, on remarque que les hôtels du Grand Montréal membre de l'Association Hôtelière du Grand Montréal (AHGM) ont affiché un taux d'inoccupation de 42,8% en 2024, une croissance de 3% comparé à 2023 [7].

[2] À noter que nous avons utilisé les mêmes études et articles cités par le promoteur dans sa « Lettre de réponses aux questions de la commission de l'OCPM transmises le 26 septembre 2025 ». À la lecture de ceux-ci, nous n'arrivons malheureusement pas aux mêmes conclusions qu'eux face à ces articles. Il importe de souligner que ces études ont toutes été réalisées avant 2020, qui a marqué un tournant dans les habitudes de voyage et des changements notables dans le secteur touristique partout au Canada.

[3] Makarand Mody et Monica Gomez. «Airbnb and the Hotel Industry: the Past, Present, and Future of Sales, Marketing, Branding, and Revenue Management », *Boston University School of Hospitality Administration*, Automne 2018, p.5; Dina Gerdeman. «The Airbnb Effect: Cheaper Rooms for Travelers, less Revenue for Hotels », *Harvard Business School*, Février 2018.

[4] D. Gerdeman, *op.cit.*

[5] Isabelle Ducas. « Pourquoi tant d'hébergements touristique illégaux? », *La Presse*, 15 mars 2025

[6] M. Mody et M. Gomez., *op.cit.* p.7.

[7] Association Hôtelière du Grand Montréal (AHGM). « Statistiques mensuelles AHGM », février 2024. Sur leur site internet : <https://tourismexpress.com/nouvelles/statistiques-mensuelles-ahgm-fevrier-2024>

Ces statistiques nous questionnent sur le besoin réel d'une nouvelle offre hôtelier à proximité du Centre-Ville et de l'hôtel déjà en construction sur l'avenue Laurier.

En somme, afin de comprendre les besoins réels en matière d'hébergement hôtelier dans le secteur, d'évaluer l'impact anticipé sur le marché locatif de type Airbnb et d'assurer la crédibilité de l'analyse, **nous recommandons que l'étude de marché soit rendue publique dans son intégralité, incluant la méthodologie, les facteurs d'analyse et les conclusions détaillées.**

Nous recommandons que l'hypothèse d'un transfert des locations Airbnb vers le complexe hôtelier soit soutenue par des données probantes.

La place réelle des espaces communautaires au sein du projet

Le promoteur a affirmé à plusieurs reprises vouloir réserver des espaces à des organismes communautaires, sans toutefois préciser les mesures concrètes mises en place pour favoriser leur implantation. Or, l'Arrondissement a explicitement demandé que des usages communautaires soient intégrés afin d'ancrer le projet dans son contexte. Cet objectif n'a pas été respecté. De plus, le promoteur confond régulièrement organismes communautaires et organismes à but non lucratif (OBNL) culturels, alors qu'il s'agit de réalités bien distinctes. Bien que le projet prévoie des espaces culturels, il faut être très clair : le projet n'inclut pas de véritables lieux accessibles au milieu communautaire.

Il est d'ailleurs significatif que la Corporation de développement communautaire Plateau-Mont-Royal (CDC PMR) ait quitté les discussions, invoquant l'absence d'ouverture du promoteur à envisager des loyers adaptés à la capacité de payer des organismes. Les espaces abordables seront potentiellement subventionnés en partie, ce qui ne semble pas représenter de compromis financier pour le promoteur. Par ailleurs, la présence d'organismes communautaires suppose l'accueil de populations marginalisées et vulnérables, ce qui requiert une sensibilité particulière en matière de gestion et de cohabitation. Or, le promoteur a déjà exprimé que certains types d'organismes ne seraient « pas compatibles » avec le projet, ce qui revient à exclure ces populations.

Le comité Jacques-Viger a d'ailleurs souligné que l'acceptabilité sociale et l'intégration urbaine du projet gagneraient à s'inscrire dans une vision élargie et approfondie de son milieu d'insertion [8], une approche actuellement absente. Nous partageons cette analyse. La nouvelle version du projet, qui met de l'avant une intégration accrue de fonctions à ancrage local par l'intermédiaire des Ateliers Belleville, demeure insuffisante. Ces derniers gèrent des espaces de création, de production et de diffusion culturelle, mais leur mission n'est pas d'administrer un lieu destiné aux organismes communautaires. De plus, la galerie de diffusion culturelle prévue doit être considérée pour ce qu'elle est réellement : un espace commercial privé non abordable. Elle ne saurait être présentée comme un espace communautaire.

[8] Le Conseil du Patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger. « Avis - Transformation du 1, Avenue Van Horne », 17 juin 2025, pp.6-7..

Dans cette optique, **nous recommandons au promoteur de faire une nuance entre les espaces de production culturelle et les espaces permettant d'accueillir des organismes communautaires. Nous recommandons également d'identifier le lieu de diffusion culturel comme étant un espace commercial privé.**

Enfin, il convient de s'attarder à la proposition de l'Arrondissement de restreindre certains usages « activités communautaires ou socioculturelles, ateliers d'artistes et d'artisans, cliniques, commerces de détail, galeries d'art, garderies, institutions financières, laboratoires, musées, pharmacies, services personnels, soins et traiteurs » uniquement au rez-de-chaussée. Cette restriction apparaît incohérente avec la programmation du projet et risque de limiter le déploiement des activités culturelles que le projet met de l'avant.

Nous recommandons donc que ces usages soient autorisés sur l'ensemble des étages afin de permettre le développement intégral des activités culturelles prévues.

L'abordabilité et la pérennité des ateliers d'artistes et de l'espace de diffusion

La concertation menée auprès des citoyen·ne·s et des acteurs·trice·s clés a révélé de fortes attentes quant à l'ouverture du bâtiment au public et à la mise en valeur de ses dimensions culturelles et communautaires. Elle a également souligné l'importance de prévoir des espaces accessibles et abordables pour les organismes communautaires et les artistes, soutenus par une gouvernance transparente et des mécanismes garantissant la pérennité de cette abordabilité.

Dans cette perspective, il serait pertinent de préciser les stratégies ou les mécanismes retenus pour assurer non seulement l'abordabilité des espaces, mais également la durabilité des activités. À ce stade, il est simplement mentionné que l'abordabilité serait garantie pour une période de 20 ans, sans projection au-delà. Cela soulève une inquiétude majeure : après cette échéance, les espaces pourraient être convertis en lieux privés et non abordables, compromettant ainsi l'unique aspect social relié au projet.

Afin d'assurer la cohérence du projet avec les besoins du quartier et de sécuriser les investissements publics engagés dans le financement des espaces abordables, il est essentiel de réfléchir à des moyens permettant de maintenir cette accessibilité à plus long terme, au-delà des 20 ans établis. Cette préoccupation est d'ailleurs partagée par le Comité Jacques-Viger, qui invite le promoteur à assurer la viabilité à long terme des usages proposés.

En plus de cela, il serait intéressant de réfléchir plus concrètement à la composition des locataires des ateliers. Il a été nommé par le promoteur que l'objectif du projet est « d'atteindre un développement appuyé sur une mixité non seulement économique, mais aussi sociale, composée de diverses personnes originaires des quartiers adjacents (Mile End, Marconi-Alexandra et la Petite Italie) » [9]. Pour nous, il nous semble donc évident que les ateliers d'artistes devraient servir en priorité à des artistes du Mile End et des quartiers environnants. Il serait également intéressant d'offrir des résidences à des artistes locaux en fournissant des espaces de création gratuits.

[9] Rester Management, *op.cit.*, p.8.

En conséquence, **nous recommandons la mise en place d'une stratégie claire et durable pour préserver l'abordabilité des espaces au-delà de la période initialement prescrite, de manière à pérenniser les activités sociales et culturelles du projet.**

Nous recommandons également que des mécanismes soient mis en place afin de prioriser des artistes locaux du Mile End dans la composition des locataires des ateliers d'artistes, en prévoyant des résidences pour les artistes émergent-e-s.

Enfin, le projet comprend également une serre productive, gérée par les Ateliers Belleville en partenariat avec le Laboratoire sur l'agriculture urbaine (AU/LAB). Celle-ci pourrait être reliée aux espaces de restauration de l'hôtel. Dans cette optique, **nous recommandons de saisir cette opportunité afin de financer une partie des espaces abordables grâce à la vente des produits au restaurant à prix coûtant.**

La création d'un lieu public et accessible

Le projet se présente comme un lieu destiné à répondre aux besoins de la communauté et met de l'avant certains espaces accessibles au public. C'est notamment le cas d'une portion de la toiture, adjacente au château d'eau, qui est annoncée comme un belvédère ouvert à tous. Toutefois, il apparaît essentiel de s'interroger sur les modalités concrètes de cet accès : dans quelles conditions ce belvédère sera-t-il réellement accessible et de quelle manière le public pourra-t-il s'y rendre ?

Ces interrogations sont d'autant plus importantes que l'argumentaire du promoteur repose sur une ouverture à la communauté. Or, si l'accessibilité à la toiture est bel et bien universelle au départ, il faut s'assurer que cet accès demeure garanti à long terme. Il serait regrettable que l'autorisation du projet repose sur la promesse d'un espace dit « public », pour ensuite voir ce caractère public progressivement restreint ou retiré.

Il est donc impossible d'aborder cette question sans discuter de la notion de cohabitation sociale et la présence de plus en plus marquée de personne en situation d'itinérance dans ce secteur. Si le promoteur soutient qu'il y aura des espaces publics ouverts à tous·tes, il faut donc que toutes les personnes du secteur soient accueillies, et pas seulement celles qui répondent mieux aux profils de la clientèle d'un hôtel.

Et comme on suppose que l'accès au toit se fera via l'ascenseur de l'hôtel, nous sommes en droit de nous questionner si tous·tes seront les bienvenu·e·s sur cet espace public. Par exemple, est-ce que les jeunes qui fréquentent le skate park et le terrain de basketball à proximité seront bien accueilli·e·s dans l'édifice ?

Enfin, lorsqu'on parle de « lieux publics », on doit prendre en considération tous les éléments adjacents qui permettent une utilisation inclusive et gratuite de ces espaces. En ce sens, il est primordial de réfléchir à des modalités comme des toilettes, des fontaines d'eau, des bancs de repos et des endroits ombragés.

Dans ce contexte, **nous recommandons de définir de manière explicite ce que signifie un « espace accessible au public » dans le cadre de ce projet et de mettre en place des garanties permettant de maintenir cet accès dans le temps (installations sanitaires, mobilier urbain, fontaine d'eau, etc.).**

Nous recommandons également de mettre en place des mesures d'inclusivité de toutes les populations du quartier, notamment celles les plus marginalisées.

L'impact du projet dans le quartier et la gentrification du secteur

Le secteur concerné est enclavé et a été relativement délaissé au cours des dernières années. Dans ce contexte, une crainte se manifeste : celle qu'un développement rapide, axé sur des commerces d'oisiveté tels que cafés, restaurants et hôtels, transforme le visage du quartier et en dénature l'essence. Bien que le promoteur affirme vouloir miser sur l'identité culturelle du quartier, la clientèle visée par les services et commerces prévus semble davantage alignée avec une offre haut de gamme qu'avec les besoins actuels de la population locale.

L'analyse des appuis au projet hôtelier semble confirmer cette tendance. Les lettres de soutien proviennent essentiellement de commerces et de restaurants haut de gamme, qui s'adressent à une clientèle favorisant la poursuite de la gentrification du secteur (École de Pensée, Leméac). Ainsi, les acteurs qui appuient le projet ne reflètent pas la diversité sociale et culturelle du Mile End, mais renforcent plutôt une dynamique d'exclusion progressive de la communauté locale.

On le sait, la gentrification transforme l'ambiance et l'identité des quartiers. Les modes de vie, la culture locale et les traditions s'effacent trop souvent pour laisser la place de nouvelles catégories sociales. La raison principale du choix de quartier par le promoteur (son effervescence culturelle, sa contre-culture, sa population d'artistes) est mise en péril par le redéveloppement du site à des fins commerciales et touristiques.

Par ailleurs, le promoteur soutient que les espaces commerciaux prévus répondront aux besoins existants et futurs en contribuant à enrichir la diversité de l'offre locale. Il mentionne, entre autres, la possibilité d'y accueillir un marché local, une galerie, des espaces événementiels ou encore des initiatives citoyennes participatives. Toutefois, il apparaît difficile de concevoir que des espaces commerciaux privés à loyers élevés, et donc peu accessibles économiquement, puissent constituer une plateforme viable pour des initiatives citoyennes. L'absence d'abordabilité limite fortement la capacité de ces espaces à devenir des lieux d'expression et de participation communautaire.

Il existe donc un écart important entre les besoins de la population actuelle du quartier et ceux de la clientèle future ciblée par l'hôtel et ses commerces. Dans ce contexte, **nous recommandons au promoteur de faire preuve de transparence quant à la nature véritable des espaces proposés. Ceux-ci devraient être présentés comme des espaces commerciaux privés, et non utilisés comme argument en faveur d'une valorisation des initiatives citoyennes.**

Nous recommandons également qu'on prenne en considération l'impact d'un tel développement sur les populations locales logées tout comme non-logées ainsi que l'impact sur le prix des loyers environnants à moyen et long terme.

CONCLUSION

À la lecture de la documentation entourant le projet du bâtiment Van Horne, force est de constater que l'accent est principalement mis sur les aspects réglementaires, techniques et architecturaux. Pourtant, les répercussions d'un tel développement sur le tissu socioéconomique du quartier demeurent largement sous-estimées, alors qu'elles constituent, à notre avis, l'enjeu central.

Nous sommes de plus en plus préoccupé·e·s par l'influence grandissante des promoteurs immobiliers et par la marge de manœuvre que leur accordent les autorités publiques dans la transformation du paysage montréalais. Graduellement, le développement urbain semble devenir le fruit d'intérêts privés, au détriment d'une vision collective portée par les institutions publiques et les citoyen·ne·s. L'exemple récent de la vente de l'Institut des Sourdes-Muettes à un promoteur privé, en vue d'y construire 800 unités de logements largement inaccessibles aux ménages à faible revenu, illustre bien cette dynamique préoccupante.

Ce phénomène ne se limite pas à un seul quartier. Partout à Montréal, on observe un recul de l'engagement public dans l'entretien, le redéveloppement et la mise en valeur du patrimoine bâti. Ce désengagement ouvre la porte à une privatisation croissante de la ville. Il est temps que les promoteurs assument pleinement leur responsabilité sociale et contribuent à bâtir une ville inclusive et accessible à l'ensemble de la population, et non uniquement à ceux qui en ont les moyens. Il est également impératif que les pouvoirs publics mettent en place des cadres plus exigeants, afin que les bénéfices de certains projets de redéveloppement soient véritablement redistribués au profit de la collectivité.

À la lumière de tout cela, nous souhaitons formuler quelques recommandations supplémentaires afin que le projet de développement du bâtiment Van Horne – et plus largement, les projets immobiliers d'envergure à Montréal – s'inscrive dans une vision urbaine inclusive, équitable et socialement responsable.

1) Renforcer l'encadrement public du développement immobilier

- **S'assurer que les dérogations réglementaires (densité, hauteur, usage) et les changements de zonage ne soient accordés qu'en échange de bénéfices tangibles pour la collectivité : logement abordable, espaces communautaires, accès public, etc.**
- **Obliger les promoteurs qui ne peuvent pas intégrer de logements sociaux dans leur projet à verser une contribution à un fonds municipal dédié à l'habitation sociale et à la préservation du patrimoine.**

2) Réaffirmer le rôle des pouvoirs publics dans la planification urbaine

- Utiliser le droit de préemption pour accroître l'acquisition de terrains ou de bâtiments stratégiques (surtout patrimoniaux) par la Ville pour en préserver l'usage collectif, ou y développer des projets non spéculatifs.
- Encourager la propriété collective et non spéculative en soutenant activement les organismes à but non lucratif, coopératives d'habitation et fiducies foncières communautaires comme alternatives aux promoteurs privés.

3) Favoriser une gouvernance plus inclusive et démocratique

- Rendre les consultations publiques plus contraignantes pour assurer un véritable pouvoir décisionnel aux citoyen-ne-s lors de ces consultations.
- Inclure des représentations citoyennes et communautaires permanentes qui siègent systématiquement lors des prises de décision sur les projets d'envergure dans leur quartier.
- Exiger des promoteurs et des instances publiques qu'ils rendent accessibles toutes les études d'impacts (social, environnemental, patrimonial) avant l'approbation d'un projet.