

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE

PPU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

PAR: M. ELEAIZER GELBER

TRIADA CORPORATION

1839 rue Ste Catherine ouest, bureau 11

Montréal, Québec H3H 1M2

[ENGLISH & FRENCH VERSIONS INCLUDED]

Dear commissioners,

My name is Eleaizer Gelber, and I am the president and principal owner of Triada Corporation, a property management company with holdings in Montreal and the city of Quebec. I have worked in what you call "Quartier des grands jardins" for over 57 years. I have a deep and personal interest in the betterment of this neighbourhood.

In 1947, my late father invested in this area when he purchased and refurbished the south east corner of Guy and St. Catherine. He was a great believer in the neighbourhood and he believed in its future. In 1960, he bought the north east corner of St. Marc and St. Catherine from the McConnell family, the former owners of the Montreal Star. This corner included some renovated Victorian style homes, which in the years following the Depression had been sub-divided into small apartments.

Over the course of my career, first under my father, and then alone, I was fortunate in acquiring adjacent properties along St Marc, de Maisonneuve, and Ste Catherine. While my father's hopes for the neighbourhood were never realized, I remained optimistic that it would eventually take a turn for the better.

In fact, quite the opposite took place. This area, sometimes known as Lincoln-Tupper, Peter-McGill, Shaughnessy Village, or Downtown West took a turn for the worse. As noted in the PPU, this area has suffered greatly in the last two decades. We lost the Montreal Forum, and the spirit of its presence. The Seville Theatre was allowed to decay, and the rot and abandonment spread to all adjoining blocks. And my neighbour, the former Victoria School, was deserted and boarded up in the centre of a city block left to crumble. As a result, I witnessed a neighbourhood's descent into difficult times. Many property owners and residents lost hope and moved on.

But, in the last few years a cautious optimism has taken root in this community. It started with the entry of new and foreign faces, many of them international students of the renewed Concordia campus. It followed by the pioneering efforts of a new generation of immigrant residents, and their introduction of an incredible array of restaurants and shops. New ownership of the Seville Theatre blossomed into their current development of an entire city block of Ste

Catherine. And the Victoria school, after ten years of abandonment and neglect, is being reborn as the École des métiers du tourisme, an environmentally forward-thinking development which adds the richness of heritage to an area surrounded by concrete towers.

I may tell you of the history of this area with some confidence because I am as much a part of it. From my late father to my youngest son, this family has been a part of this neighbourhood for sixty-five years. We have always remained optimists, and have been an unwavering presence in the face of many setbacks.

A few years ago, this optimism stimulated dialogue with our oldest and largest neighbour, the Royal Montreal Curling Club. This dialogue developed into a vision for the integrated development of 70,000 ft<sup>2</sup> of contiguous properties, and plans for the exceptional renewal of this area.

With the adoption of the draft version of the PPU these plans are now uncertain. With the adoption of the draft PPU, a *reserve foncière* was imposed on an integral piece of this opportunity. And with this decree of reserve, the city notified us of its plans to expropriate this integral piece of land fronting deMaisonneuve in order to create a park. In fact, these plans are so absolute, that the city planners did not even consider other sites before submitting the PPU to borough council. The purpose of this memoire is to set out my profound opposition to this decree of reserve, and to urge the commissioners to recommend its removal without delay.

I will not talk to you today of the problems with this park, or the many obstacles that the city will face in the creation of this park. I will not talk of the misleading data submitted in promotion of this park to the borough council and to the public. And I will not talk of my disappointment, because your time is dear. I am an optimist and would prefer instead to talk about where we may go from here.

I cannot honestly say that this is the venue in which such matters are normally discussed. But I can only introduce these ideas through the commissioners because, as stated by Mme Shoiry, the head of the urban planning department, during the information session of March 28, 2011:

“I’m sorry; we are not allowed to receive any project now because there was a reserve that was adopted by the Council.”

So we seem to be in a most unusual and paradoxical situation. On the one hand, a decree of reserve has been imposed based on an incomplete appreciation of the facts, and on the other we are prevented from providing these facts as a result of the decree of reserve. The commissioners should know that this unusual situation is all the more shocking in light of undertakings made by Mme Shoiry on September 24th 2009 before the members of the *Table de concertation de l’ouest de centre-ville*. In this meeting Mme Shoiry agreed that no unilateral actions would be taken by the city prior to a dialogue with the owners of the parking lot. Yet, as a result of just such unilateral actions, we are now unable to engage in such a discussion.

By way of example, I have attached as Annex “A”, a letter which was transmitted to the honourable Mayor Gerald Tremblay following adoption of the draft PPU. The commissioners should take note that as a result of our legal conundrum this request for dialogue was transmitted instead to the legal department of the city of Montreal.

While an expansion of the grounds of the Victoria School may seem interesting, this plan cannot possibly be given priority over this unprecedented development project (larger than the Seville project). Let it be noted that the park to be created would simply supplement the park of the Victoria School, which already amounts to 18,000 ft<sup>2</sup> of planned green space. In contrast, the loss of this land to expropriation will have a chilling effect on a project of enormous significance:

- A project which seeks to give further importance to the first gateway into the downtown core from the Ville Marie Expressway;
- A project that gives unparalleled opportunity to the neighbourhood, and which will create the synergy needed to promote the development of Ste Catherine ouest;

- A project that achieves many of the objectives highlighted in the PPU;
- A project of mixed-use and integrated development which includes a hotel, condominiums, rental apartments, social housing, stores, offices and underground parking, plus the inclusion of North America's oldest sporting organization – The Royal Montreal Curling Club – with its vista windows for public viewing;
- A project of durable, environmentally sound orientations, which will support objectives of densification;
- A project which shows a respect for existing patrimony, and;
- A project which focuses on new and better housing for owners and renters and a better quality of life in the western downtown core.

The merits of a supplemental park to the Victoria School should not be artificially enhanced by silencing alternatives caused by the *reserve foncière*. After so many years of stagnation and abandonment, this neighbourhood and its residents deserve more.

I have attached as Annex "B" a plan that more completely sets out the scope of our vision, and more fully details the realities of the park reserve. As mentioned time and time again in the information sessions, these realities contradict the plans submitted by the urban planners to the borough council and to the general public in support of the intended expropriation. In contrast, the plan included in Annex "B" is correct and true to the realities on the ground.

The planned expropriation will be costly and complex, and will involve the city for many years in the maintenance of a public green space. In contrast our vision would be implemented at no cost to the city of Montreal, and will spin off generous tax revenues. It is my sincere hope that the commissioners can bridge the silence imposed by the reserve, and can recommend a more open and transparent path towards the improvement of this area.

Transparency and collaboration will result in exceptional results for this neighbourhood. I urge the commissioners to recommend the removal of the *reserve foncière* so that a constructive dialogue can take place. The stage is finally set for the realization of plans set in motion over 50 years ago. Let us not lose this opportunity by encouraging opposition, when we are all in fact partners in a common vision – the renewal of the western downtown core, and thus of Montreal itself.

With my greatest respect,

TRIADA CORPORATION

---

Eleaizer Gelber  
President

Chers commissaires,

Mon nom est Eleaizer Gelber. Je suis le président et principal propriétaire de Triada Corporation, une société de gestion immobilière possédant des actifs à Montréal et à Québec. Je travaille dans ce que vous appelez le « Quartier des grands jardins » depuis plus de 57 ans. J'ai un profond attachement à ce quartier et je consacre toute mon énergie à investir dans l'amélioration de ses composantes.

En 1947, mon père a investi dans ce quartier en achetant et en revitalisant le coin sud-est des rues Guy et Sainte-Catherine. Il était très attaché au quartier et croyait à l'avenir de ce dernier. En 1960, il a acheté le coin nord-ouest des rues Saint-Marc et Sainte-Catherine Ouest de la famille McConnell, dont les membres étaient les anciens propriétaires du quotidien Montreal Star. Ce coin de rue était occupé par des maisons rénovées de style victorien qui avaient été subdivisées en petits logements locatifs après la Dépression.

Au cours de ma carrière, d'abord sous la direction de mon père et ensuite comme unique dirigeant de l'entreprise, j'ai eu la chance de continuer à acquérir des propriétés adjacentes des rues Saint-Marc et Sainte-Catherine, et du boulevard de Maisonneuve Ouest. Les rêves de mon père pour ce quartier n'ont pas tous été réalisés, mais j'ai toujours demeuré optimiste de voir éventuellement une solide reprise du dynamisme de notre secteur.

Au fil des ans, malheureusement, nous avons plutôt assisté à une lente mais certaine dégradation de la situation. Il est assez triste de constater que ce secteur, parfois connu sous le nom de Lincoln-Tupper, Peter-McGill, Shaughnessy Village, ou Centre-ville Ouest, a périclité. Comme les fonctionnaires municipaux le racontent dans le PPU, ce secteur a beaucoup souffert au cours des deux dernières décennies. Nous avons perdu le Forum et l'esprit de sa présence. Le Théâtre de Séville a fermé ses portes. Et les quadrilatères contigus ont déperissé de plus en plus abandonnés par ses occupants. Et mon voisin, l'ancienne école Victoria, s'est effrité comme les immeubles contigus.

Notre quartier a donc connu des périodes très difficiles qui ont poussé des propriétaires et des résidents à le quitter.

Mais, dans les dernières années, un optimisme prudent a germé dans l'esprit des membres de cette communauté. Cela a commencé avec l'arrivée de nouveaux visages, dont beaucoup d'étudiants internationaux inscrits au « nouveau » campus Concordia. Cela fut suivi par les efforts de pionniers provenant d'une nouvelle génération d'immigrants, qui ont ouvert une incroyable variété de restaurants et de boutiques. On a également accueilli un nouveau propriétaire du Théâtre Séville qui, par son beau projet, est en train de redynamiser tout un quadrilatère de la rue Sainte-Catherine. Et l'école Victoria, laissée à l'abandon pendant dix ans, connaîtra une seconde vie avec l'ouverture prochaine de l'École des métiers de tourisme. Ce développement avant-gardiste et respectueux de l'environnement viendra enrichir le patrimoine dans une zone étouffée par des tours de béton.

Je peux vous parler de l'histoire de ce secteur avec une certaine assurance car j'en suis un acteur privilégié. De mon défunt père à mon plus jeune fils, cette famille y est présente depuis 65 ans. Nous sommes toujours demeurés optimistes et avons constamment assuré notre présence malgré plusieurs revers.

Il y a quelques années, cet optimisme a fait naître un dialogue avec le plus ancien et le plus important de nos voisins, le Royal Montreal Curling Club. Et de ce dialogue est née notre vision pour un projet de développement intégré de plus de 70 000 pieds carrés sur le site de nos propriétés adjacentes. Nous avons donc des plans pour revitaliser ce secteur de façon exceptionnelle.

Malheureusement, si la version préliminaire du PPU était définitivement adoptée, nous ne pourrions donner concrétiser cette vision en un projet. En effet, à la suite de l'adoption de la version préliminaire du PPU, la Ville de Montréal a imposé un décret pour constituer une réserve sur l'une des parties importantes de nos terrains. Forte de ce décret, la Ville nous a informés qu'elle voulait exproprier notre terrain de stationnement du boulevard de Maisonneuve afin d'y créer un parc. En fait, cette intention est si arbitraire que les planificateurs de la Ville n'ont même pas envisagé d'autres sites avant de soumettre le PPU au conseil d'arrondissement. Le but de ce mémoire est d'exprimer ma vive opposition à ce décret et d'exhorter les commissaires à recommander son retrait sans délai.

Je ne vais pas vous parler aujourd'hui des problèmes que créera ce parc ou des nombreux obstacles auxquels devra faire face la Ville si elle donne suite à son intention de créer ce parc. Je ne parlerai pas non plus des données trompeuses



soumises au conseil d'arrondissement et au public pour justifier l'aménagement de ce parc. Et je ne vais pas parler de ma déception parce que votre temps est précieux. Je suis un optimiste et préfère plutôt parler des façons de s'en sortir à partir de maintenant.

Je ne peux pas honnêtement dire que c'est la tribune ou l'endroit où ces questions peuvent normalement être abordées. Mais je ne peux que soumettre mes idées par le biais des commissaires parce que Mme Shoiry, la chef du département de planification urbaine, a déclaré lors de la session d'information du 28 mars dernier, et je la cite :

« Je suis désolée, nous ne sommes pas autorisés à recevoir tout projet maintenant, parce qu'une réserve a été adoptée par le Conseil. »

Nous semblons donc être dans une situation plutôt inhabituelle et paradoxale. D'une part, une réserve a été décrétée fondée sur une analyse erronée de la situation et, d'autre part, nous ne pouvons donner les faits exacts en raison de l'existence de ce décret. Les commissaires doivent savoir que cette situation inhabituelle est d'autant plus choquante que Mme Shoiry avait pris un engagement ferme de nous parler, le 24 septembre 2009, devant les membres de la Table de concertation du centre-ville ouest. Lors de cette réunion, Mme Shoiry avait convenu qu'aucune mesure unilatérale ne serait prise par la Ville avant d'amorcer un dialogue avec les propriétaires du terrain de stationnement. Or, à la suite d'actions unilatérales prises par son organisation, nous sommes maintenant incapables d'engager une telle discussion.

J'ai joint à l'annexe "A", une lettre qui a été transmise à l'honorable maire Gérald Tremblay après l'adoption de la version préliminaire du PPU. Les commissaires noteront que cette demande de dialogue a ensuite été transmise au service juridique de la Ville de Montréal sans possibilité pour nous de dialoguer.

L'élargissement des terrains de l'école Victoria peut sembler intéressant, mais je tiens à dire que ce projet ne saurait être prioritaire par rapport à notre projet de développement qui serait, notons-le, plus grand que celui du projet Séville. Il faut préciser que le projet de parc de la Ville vise simplement à compléter les espaces verts de l'école Victoria, qui ont déjà une superficie de 18 000 pieds carrés. En

revanche, l'expropriation de notre terrain aura un effet dissuasif sur un projet d'une importance considérable, pour les raisons suivantes :

- un projet qui vise à donner davantage d'importance à la première entrée du centre-ville (autoroute Ville-Marie) ;
- un projet qui contribue de façon exceptionnelle à la croissance du quartier et qui permettra de créer la synergie nécessaire pour promouvoir le développement de la rue Sainte-Catherine Ouest ;
- un projet qui contribuera à l'atteinte de nombreux objectifs du PPU ;
- un projet d'usage mixte et de développement intégré qui comprend un hôtel, des condominiums, des logements, des logements sociaux, des magasins, des bureaux et un stationnement souterrain, et qui incorporera l'organisation sportive la plus ancienne d'Amérique du Nord, soit le Royal Montréal Curling Club;
- un projet de développement durable, aux orientations respectueuses de l'environnement, qui contribuera à atteindre les objectifs de densification ;
- un projet qui témoigne d'un respect pour le patrimoine existant ; et,
- un projet qui vise à offrir des logements neufs répondant mieux aux besoins des propriétaires et les locataires, et qui offrira une meilleure qualité de vie dans le centre-ville Ouest.

On ne doit pas justifier la création d'un parc supplémentaire près de l'école Victoria en gardant sous silence des alternatives parce qu'il y a une réserve. Les habitants de ce quartier méritent mieux après tant d'années de stagnation et de désolation.

J'ai joint, à l'annexe « B », un document qui explique plus en détails la vision de notre développement et qui fournit des détails sur les véritables impacts du parc que la Ville veut imposer. Comme il a été maintes fois répété au cours des séances d'information, les explications que nous apportons contredisent les arguments présentés par les urbanistes municipaux au conseil d'arrondissement pour justifier l'intention d'exproprier. Le document de l'annexe B est conforme à la réalité sur le terrain.

L'expropriation prévue sera coûteuse et complexe, et impliquera la Ville pendant de nombreuses années dans le maintien d'un espace vert public. En revanche, notre vision serait mise en œuvre sans frais pour la Ville de Montréal, qui recevrait des revenus fiscaux importants. J'espère sincèrement que les commissaires pourront échapper au silence imposé par la réserve et recommanderont d'emprunter une voie plus ouverte et plus transparente pour assurer un développement plus harmonieux de notre quartier.

La transparence et la collaboration se traduiront par des résultats exceptionnels pour notre quartier. Je demande instamment aux commissaires de recommander la suppression de la réserve foncière de sorte qu'un dialogue constructif puisse avoir lieu. Tout est finalement en place pour la concrétisation d'une vision élaborée depuis 50 ans déjà. Des conditions de rivalité nous feraient perdre une excellente occasion d'offrir à la communauté un excellent projet. N'oublions pas que nous sommes tous des partenaires partageant une vision commune, celle du renouvellement du centre-ville Ouest, et donc de Montréal elle-même.

Je vous remercie de votre attention.

TRIADA CORPORATION

---

Eleaizer Gelber  
Président

## **ANNEX « A »**

**SOUS RÉSERVE**

Monsieur Gérald Tremblay  
Maire de Montréal  
Hôtel de ville  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

14 mars 2011

### **Objet : Programme particulier d'urbanisme, Quartier des grands jardins, version préliminaire**

Monsieur le Maire,

Nous avons récemment été informés que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a adopté la version préliminaire du Programme particulier d'urbanisme, Quartier des grands jardins (ci-après le « PPU »). La version préliminaire du PPU fait état d'une planification visant à convertir en parc le terrain situé au 1840, boulevard de Maisonneuve Ouest, entre le Royal Montreal Curling Club et l'ancienne école Victoria.

À titre de propriétaires dudit terrain, d'entreprises associées et de nombreuses autres propriétés contiguës longeant la rue Sainte-Catherine ainsi que tout le long de la rue Saint-Marc et allant jusqu'à plus loin vers l'Est sur le boulevard de Maisonneuve<sup>1</sup>, nous vous faisons part par les présentes de notre ferme opposition à la création du parc tel que décrit dans le PPU. Nous prévoyons nous prévaloir de tous les recours possibles afin de prévenir un acte d'expropriation unilatérale par la Ville, ou toute autre acte qui empêcherait le développement intégré et cohérent de ce lot en fonction des besoins réels et rationnels du secteur.

Nous sommes fermement d'avis que le plan prévu dans le PPU survient de manière prématurée et inéquitable, qu'il est contraire aux intérêts immédiats de la communauté locale et de la ville, notamment quant aux aspects de santé et de sécurité publiques, qu'il est susceptible de faire dérailler ce qui pourrait s'avérer être le plus gros projet de développement dans l'Ouest du centre-ville et qu'un dialogue sérieux doit être enclenché à son sujet.

Notre opposition ne remet nullement en cause le bien-fondé de verdir Montréal, mais plutôt l'impact du PPU sur la sécurité publique, valeur centrale du PPU. D'emblée, les espaces verts proposés se trouveront enfermés par des édifices sur trois flancs, et ce, à quelques pas de la sortie arrière du Bar Diana, établissement licencié le plus notoire du quartier. La ruelle derrière ce bar bordant l'ancienne école Victoria est fréquemment utilisée à des fins de consommation de drogue, de vente de drogue, de prostitution et d'activité sexuelle illicites, le tout menant à des regroupements d'ivrognes et au fleurissement de comportements antisociaux.

---

<sup>1</sup> 1811-13 rue Sainte-Catherine Ouest, 1837-41 rue Sainte-Catherine Ouest, 1861-71 rue Sainte-Catherine Ouest, 1407-15 rue Saint-Marc, 1419 rue Saint-Marc, 1423 rue Saint-Marc, 1427 rue Saint-Marc, 1431 rue Saint-Marc, 1435 rue Saint-Marc, 1439 rue Saint-Marc, 1441 rue Saint-Marc, 1445 rue Saint-Marc, 1864 boul. de Maisonneuve Ouest, 1858-62 boul. de Maisonneuve Ouest, 1840 boul. de Maisonneuve Ouest.

Nous sommes certains que la création d'un tel enclos ne fera qu'aggraver cette situation déjà intolérable, et aura des effets néfastes sur la qualité de vie des familles qui emménageront dans le quartier, dans une perspective de redéveloppement et de valorisation du secteur. Nous sommes également certains que ces enjeux sécuritaires prioritaires n'ont pas bien été évalués, puisque selon nos informations, le service de police n'aurait pas été consulté de la démarche contenue dans le PPU au préalable. Ce n'est pas la présence d'un parc, enclavé par deux ruelles commerciales et trois immeubles commerciaux, qui solutionnera comme par magie les problématiques urbaines en cause. Ces problématiques peuvent être réglées par contre par le biais d'un redéveloppement intégré.

Votre cabinet, monsieur le Maire, aurait dû être saisi du fait que le lot en question fait partie intégrante et essentielle d'un portefeuille immobilier comprenant une surface dépassant 5,500 m<sup>2</sup>, lequel a été assemblé pièce par pièce et administré au cours des cinquante dernières années dans l'objectif ultime de créer un très grand développement mixte dans le noyau Lincoln-Tupper. Ce développement englobera plusieurs éléments, notamment des espaces commerciaux et à bureaux, des secteurs résidentiels pour vente et location, un espace hôtelier, un club de curling, des espaces verts et des espaces de stationnement souterrain. Un tel développement faciliterait :

- l'augmentation de la densité ;
- l'augmentation des revenus de taxes foncières;
- la résolution des problématiques continues de gestion des déchets et de l'esthétique ;
- l'installation d'infrastructures de meilleure qualité que celles présentement en place ;
- le développement d'infrastructures significatives et complémentaires qui agrémenteront celles du Centre canadien d'architecture, longeant le premier corridor d'accès au centre-ville par la voie de l'autoroute Ville-Marie ;
- la réduction de l'impact écologique par l'introduction de technologies efficaces.

Notre démarche est appuyée par le Royal Montreal Curling Club, ses administrateurs désirent collaborer avec nous et la Ville de Montréal dans le développement d'un projet qui servirait les intérêts communs et de chacun.

Nous sommes au fait de l'intervention de la Table de concertation du centre-ville Ouest dans le développement du PPU, et profitons de l'occasion pour souligner que l'imposition d'un tel parc est contraire à l'esprit de dialogue et de transparence qui anime les relations entre la Ville et le milieu, et que ce plan n'a jamais reçu un appui majoritaire au sein de la Table.

Nous croyons le tout magistralement malheureux car les plans contenus dans le PPU feront mourir au feuillet des occasions d'une grande envergure pour la Ville de Montréal sans même consulter les propriétaires et personnes concernées par les enjeux en question. Très respectueusement, nous vous demandons d'utiliser votre pouvoir de maire de l'arrondissement et de maire de la Ville afin de faire abroger les modifications au terrain proposées par le PPU. L'idée même d'imposer des plans et exproprier les terrains est hautement discriminatoire pour ceux qui, comme nous, s'affairent à développer des plans et mettre de l'avant des projets structurants pour ce secteur du centre-ville depuis maintenant longtemps, sans compter l'immense préjudice financier relié à l'incapacité de réaliser les projets présentement en cours d'analyse et qui fera éventuellement l'objet d'une réclamation très onéreuse de notre part. Ceci est doublement malheureux dans la mesure où nous sommes très ouverts d'esprit à l'inclusion d'espaces verts dans tout projet de développement, dont le nôtre. Mais pour ce faire, il est fondamental d'établir un dialogue et de choisir avec minutie l'emplacement de l'espace vert et d'agir avec cohérence et logique.

Nous aimerions pouvoir vous rencontrer dans les meilleurs délais afin de mieux vous exprimer nos préoccupations au sujet de ce projet, une lettre ne pouvant qu'exprimer une fraction de nos idées sur le sujet qui affectera grandement plus de cinquante ans d'efforts et d'engagement auprès d'un quartier.

Vous remerciant à l'avance de l'attention que vous porterez à cette lettre, je vous prie d'accepter, monsieur le Maire, l'expression de nos très sincères salutations.

**2423-0914 QUÉBEC INC.  
143046 CANADA INC.  
CORPORATION TRIADA  
115248 CANADA INC.  
ELEAIZER GELBER**

---

Eleaizer Gelber  
Président

cc : M<sup>me</sup> Nancy Shoiry, directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises  
Monsieur Sammy Forcillo, conseiller de la Ville, district de Peter-McGill et président du comité consultatif d'urbanisme  
Monsieur André Lavallée, directeur de cabinet du maire de l'arrondissement Ville-Marie et conseiller spécial au transport

# ANNEX « B »

