

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. ÉRIC CARDINAL, président
Mme DANIELLE SAUVAGE, commissaire ad hoc
M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire ad hoc
M. AKOS VERBOCZY, analyste
M. ALEJANDRO ANGEL TAPIAS, analyste

QUARTIER CHINOIS DE MONTRÉAL

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 3

Séance tenue le 9 juin 2022, 19 h
Holiday Inn Centreville
999, rue Saint-Urbain
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE LA SOIRÉE DU 9 JUIN 2022	
MOT DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION	1
PRÉSENTATION DES OPINIONS :	
Mme Joanna Avantis, citoyenne	2
M. Vincent Lupien et Mme Nancy Lum, citoyens	13
M. Jimmy Chan, Montreal Chan Associations Chinese Community	27
M. Sandy Yep, citoyen	36
M. Steve Shanahan et M. Bill Wong, Conseil de développement du Quartier chinois.....	48
M. Jingang Guan et Mme Jiuru Zhu, China Canada Friendship Promotion Association	60
M. Jean-Philippe Riopel, citoyen	67
M. Quinn Murph, citoyen	81
MOT DE LA FIN	93
AJOURNEMENT	

MOT DU PRÉSIDENT

M. ÉRIC CARDINAL, président de la commission :

5 Alors, bonsoir tout le monde, Mesdames et Messieurs, bienvenue à cette troisième
séance d'audition des opinions concernant le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de
la ville de Montréal.

10 Je rappelle que ce projet de règlement vise à modifier le plan d'urbanisme afin de réviser
la carte du patrimoine bâti et de revoir les hauteurs et les densités maximales permises pour le
secteur du quartier chinois, situé dans l'arrondissement Ville-Marie.

15 La séance se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en
anglais pourront le faire. *The session will be conducted in French, but if you wish to address the
Commission in English, you will be able to do so.*

20 Je m'appelle Éric Cardinal, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de
Montréal. Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office, m'a confié la présidence de cette
consultation, et la Commission est complétée de madame Danielle Sauvage et de monsieur
25 Bruno-Serge Boucher. Nous sommes appuyés dans nos travaux par les analystes Akos Verboczy
et Alejandro Angel Tapias. Alors, au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de
l'intérêt que vous portez à nos travaux.

30 Ce soir, nous entendrons huit intervenants. Pour chaque intervention, il y aura une
période de dix minutes pour exposer son opinion, suivie d'une autre période de dix minutes pour
des questions et échanges avec les commissaires.

 Je vous rappelle qu'au terme des séances d'audition des opinions, donc la semaine
prochaine, la commission procédera à l'analyse de l'ensemble de l'information qui lui a été
soumise, en fera rapport, et formulera des recommandations. La présidente de l'Office soumettra

le rapport au conseil municipal de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard. Je vous rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

35

Mme JOANNA AVANITIS, citoyenne

LE PRÉSIDENT :

40

Alors, ceci dit, maintenant, au tour de madame Joanna Avantis à prendre la parole. Vous avez dix minutes. On vous écoute.

Mme JOANNA AVANITIS :

45

Bonsoir tout le monde, mon nom, c'est Joanna. J'ai venu ici ce soir pour vous parler de Quartier chinois, un voyage féérique ici à Montréal, en relation avec des agences qui sont des agences de parapluie qui sont plus grandes ici à Canada, Québec et Montréal. Donc, c'est Canadian Garden Counsel, the Canadian Garden Route, Fleurons du Québec, Communities in Bloom. Donc, et dernièrement, on a eu l'inauguration de la Promenade Fleuve de la Montagne, pour l'anniversaire de la Ville de Montréal, et aussi en chantier c'est la Promenade Sainte-Catherine Ouest.

50

Donc, je vous présente ça en relation avec les lois d'aménagement anciennes chinoises, qui s'appellent les lois d'aménagement Fenshi, qui ont une relation avec la nature, polarité soleil et les éléments.

55

Donc, je vous fais la première concentration sous la rue de Gauchetière qui quitte en sortant de la gare centrale et vers le Quartier chinois, qui se présente comme une belle opportunité pour faire ce couloir vert ici, à Montréal. Donc, ça, c'est 1000 De La Gauchetière, en vue de la gare centrale et aussi le Château Champlain, en descendant vers le Quartier chinois.

60

Ça, c'est un bijou caché, c'est le centre Bell où se trouve le métro Carré-Victoria où se trouve un jardin caché qui donne sur le jardin ancien qui est historique, quartier.

65 Là, en descendant encore, on arrive au Palais des congrès, et c'est les photos que j'avais prises le printemps, toutes les photos sont à moi, c'est les *cherry blossoms en bloom*, au Palais des congrès, et on arrive juste à côté de Palais des congrès où il y a une résidence, un foyer pour les personnes âgées, et le centre chinois où le complexe pour les personnes sont aménagés selon les anciennes lois chinoises, avec un jardin en intérieur. Juste que vous notez ça, c'est très bien aménagé, et les balcons pour le climat qui est très dur en hiver.

70

Donc, je dois vous porter attention aux contributions de la communauté chinoise. Dans la nouvelle année chinoise, il y a beaucoup des activités près du Complexe Desjardins et Place des Arts, et aussi le jardin chinois et japonais au Jardin botanique de Montréal. Donc, c'est un grand pouvoir de la communauté. Leur présence ici, c'est grand.

75

Donc, ça, c'est la vue du Palais des congrès, j'ai pris les photos en printemps, les tulipes, et ça, c'est l'hôtel quand on se trouve ici, les lois de Fenshi se transportent en extérieur dans les jardins et aussi dans le jardin d'intérieur ici sur le toit.

80

Donc, je vous parle de l'accès dans le Quartier chinois. C'est les murales historiques qui portent une réflexion de l'histoire. Donc, il n'y a pas un sens de reconnaissance, les artistes, l'histoire c'est quoi, il manque quelque chose ici. Ça, c'est un agrandissement d'une murale. Les touristes n'ont pas de sens de ça s'agit de quoi.

85

Donc, je vous parle de l'entrée du Quartier chinois, qui fait l'artère de circulation commerciale. C'est la plus grande artère, il y a d'autres artères de passage, mais ça, c'est l'artère plus commerciale. Et ils ont mis des grands paniers en pierre, je ne sais pas quoi, pour les fleurs, qui descendent vers le Vieux-Port, mais il doit y avoir un accès, une esthétique principale des fleurs, des drapeaux, des paniers suspendus sous l'artère commerciale, et il doit y avoir une

90 réflexion des hauteurs des bâtiments commerciaux que ça n'excède pas deux-trois étages, vous comprenez? Ça doit être humain, à l'échelle humaine.

Donc, je vous montre ça pour vous montrer les paniers après le Palais des congrès où les fleurs elles sont, il doit y avoir quelque chose, une circulation des paniers, des fleurs. Et ça, c'est
95 le carré Sun Yat-Sen, où je vous montre un exemplaire d'où on met les tulipes, le printemps. Donc, il n'y a pas... sur l'artère commerciale, il n'y a aucun sens de floraison.

Donc, il est sur le coin, là, on a une motocyclette sur le coin. Et ça, c'est des photos que j'avais prises des personnes qui sont en train de magasiner, il y a un beau choix de nourriture, des
100 effets artisanats. Donc, je vous montre des photos que j'avais prises de la place, le carré que je vous parle.

Il y a une murale, et sous la murale, il y a un petit plancher élevé. Donc, sous le plancher élevé, il peut y avoir des performances des musiciens, des *Koto musicians*, and il peut y avoir des
105 tentes blanches avec des artisanats. Donc, il y a juste un aspect commercial là, mais il peut y avoir d'autres tentes pendant... *tents*, des tentes blanches pour d'autres vendeurs, des autres artisanats.

Et il peut y avoir aussi une... plus de *species*, des petits arbres, arbustes, qui donnent la réflexion de l'esprit de la société, donc *we have here the red maple*, on a d'autres qui peuvent être
110 mis à côté de tentes, et les gens peuvent mettre... porter ici à côté de la murale, parce que ça fait vraiment une photo très plate.

Donc, je vous montre les exemplaires des lampadaires qui peuvent être accrochés. Et ça, c'est en face de Place des Arts. Je ne sais pas c'était qui le travail, mais ça doit être Quartier des
115 spectacles. C'est des exemplaires de bonsaï *peanut*. Et les sièges avec les parapluies, etc., qui peuvent être transportés au village chinois.

120 Donc, je veux conclure pour des choses qui manquent dans le quartier, d'après moi, c'est
un cinéma, dans le quartier. Et un regroupement des produits artisanats, inuits et autochtones. Et
moi, je fais un grand appui au ministre de Culture et Communications pour avoir un centre de
culture, comme à Frontenac, comme à Côte-des-Neiges, pour faire des expositions. Moi, je
m'allongeais de quartier Guy-Concordia pour m'en aller anciennement, pour aller voir des
125 spectacles à la maison Frontenac pour faire des spectacles, qu'il y a une bibliothèque, une salle
d'exposition avec des peintures, un petit café, qui fait quelque chose plus esprit chinois, une
maison de culture. Vous n'avez pas là, ça. Donc, les murales doivent être plus identifiées.

130 Et je vous close pour dire que j'aimerais vous... j'ai des remerciements à la Ville de
Montréal, la ministre de Culture et Communications, la société Place des Arts pour la
programmation continue de quartier, et aussi Complexe Desjardins. Ainsi, je remercie Parcs
Canada pour leur recherche dans les lieux historiques ici, à Montréal, et au travers Canada. Et on
aimerait voir cette maison de Culture ici dans le quartier Chinatown. Merci.

135 **LE PRÉSIDENT :**

 Merci beaucoup, Madame Avantis. Je dois dire qu'on a eu votre mémoire, qu'on l'a lu
avec grand intérêt, vous avez de très belles photos.

140 **Mme JOANNA AVANITIS :**

 Oui, c'était mes photos à moi.

145 **LE PRÉSIDENT :**

 C'est vos photos à vous; donc magnifiques. Puis est-ce que, précision : donc, c'est en
votre nom personnel ou vous...

Mme JOANNA AVANITIS :

150

Je l'ai déposé en mon nom personnel.

LE PRÉSIDENT :

155

O.K., puis... parce que c'est ça, il y a référence à d'autres organisations ou organismes...

Mme JOANNA AVANITIS :

160

Non, je l'ai mis, ça, dans bibliographie, des références où j'ai tapé les grandes... donc, bibliographie, que vous pouvez faire des recherches : Canadian Garden Root, Canadian Garden Counsel, Communities in Bloom, *and* Fleurons du Québec. J'ai mis ça dans bibliographie. Je ne représente pas ça.

LE PRÉSIDENT :

165

À titre de référence, O.K.

Mme JOANNA AVANITIS :

170

J'aimerais représenter, mais je ne... non.

LE PRÉSIDENT :

175

Parfait. O.K. Juste pour qu'on soit clair. Oui, O.K., merci.

Mme JOANNA AVANITIS :

C'est juste moi.

LE PRÉSIDENT :

180

D'accord. Et puis le projet de consultation porte notamment sur la question des hauteurs et des bâtisses.

Mme JOANNA AVANITIS :

185

Oui.

LE PRÉSIDENT :

190

Vous en avez glissé un petit mot sur les hauteurs et les impacts que ça peut avoir sur les... vous avez parlé des pots à fleurs, tout ça, mais donc, sur l'aménagement...

Mme JOANNA AVANITIS :

195

Sur le plan de l'aménagement, moi, je parle d'un aspect touristique, commercialisation. Donc, j'ai mentionné que la densité de hauteur, sous la rue De Gauchetière, ne doit pas dépasser ça qu'il est présentement. Pas plus que deux-trois étages. Et aussi qu'il doit y avoir des manières, sous des lampadaires chinois ronds, vous pouvez accrocher, on a fait ça à Laval dans les centres d'achat, on a mis... c'est où il y a des lampadaires, il y a une petite pôle, et vous suspendez des bannières.

200

LE PRÉSIDENT :

Oui.

205

Mme JOANNA AVANITIS :

210

Donc, ça fait un aspect de commercialisation, et aussi les paniers, aussi, le carré, là, est très plate. Donc, il y a des sièges en béton, mais ça prend plus un travail sur les aspects d'arbustes, qui sont mis sur le quartier.

215

LE PRÉSIDENT :

O.K. Puis la hauteur, deux-trois maximal, c'est...

Mme JOANNA AVANITIS :

220

Deux-trois étages maximal.

LE PRÉSIDENT :

225

Pourquoi? Sinon...?

Mme JOANNA AVANITIS :

230

Parce que c'est un accès, c'est la hauteur de... pour les pédestres, dans les pédestres qui fait ça, on ne veut pas qu'ils soient trop effrayés par la grandeur des immeubles, il faut que ce soit humain. Donc, dans les guides architecturaux, on parle des hauteurs humaines, et deux-trois doit être respecté dans les couloirs pédestres, donc où il y a les chantiers d'autos, ça peut être plus.

LE PRÉSIDENT :

235

O.K. O.K.

Mme JOANNA AVANITIS :

240

Mais un autre aspect, selon les lois de Fenshi, c'est ça qui est dérangeant, c'est l'autoroute qui passe en dessous. Ici, en bas, dans le Palais des congrès, il y a un mur de béton. Sous le béton, vous pouvez lentement, avec les années, 20, 25, 30 années, mettre un petit mur comme un arc de ciel en verre. Parce que l'énergie des autos qui passent en dessous et les autos, ça fait trop. Donc, ça, c'est un autre problème, l'autoroute qui est là, pour le quartier, parce qu'on parle d'un quartier intime, c'est plus intime quand il y a des autos et ça qui passent, il y en a en effet des efforts qu'il y a des couloirs pédestres en ville, que le monde passe sans être effrayé.

245

Aussi, l'aspect de la piste cyclable doit être élaboré. La piste cyclable, il y a des personnes qui passent avec... donc, ils se bousculent avec les pédestres, ça, c'est une autre problématique, la piste cyclable n'est pas élaborée.

250

LE PRÉSIDENT:

255

Hum, hum. Merci. Danielle?

Mme DANIELLE SAUVAGE, commissaire ad hoc :

Oui, bien, vous connaissez très bien Montréal, vous avez vraiment...

260

Mme JOANNA AVANITIS :

Oui, parce que je suis une personne qui aime ça de marcher.

265

LA COMMISSAIRE :

270

Oui. Alors, est-ce que vous pouvez nous dire, selon vous, qu'est-ce qui fait que le Quartier chinois est si important? Comment le Quartier chinois se distingue-t-il par rapport à tout ce qu'on peut trouver à Montréal?

275

Mme JOANNA AVANITIS :

280

Donc, j'ai expliqué l'aspect métaphysique qui est similaire, comme les Inuits ou les Autochtones ici, à Montréal. On peut faire une corrélation entre les cultures, la culture des personnes. Et aussi, il y avait du monde qui ont passé *from the North-West passage* anciennement. On ne peut pas penser que les Autochtones de Canada ont venu du ciel, ils sont venus de quelque part, ils ont passé *the North-West passage*. Donc, il y a une relation de la culture.

285

Et aussi, une richesse de... Le problème, c'est une étude de calendrier, parce qu'eux autres, ils suivent le calendrier lunaire, *lunar*, et nous autres, on suit un calendrier solaire. So, leur société, c'est comme les Autochtones, sont reliés à ça, ces aspects-là. Mais moi, je concentre sur l'aspect de Canadian Garden Root et les *species* qui sont transportées de leur culture pour faire que la ville de Montréal soit plus belle. Vous voyez?

290

LA COMMISSAIRE :

Intéressant. Merci.

295

Mme JOANNA AVANITIS :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

300

Bruno-Serge.

M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire ad hoc :

305

Bonjour. Félicitations pour vos photos, d'ailleurs, elles sont très belles. Je le signale moi aussi.

Mme JOANNA AVANITIS :

310

Bonjour. Oh, merci à vous.

LE COMMISSAIRE :

315

On nous a beaucoup signalé, on a beaucoup parlé du manque d'espaces verts dans le Quartier chinois. D'absence de verdure et de fleurissement.

Mme JOANNA AVANITIS :

320

Oui.

LE COMMISSAIRE :

325

Est-ce que je comprends qu'une idée pour pallier à ça, de votre mémoire, serait d'y aller avec des pots, en fait, d'immenses pots de fleurs qu'on pourrait placer ici et là et déplacer en fonction des événements, du soleil et...

Mme JOANNA AVANITIS :

330

Oui. Dans le couloir pédestre de La Gauchetière, c'est vide.

LE COMMISSAIRE :

335

O.K.

Mme JOANNA AVANITIS :

340

Vous pouvez avoir des paniers suspendus, vous pouvez avoir des bannières avec la calligraphie. Mais ça, la place plus importante, c'est le petit parc, là, Sun Yet. C'est pour ça que je vous avais transporté des éléments d'arbustes qui sont dans l'esprit de ce monde chinois, que l'érable rouge, ça fait partie de la société chinoise et d'autres. Je peux vous mettre une petite... parce que j'ai accroché des photos, mais je peux vous donner techniquement les noms de la floraison des petits arbustes et vous envoyer ça chez vous pour une autre référence.

345

LE COMMISSAIRE :

O.K. Si vous pouvez le communiquer à la commission, ça peut toujours être utile, effectivement. Bien, voilà, merci, vous avez répondu à ma question.

350

Mme JOANNA AVANITIS :

Oui. Les paniers...

355

LE COMMISSAIRE :

En fait, c'était donc une alternative aux espaces verts qui sont manquants, que ça pourrait en être une.

Mme JOANNA AVANITIS :

360

Oui. Des paniers suspendus, ça, c'est... et les bannières sous les lampadaires, ça donnera un élément plus riche, parce que c'est... il faut aller promener sur la rue De Gauchetière où il y a les petits commerces. Ce n'est pas très riche. À part des murales, il n'y a pas un esprit que d'autre que des pédestres et des détails. Il n'y a pas un esprit de *coherence*. C'est ça.

365

LE COMMISSAIRE :

O.K. Merci.

370

Mme JOANNA AVANITIS :

Merci à vous. Bonsoir. Merci pour votre temps. Merci.

LE PRÉSIDENT :

375

Merci beaucoup, Madame Avanitis. Bonne soirée. Merci.

M. VINCENT LUPIEN et Mme NANCY LUM, citoyens

380

LE PRÉSIDENT :

Alors, prochaine intervention : monsieur Vincent Lupien et Nancy Lum.

385

(Coupure de son) ... d'un bâtiment, donc, merci beaucoup. Puis alors, vous avez dix minutes, et on vous écoute.

M. VINCENT LUPIEN :

390

O.K. Bien, Nancy et moi, nous sommes propriétaires de trois immeubles au Quartier chinois. Et puis ça, c'est notre famille ici. On a sept enfants, et nos enfants habitent dans un des immeubles, parce qu'ils sont étudiants à Montréal. Donc, on a une relève quand même pour les prochains 10 ans, 20 ans, au moins, de gens qui vont habiter ici.

395

Puis à force d'avoir été propriétaires ici, bien, on a observé des problèmes que plusieurs ont soulevés déjà, on était ici... moi, j'étais ici hier, alors, manque de logements de qualité, l'itinérance, manque de sécurité, surtout pour notre fille qui habite ici, on s'inquiète des fois au niveau de la sécurité et salubrité.

400

Puis, on remarque qu'il n'y a pas vraiment de nouveaux habitants permanents qui viennent s'établir ici. Je veux dire, nous, on investit ici, on a acheté récemment, mais on n'est pas nombreux à vouloir s'établir ici. Et puis, c'est à cause du manque de logements de qualité, finalement, puis d'autres raisons en plus que je vais adresser.

405

Mais, ce que j'aimerais faire, c'est en fait vous montrer où sont nos immeubles, premièrement, ici, alors avec le pointeur, je vous montre : on a le boulevard Saint-Laurent et Saint-Dominique, puis on a ça, ici, cet immeuble-là, qui est sur Saint-Laurent, c'est un immeuble commercial, donc on a des locataires asiatiques puis on a un locataire québécois, finalement, le Poincaré de Chinatown, un nouveau bar-terrasse avec une terrasse sur le toit.

410

On aurait loué à n'importe qui, mais on n'a pas eu de demandes de gens asiatiques. Alors, encore une fois, nous, on est dans le marché, puis on voit un peu le pouls de ce qui se passe, puis ça, c'est une réalité que je vous donne, pour qu'est-ce que ça vaut. Puis de l'autre côté, bien, on a les deux immeubles, comme vous voyez, de nature assez historique et patrimoniale, sur la rue Saint-Dominique. O.K.?

415

420 Ça fait qu'aujourd'hui je prends une approche un petit peu semblable à la dame avant, en fait, c'est qu'on va prendre une marche ensemble. On va prendre une marche sur la rue Saint-Dominique, et puis on va faire une étude de cas pour cette rue-là. Parce que, moi, je ne suis pas Luce Lafontaine puis je n'ai pas fait le quartier au complet, mais je suis quand même connaissant avec la rue Saint-Dominique.

425 Alors là, je vous donne ici une carte du changement proposé de densité. Puis pour la plupart, c'est vraiment un changement de six à quatre. Pour la plupart du territoire, c'est ça qui est proposé dans la proposition de modification du plan d'urbanisme. Alors, sur la rue... bien, en fait, sur la rue Saint-Dominique, une chose intéressante, c'est qu'on remarque en orange, ici, il y a une petite particularité, c'est qu'il y a un endroit où la densité augmente à neuf, mais ha ha, c'est un édifice qui est d'importance au gouvernement et à la Ville, parce qu'ils veulent offrir des services.

430 Alors, moi, je trouve un peu que c'est deux poids, deux mesures. Pour les gens qui veulent des hôtels ou des condos, ou des appartements, ou des commerces, une densité de six, c'est trop, il faut la baisser à quatre; mais pour d'autres, en fait, densité de six ce n'est pas assez, on la monte à neuf. Alors, si la densité peut monter à neuf de ce côté-là de Saint-Dominique, je ne vois pas pourquoi elle ne pourrait pas monter à neuf de l'autre côté de Saint-Dominique où c'est un terrain vague actuellement.

440 O.K. Alors, on continue. La prochaine photo, ça montre en fait que... moi, j'ai identifié quatre typologies dont j'aimerais vous parler sur la rue Saint-Dominique : alors, on voit en couleur ici les quatre, et chacune occupe environ 25 % de la rue. Le 1, c'est les terrains vagues. Alors, on a un énorme terrain vague ici, un autre Viger-Saint-Dominique, puis un autre ici au milieu.

445 La deuxième typologie, bien, c'est l'ancien Montreal General Hospital, qui est maintenant un centre de services, puis c'est un hôpital, mais un CIUSSS. La troisième typologie, c'est les nouveaux immeubles qui ont été construits récemment, disons, depuis 1980, 1990. Puis dans la quatrième typologie, je mets tous les autres immeubles.

450 Alors, on va faire quatre fois la rue, vite vite, puis on va regarder une typologie à la fois. Ça fait qu'on commence ici, on commence à Viger et Saint-Dominique, puis on voit qu'on a un stationnement, ici. On continue à monter vers le nord sur Saint-Dominique, puis là, à gauche, finalement, c'est le derrière des immeubles qui font face sur Saint-Laurent, qui ont été comme amalgamés pour faire un stationnement.

455 On continue de marcher, puis on arrive presque à René-Lévesque. Puis on a un énorme terrain vague entre Saint-Dominique et Saint-Laurent, bordé par nos immeubles à nous et René-Lévesque. Alors, c'est un énorme terrain vague. Première typologie.

460 On parle maintenant de la deuxième typologie, qui est la typologie du *old...* du vieux Montreal General Hospital, un immeuble massif en brique rouge, beaucoup d'étages, structure imposante. Si on marche un petit peu au sud, bien, on arrive vis-à-vis de la section où il est proposé que la densité va maintenant monter à neuf. Donc, ça se trouve à être quasiment devant nos immeubles. Puis en fait, ça termine la deuxième typologie.

465 Pour la troisième typologie, bien, on a les nouveaux immeubles. Donc, on commence avec le fameux immeuble qui a probablement parti toute cette controverse : une construction qui est considérée insensible à la culture chinoise et aux besoins du quartier. J'aimerais souligner quelque chose, par exemple, qui est de nature urbanisme à propos de ça. Si on regarde dans le plan proposé, O.K., on revient en arrière ici, je vais vous montrer, là.

470 La densité était six, puis elle reste à six. Alors, six, ça veut dire qu'un immeuble qui occupe 100 % du terrain aurait six étages. Mais ici, l'immeuble occupe 100 % du terrain et on a cinq-six étages ici, puis là, on monte plus haut. Comment ça se fait que cet immeuble-là est dérogatoire à la densité de six? Comment se fait-il? En fait, c'est à cause d'un concept qui s'appelle la surhauteur. La surhauteur, c'est une autre désignation que la Ville donne à certaines zones qui permettent d'excéder la densité.

475

480 Et donc, je me demande si on n'a pas une réaction excessive face à ce projet-là, quand ce n'est pas représentatif d'une densité de six du tout, parce que c'est le concept de surhauteur qui te permet à aller à 13 étages. Alors, la surhauteur, ça dit « tu construis une base qui est conforme à la densité de six, puis par-dessus ça, tu construis une tour plus restrictive qui peut aller à la hauteur maximale », qui est 65 mètres ici. Puis cet immeuble-là mesure 63.5 mètres, O.K., ça fait que ce n'est pas représentatif de la densité de six.

485 Mais regardons-en un qui l'est, représentatif, c'est le prochain immeuble qu'on voit déjà ici, à gauche, on va marcher vers le nord, sur Saint-Dominique, puis on le voit. C'est un immeuble qui est occupé par des... la population chinoise, en fait. Et ce n'est pas des taudis, ce n'est pas les vieux immeubles qui n'ont pas été entretenus, c'est un immeuble correct, avec des appartements abordables. Et puis les gens habitent là-dedans. C'est un immeuble de huit étages, qui serait conforme à une densité de six, O.K., puis ce n'est pas une échelle inhumaine, ce n'est pas une 490 échelle écrasante. Ça rend un service utile pour la communauté.

495 Et puis, si on continue vers le nord, bien, on a un nouvel immeuble, justement sur De La Gauchetière. Donc, on parlait, ça ne devrait pas monter plus haut que deux-trois étages, bien, ici, on en a sept, étages. Est-ce que c'est écrasant? Non.

500 Mais maintenant, esthétiquement, on aurait pu dire que, bien, peut-être que ça aurait été... ça aurait pu être moins froid, l'immeuble, peut-être, je ne le sais pas, mais ça, ça aurait pu être fait au niveau de l'arrondissement, pendant le projet particulier, mais ça n'a pas été fait. Il y a eu une insensibilité, mais ça a été fait par un résident chinois, puis personne ne s'est plaint de cet immeuble-là ou de ce projet-là. Il a une densité exactement de six, O.K., c'est 25 mètres, densité de six. Alors, aussitôt que la réglementation change, cet immeuble-là devient dérogatoire et doit bénéficier d'un droit acquis. O.K.?

505 Ça fait que, là, on continue, maintenant, avec la prochaine typologie, qui est la typologie des autres immeubles. Donc, on revient au sud, à côté du nouveau projet. On a le dos d'un immeuble ici, qui est sur Saint-Laurent. Ensuite, on continue, on a un autre dos d'immeuble, O.K.,

510 on marche un petit peu plus, on a cet immeuble-ci au coin De La Gauchetière et Saint-Dominique, qui n'est pas vraiment beau selon moi, mais en tout cas. On continue vers le nord, on a un autre dos d'immeuble. Puis finalement, on a nos immeubles, qui sont peut-être dans cette catégorie-là, les seuls qui ont un petit peu de cachet.

515 Écoutez, ils ont été construits en 1943, puis je vais vous donner la liste des propriétaires. Il a été construit par Georges Bawi pour Katherine Eidman, puis les autres propriétaires ont été William Doran, Joseph Barcelou, Marie Armini, Esther Hermainville, Marie Jarry, Fortuna Gaudreault, la famille Lentz (noms en phonétique), qui est une famille juive d'origine hongroise, de qui nous, on a acheté les immeubles. Donc, c'est la première fois dans l'histoire des immeubles que l'immeuble est détenu par une personne d'origine chinoise, O.K., alors ironiquement, c'est au Quartier chinois, mais ça n'a jamais été chinois, les immeubles.

520 Alors, si je peux résumer la rue Saint-Dominique, je pense que ce qui est important à remarquer, que c'est que ce n'est pas une belle rue, premièrement. Je veux juste parler franchement, là. Ce n'est pas vraiment beau. Puis abaisser la densité ne va pas servir les besoins de cette rue-là. Finalement, les immeubles qui ont du cachet puis qui sont beaux, ils sont tous de sept-huit étages, c'est des immeubles qui sont utilisés par les gens, qui sont appréciés. Puis, on
525 peut facilement offrir ce genre de construction là sur cette rue-là sans ruiner le Quartier chinois ou quoi que ce soit. Il n'y a rien à ruiner sur la rue. La rue est déjà vraiment... elle a besoin d'amour.

530 Alors, moi, je vais vous donner un exemple de concept. Puis je m'expose ici, parce qu'il y a toutes sortes de groupes qui sont contre le développement, je pense, mais nous, on a essayé d'être sensible dans ce concept-là. Alors, il y a une couple d'aspects de ce concept-ci dont je veux parler.

535 C'est que premièrement, on conserve le bâtiment historique du nord, et puis non seulement ça, on ne fait pas juste du façadisme, mais on conserve la volumétrie de l'immeuble et on conserve la trame des lots originaux, donc on a encore une mémoire du bâtiment du sud qui

est totalement dégradée, puis il va tomber bientôt. Lui, on ne peut pas vraiment le sauver. On l'a fait regarder par des architectes, des ingénieurs, etc.

540 Alors, puis en arrière, bien, on a quelque chose qui est en recul, de sorte à ce que, quand on se promène sur le trottoir, que ce soit d'un bord ou d'autre de la rue, ce ne sera pas une structure imposante. Puis on a sept étages. Puis ça, c'est possible avec une densité de six, mais pas avec une densité de quatre.

545 Donc, je pense que j'ai fait mon point, je suis rendu quasiment à 10 minutes : c'est que je ne crois pas que le changement de densité va servir les besoins de la communauté, parce que nous, on va offrir des appartements locatifs de qualité dans le secteur chinois, ce qui va faire que les gens vont pouvoir résider là, magasiner là, prendre le métro, pas besoin de voiture, on est au cœur du centre-ville.

550 Pourquoi empêcher ça? Pourquoi empêcher ça pour des raisons émotionnelles? Puis je comprends, tout ce que j'ai entendu hier, je suis d'accord avec les émotions et tout, l'attachement que les gens ont à la communauté, mais est-ce que l'urbanisme et la façon de résoudre ce problème-là.

555 La raison pour laquelle la communauté va en déclin, c'est parce que les gens déménagent à Brossard puis ils ne veulent plus vivre ici. C'est en fait, le Quartier chinois, originellement, les Chinois, ça servait leurs besoins. Mais est-ce que le Quartier chinois d'aujourd'hui sert les gens d'origine chinoise d'aujourd'hui? C'est ça la question.

560 Puis la question, c'est : est-ce qu'on veut préserver le caractère d'une manière à la Disney ou Las Vegas, ou ça va être comme une attraction touristique, mais il n'y aura personne d'origine asiatique qui habite là, ou est-ce qu'on veut réellement créer un quartier où les gens d'origine asiatique vont vouloir habiter? Bien, écoutez, les gens qui viennent de Chine, en ce moment, ils ne veulent pas habiter dans un immeuble de 1843 qui n'a pas été entretenu. Ils veulent avoir un
565 bel appartement.

Alors, je vais arrêter là, parce que je suis une minute en haut de mon temps.

LE PRÉSIDENT :

570 Merci beaucoup, très bonne présentation. Effectivement, vous nous avez fait une belle petite marche sur Saint-Dominique, super intéressante. Est-ce qu'à tout hasard, vous savez qui est propriétaire du terrain vacant qui est voisin, et s'il y a un projet sur ce terrain-là?

M. VINCENT LUPIEN :

575 Bien, je suis au courant, parce que je me suis informé : c'était Antony Accurso, qui s'en va en prison. Et lui voulait faire un projet vraiment massif qui aurait probablement lui aussi été insensible aux besoins de la communauté. Mais ceci étant dit, il y a eu des transactions puis des deals, puis là on parlait même que la ligne, la nouvelle ligne de l'Est, le REM de l'Est, aurait une station métro sur ce terrain-là.

580 Donc, s'ils se sont permis de faire des sketches avec ça, est-ce qu'ils ont demandé la permission au propriétaire, je ne le sais pas. Peut-être qu'ils allaient utiliser la méthode de la... comment on appelle ça, lorsqu'on...

585

LE COMMISSAIRE :

De préemption.

590

M. VINCENT LUPIEN :

Oui, lorsque le gouvernement prend un terrain.

595

LE PRÉSIDENT :

De préemption, oui. Puis, donc, vous avez parlé des nouveaux développements récents, en fait. Dont un qui a parti la controverse, comme vous avez dit.

600

M. VINCENT LUPIEN :

Oui. Oui, oui, oui, celui-ci, là.

605

LE PRÉSIDENT :

Oui. Bon. On nous parle beaucoup, effectivement, des hauteurs et tout ça, mais également des nouveaux citoyens qui arrivent dans le quartier et des impacts que ça a sur le Quartier chinois. Vous, qui y habitez, donc, dans le quartier, vous le vivez, quel est l'impact de ce type de construction là, pour le Quartier chinois?

610

M. VINCENT LUPIEN :

Bien, écoutez, moi, justement, aujourd'hui avant de venir, j'ai pris les clés d'un de mes locataires, puis j'ai dit : « Je m'en vais à cette rencontre-là, qu'est-ce que vous en pensez? Bien, il dit : « Nous autres, on veut le développement, on veut que... ça peut grossir en hauteur, ça ne nous dérange pas », puis là, j'ai dit : « Oui, mais l'hôtel, vous ne trouvez pas que c'est insensible? »

615

C'est une Chinoise, elle s'appelle « madame Hun » (ph.), elle dit : « Non, moi, j'aime cet hôtel-là, il est beau ».

620

Puis il y a une ligne d'attente pour aller sur la terrasse de cet immeuble-là, la fin de semaine. Ça fait que c'est apprécié. Je ne sais pas si c'est des gens asiatiques ou non, mais c'est un mélange. Mais les Montréalais apprécient la terrasse sur ce toit-là, ça offre un hôtel pour les

625 touristes. Pour ce qui est de l'architecture, t'sais, peut-être que ce n'est pas la bonne architecture, puis c'est peut-être trop haut aussi à cet endroit-là. Mais c'est à cause de la surhauteur.

T'sais, hier, on parlait, la dame... madame Chen, qui est une urbaniste, elle a fait une belle présentation puis elle nous a parlé de Vancouver où ils avaient demandé, les développeurs
630 disaient « non, non, une densité de neuf, ce n'est pas assez, nous on a besoin de 15 pour attirer des gens » puis tout ça, puis là, elle a dit que ça a ruiné Chinatown.

Oui, mais là, on a une densité de six, nous autres, pas de neuf. Puis on part de six puis on veut aller à quatre. Ça fait que, moi, je trouve que c'est une réaction excessive. Avec six, on peut
635 en masse protéger le quartier, avec le mécanisme du projet particulier. Avec le mécanisme du zonage.

Vous savez, le plan d'urbanisme, c'est un *masterplan*. C'est ce qu'il y a en haut complètement. Alors, si l'urbanisme veut à ce niveau-là déjà être très restrictif, ils se doivent de...
640 ils ont le fardeau de la preuve, de prouver que c'est absolument nécessaire. Puis, ils ne l'ont pas fait, ils n'ont pas fait de modèle 3D pour montrer chaque rue puis la manière dont, six, ça ruine la rue, puis, quatre, ça embellit la rue. Ils ne l'ont pas fait. Ils nous ont juste dit que, bien...

Écoute, je pense que la communauté chinoise est très appréciative d'avoir finalement de
645 l'attention. Puis ça, je le vois, je le sens, je parle à tout le monde, puis on les écoute. Mais est-ce que c'est le bon geste? Est-ce que ça va résoudre le problème? Je ne pense pas.

À Vancouver, ils sont allés de neuf à 15. Je pense qu'à six on va être correct. Puis à Vancouver, ils ont le même problème, par exemple. Je veux dire, Richmond, c'est quasiment tout
650 Chinois. Ils ont toute une ville, maintenant, ils n'ont pas juste un Quartier chinois. Ils ont toute une ville de gens d'origine chinoise. Alors, je pense que là aussi, c'est la même chose : ils veulent élever des enfants, ils veulent être en banlieue avec une cour, puis comme tout le reste des gens, finalement. Alors, ça, c'est une réalité qu'il faut adresser.

655 On est au centre-ville. On a une opportunité inouïe d'avoir des gens qui n'ont pas besoin de voiture, qui peuvent marcher pour aller au travail, qui peuvent marcher pour aller sortir, manger au restaurant, quoi que ce soit. Écoute, ça pourrait être un endroit super bon vivre. C'est pour ça que, nous, on a acheté là, parce qu'on croit en l'avenir du quartier.

660 Mais je trouve qu'avec le six à quatre, on nous a tiré le tapis en dessous des pieds, un petit peu, parce qu'on travaillait déjà avec la Ville, en disant « bien, regarde, c'est un beau projet ». Puis oui, au début, on a été plus agressif, puis on avait amené les immeubles complètement en avant, puis là, ils nous ont dit que « non, non, non, tu ne peux pas faire ça, c'est du façadisme ».

665 Alors, t'sais, on a travaillé notre concept, puis on essaie de satisfaire tout le monde, mais je ne pense pas que le concept présenté est vraiment onéreux.

LE PRÉSIDENT :

670 Merci. Bruno-Serge?

LE COMMISSAIRE :

Bonsoir.

675

M. VINCENT LUPIEN :

Bonjour.

680 **LE COMMISSAIRE :**

J'ai posé à peu près la même question ce matin à quelqu'un qui s'occupe de logements abordables, sociaux, pardon. À un moment donné, il y a un seuil de rentabilité quand on construit, puis voilà. Alors, pour qu'un promoteur privé qui veut offrir des logements privés puisse rentrer au

685 minimum dans son argent et atteindre son seuil de rentabilité, il faut que vous montiez à combien
d'étages, à peu près, pour atteindre ce seuil-là? Je sais que ça dépend de la qualité de
l'immeuble, etc., là, mais en moyenne?

M. VINCENT LUPIEN :

690

Bien, dans notre cas à nous, le projet devient presque impossible à être rentable avec une
densité de quatre, mais avec une densité de six on peut le réaliser, parce qu'on a déjà fait les
calculs en mesure.

695

LE COMMISSAIRE :

Oui.

M. VINCENT LUPIEN :

700

Mais une des particularités de notre situation, c'est que notre architecte patrimonial nous a
dit : « Regarde, ton immeuble du nord, tu le preserves, on va refaire la maçonnerie au complet, en
maçonnerie massive et tout -- ah oui, j'ai dit, bien ça ne satisfait pas le Code du bâtiment, ça -- il
dit, non, mais on va trouver des façons de contourner puis tout ».

705

Là, j'ai fait faire une soumission, O.K., « c'est 500 000 \$ pour refaire la construction en
maçonnerie massive, Monsieur Lupien ». Ah oui, bien j'ai payé la maison 700 000, juste faire la
façade, la refaire, ça me coûte 500 000. T'sais, toutes les exigences sont sur notre dos, en fait.

710

Vous savez, le patrimoine, c'est un bénéfice pour la société. Ce n'est pas un bénéfice
pour moi et Nancy, ou mes enfants. Je veux dire, oui, on aimerait ça vivre dans un immeuble qui
est beau puis qui est patrimonial, mais autre que ça, ça ne nous apporte pas un retour financier ou
quoi que ce soit. C'est un bénéfice pour la société. C'est pour ça que la société exige que ce soit
préservé. Mais ils n'offrent pas les fonds.

715 Si ça bénéficie à la société, pourquoi la société ne paye pas pour la partie qui bénéficie à la société, puis nous on paiera pour la partie qui bénéficie la partie privée. Puis ensemble, on a un partenariat puis on réalise quelque chose de *winner* pour tout le monde. Mais ce n'est pas comme ça que ça fonctionne. Donc, nous, on trouve ça très lourd en ce moment.

720 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Danielle?

LA COMMISSAIRE :

725

Oui, bien, on parlait du Hampton, qui a une partie de l'édifice en surhauteur.

M. VINCENT LUPIEN :

730

Oui, exact.

LA COMMISSAIRE :

735

Est-ce qu'il y a en a beaucoup d'édifices dans le Quartier chinois qui ont utilisé ce... je ne dirais pas « un prétexte », mais enfin, cette technique-là pour augmenter la hauteur?

M. VINCENT LUPIEN :

740

Mais si je ne me trompe pas, je crois que le nouvel immeuble qui se construit sur René-Lévesque l'a. Mais je n'ai pas étudié cette question-là. Mais c'est facile à faire, parce que vous pouvez aller sur le zonage ou la carte interactive de la Ville, puis vous pouvez cliquer, puis vous allez voir les endroits où il y a une surhauteur.

745 Moi, à mon endroit, je n'ai pas de surhauteur. Donc, pour la majorité du territoire dont on parle, où ça change de six à quatre, pour le Quartier chinois en entier, il y a très peu d'endroits qui ont des surhauteurs. C'est juste les endroits qui bordent René-Lévesque et Viger qui ont de la surhauteur.

750 Regardez ici, ils ont même une densité de 12 plus la surhauteur, mais il y a déjà quelque chose de construit, là. Mais pour les autres qui sont au centre, ici, moi je trouve qu'avec une densité de six, t'sais, puis peut-être pas sur La Gauchetière, parce que c'est une artère piétonne, mais même là, tu peux agrandir plus, si c'est en retrait, en haut, tu pourrais peut-être même ne pas voir, puis ça pourrait monter, puis tu pourrais mettre des résidents, ce qui...

755 T'sais, on a de l'itinérance et tout, mais quand tu as des gens qui habitent là, beaucoup de gens qui habitent là puis ils commencent à être tannés, bien, les itinérants s'en vont ailleurs, parce que là, c'est occupé, les gens s'occupent de leur propriété.

760 Écoutez, juste il y a deux jours, j'ai pelleté le derrière de cet immeuble. Puis, t'sais, c'est parce que... je ne sais pas si vous êtes allée sur le terrain pour voir à quoi ça ressemble vraiment, mais j'ai pris une pelle puis neuf poubelles pour vider des seringues, des excréments, des vieux vêtements. De cet endroit-ci, là, j'ai rempli neuf poubelles. J'ai fait ça moi-même. J'ai mis mes bottes, des gants, puis ça sentait mauvais.

765 C'est ça la réalité sur le terrain. Ce n'est pas romantique du tout. Puis je sais que pour ceux qui ont grandi ici, c'est romantique, mais moi je vis dedans, là. Puis je n'aime pas trop ça.

LE PRÉSIDENT :

770 Alors, merci beaucoup pour votre présentation et votre contribution, surtout. Merci.

M. VINCENT LUPIEN :

775

Merci.

M. JIMMY CHAN

780

Montreal Chan Associations Chinese Community

LE PRÉSIDENT :

Maintenant, prochaine intervention : Jimmy Chan.

785

M. JIMMY CHAN :

Bonsoir. *How are you?*

790

LE PRÉSIDENT :

Très bien, et vous? Vous avez donc dix minutes, puis par la suite, on a dix minutes pour échanger. *So, ten minutes for your presentation.* O.K.

795

M. JIMMY CHAN :

800

Ten minutes, yeah. All right. Yesterday, I also... O.K., alright. Yeah, we are happy to be here today, how is everybody? Good? Now, the identity of our heritage. The Chinatown should be expanded toward... to Sainte-Catherine Street. I don't have a picture here today to present it, but last... I think last time I did. To build more affordable housing, affordable social housing around that area, good reasons, cause the way that our community looking at Chinatown, besides Clark Street, is pretty much full, the area, because the size of it is kind of shranked down a bit.

805 So, the way that I'm personally looking at it, we could expend, because the area, that we could put Chinatown further up to Sainte-Catherine area. My opinion is that is a, you know, a prestart for the expansion for social housing. Because according my research, there's a lot of abandoned buildings around the area that been a long time, that maybe the City should look into it, to do something, like build some affordable social housing for the residents.

810 And to build more commercial properties for Chinatown businesses. And now, the pandemic is opened, the businesses slowly coming back, the lack of tourists, of course, but eventually, the tourists will return also, then we need more businesses to, you know, to bring up the Chinatown businesses. So, therefore, get more busier in Chinatown, to get more... attract more visitors to come in.

815 Now, many of the old buildings in Chinatown are breaking down, as everybody know. Space where the buildings, they've been built 1800... between 1800 and 1900. We must keep Chinatown the *façage* of the building, originally. Know as already on January 24, 2022 this year, Chinatown has been granted by the National Assembly and the City of Montreal as a heritage status.

820 So, it's important that we got to keep the outlook of the original look from, you know, when they started the design and building the building, but now they change it and they... but they keep the original look, which is important to keep, you know, the outlook of the cachet. And also, it's needed having doing the right research of the rare building, especially my own China associate building, in La Gauchetière, the inside of it, needed to repair the structural, renovated the inside.

825 So, it's important that we got to keep the outlook of the original look from, you know, when they started the design and building the building, but now they change it and they... but they keep the original look, which is important to keep, you know, the outlook of the cachet. And also, it's needed having doing the right research of the rare building, especially my own China associate building, in La Gauchetière, the inside of it, needed to repair the structural, renovated the inside.

830 Now, the heights and density, they've been talking about it for a while now. The changes in height and density will help prevent high risk from overshadowing Chinatown from developer or a new development. Now, what I mean by that, it's like, it will allow Chinatown to remain visible, but not to under any new development building putting a shadow on it.

835 And also, the façade of the new building might be designed to have oriental look, to keep the theme of Chinatown what it is, but not to have a concrete cement wall, from the bottom all the way up. It doesn't really look Chinatown.

840 And these changes will improve the quality of life of the residents, who will not be able to enjoy the view and sunlight if a home owner around the area is surrounded by high risers, you know, so everytime you look outside with the high risers out there, they will be, you know, looking at the wall instead of looking at a beautiful blue sky. So, this... no. If this happens, the quality of life will slowly disappear, especially for the elderly people in the neighborhood. My opinion is: I strongly this has to be done, to bring in a good quality of life for the residents.

845 For the commercial life and economic situation right now, to make people want to visit Chinatown and its shops weekly scheduled, the way I'm looking at it, we say that we could add... the City could encourage to have more cultural performances in Chinatown, especially during the summertime. Our summer is so short. And why not every week, weekly, we have a schedule to put it out, you know, to the Website, the City Website, whatever it is, that to bring in entertainment to Chinatown.

850 So, therefore, attract more people coming in, not just only spend a good day with family and friends in Chinatown, you know, just having bubble tea or dim sum, but also have something to watch, enjoyable, spending a beautiful day, you know, every weekend, and it will benefit a lot of restaurants, a lot of merchants, too, obviously. Yeah, this... no, this will benefit a lot of area.

860 So, Chinatown would attract more visitors and encourage more explore the restaurants and the shops in this area, if we could have more, you know, different things, different corners in Chinatown. So, it would be great if the street signs... this is something that I always wanted it, that I have requested a while back. It would be great to have street signs in Chinatown that have Chinese characters and it named the street names. I visited on a Chinatown, in Boston (inaudible), in San Francisco, they do have Chinese characters underneath the English street names. So, and that would give a very nice unique oriental look of Chinatown. That would be very unique.

865 And also, the creation of green space in Chinatown, that we... also have been opened...
given out, opened and how it should be, and obviously there is some trees been planted since the
beginning, when the Sun Yat-sen park would built, but since then, those trees have been dried up.
We have no flowers, we have nothing. But if we have green spaces in Chinatown, we provide a
sense of experience for the residents and the visitors. It keeps the eyes opened.

870 So, it would be great if Chinatown had its own sport center also. We talked about that too.
And also, the cultural center for the elderly people and everyone to gather together, you know, and
we have also performances for the elderly people to do Tai Chi, you know, to have tea with the
friends. Create a better heathy environment around that area if we do have a center. To bring that
all year long, we have during the winter, summer, if there's a bit of rain out or sunny, there's
always a place for them.

875 So, and to have a Chinese obviously cultural museum. We have so many things that our
ancestors left behind. Every association has some, but it will centralise if they put them in the
museum. That would attract so much of tourists to come in to enjoy, to learn about our culture, and
also our past, more than 100 years in Chinatown.

880 Now, lastly, something that my opinion is that should be strongly influence the City of
Montreal look into this, this is the issue that the homeless population in Chinatown is increasing
every year. The reason because everybody knows that the area it's very closed-in, especially the
old cultural center, where we used to have, O.K., the homeless people kind of hang out around
885 that area.

890 Depend the incident that happened, that... you know, they set up campfire, they're doing a
party, and I'm afraid that, you know, if they care less, they might set a fire, burn down the building.
But this is a problem they have to look into, because, you know, this is a society issue, a society
problem. Not just only Chinatown, but it's an issue, it's a problem in the whole society as whole.
Now, the homeless, you know, often vandalize, (inaudible) is always there in Chinatown, as you
know, the beginning of the pandemic, right, but increasing with the homeless people often

vandalize commercial properties in Chinatown, and often scare away the visitors. This is something we don't want, to scare people away.

895

I should walk out in Chinatown... me, they know who I am, because I always give them... I don't give them money, I give them bun, I go buy a gold bun, I own a restaurant, always go the area, I give them food. They know who I am, they call me Jacky Chan, "hey, Jacky Chan, food", you know, so I do that all the time. They know who I am, but they're really nice. They're really nice. Now, we keep a distance, hey, I give them food, O.K., they know. They're very very nice people.

900

So that really to say that they're nice people, but the City have to take care of them, have to take care of them, because now, they kind of been ignored, in a fact that they feel like they don't... no place that they could belong. So, this is something that we could look to something like that, where they know that they would be there.

905

So greatly affecting... it is now greatly affecting the area, the visitor's experience, you know, the one... the visitor coming to a beautiful Chinatown, they would be, ah, hum, smell good food all over the place, wow, bubble teas all over the place, dim sum, you know, and wow, entertainment, and all of a sudden, you know, we have... they have to deal with something else, you know, and it is something that it will ruin the days of the experience in Chinatown.

910

So, if the City able to build more nicer, more caring oriented homeless shelter outside of Chinatown, I'm sure it will be a happy world. So, this is my opinion.

915

LE PRÉSIDENT :

Thank you, Mister Chan. Question, we have questions for you, now. Alors, Danielle, est-ce que tu as une question?

920

LA COMMISSAIRE :

925 Vous avez donné plusieurs idées pour animer le Quartier chinois, vous avez beaucoup
beaucoup de bonnes suggestions. Est-ce que ce sont des projets qui peuvent être réalisés par les
gens de la communauté ou si ça prend absolument de l'aide gouvernementale pour les réaliser?

M. JIMMY CHAN :

930 (Inaudible) among project that we could put together with the City. Yeah. That a lot of
projects that we could... like the project of diversity, you know, to bring in more different
communities to Chinatown, to do more activities in Chinatown. Just like last week. It was the last
weekend of the salvation of an Asian heritage, so I did, you know, I did organisation of bringing in
935 all communities joining in Chinatown, okay, to celebrate the heritage month, which is good,
because, there was at least like 6-700 people participating there.

And afterward, they're not going to go home. After that, the project I have volunteer, I have
people that delegate to them, brought them to different restaurants to eat, this particular project.
940 And the restaurant would give them discount. So, we could create something like that in the
neighborhood with the city that would be fantastic. You know, to bring project together, with not
just only Chinatown.

Chinatown is not just for only for Chinese. Chinatown is for everybody. You know, so,
945 everybody. So, a lot of projects we could... the City and the community can create, you know, to
make Chinatown, it's a very important landmark for all tourists to come in, you know. Now,
everything back to normal, hopefully, it's going to be like that, to come, and we (inaudible) fantastic
project, you know, going on in... during summertime, and yeah, for sure. For sure, everybody
would be happy. Yeah.

950

LA COMMISSAIRE :

955 Merci.

LE PRÉSIDENT :

960 Merci. Bruno-Serge.

LE COMMISSAIRE :

965 Bonjour. Vous nous avez parlé beaucoup de l'importance de faire venir des touristes dans le quartier. On nous parle aussi beaucoup de l'importance de faire venir des résidents dans le quartier, des gens qui vont habiter le quartier. Or, dans plusieurs quartiers touristiques comme ça, la cohabitation est parfois difficile entre les résidents et les touristes. Ils font du bruit, ils sont là tard le soir, etc. Comme ça se passe dans le Quartier chinois?

M. JIMMY CHAN :

970 Well, according the information I got when I speaking to the neighborhood, every two months, I organize a meeting with certain associations, cause I'm the president of two associations in Chinatown.

975 So, Chinatown is formed by association going back a 100 years ago and still is today. And the visitor, it loves to visit all the associations. They want to see how it looks like inside, not just only the structure of the building, how it was built 1800 years ago.

980 The important thing is how people live. Chinatown is a living soul. There are actually people living... now, Chinatown not just only Chinese people living there. Chinatown has many different cultural diversity people living in Chinatown. Why? Because Chinatown is a beautiful

place. What more you want? You just... you know, one step away you get all the fresh food that you want, and it's a beautiful, you know... summer and winter is just beautiful.

985 So, the visitor in Chinatown and the visitor in Chinatown and the resident are more or less... I'm trying to bond them together, creating project, with certain communities, if they have, let's say, the Filipino community, they have tourists coming from Philippines to want to visit Montreal in Côte-des-Neiges, an area where the Filipino community is, come to Chinatown, to create things like that. So, it is a bonding. It's a bonding to communication. So, this will bring life,
990 more life into Chinatown. We bring life not just in Chinatown, but in Montreal as a whole, so...

LE PRÉSIDENT :

 Vous avez dit que vous êtes président d'une association familiale, Chan Association?

995

M. JIMMY CHAN :

 Yes.

1000

LE PRÉSIDENT :

 Pouvez-vous nous dire l'importance des associations familiales, *the importance of the family associations for Chinatown*?

1005

M. JIMMY CHAN :

1010

 It is... like I mentioned before: going back to the first Chinese immigrants landed in Montreal, okay, just take a 30 seconds, okay, this person arrives in a strange place, don't even know what it is, don't even know what the name of the city, finally, he learns it's Montreal and it was destined it is the home. It's the beauty. He stays there, he finds friends. It all started like that, and (inaudible) was my grandfather and his brother, my uncle.

1015 So, the story was like he was alone, but he finds the same villages, the Chan, C-H-A-N, and then he finds only Chan people, "oh, who's the Chan? Okay, come over here, we can help you". They all came from the same village. "Who's the Wong, who's the Lee?" They come from the same village. So, that's how the association family, association would form, to help those people at those time to write letters to send back home, you know. At that time, you don't have technology, we don't have phone, nothing. A mail, it takes, you know, months to go back home. So here, they just focus on working, saving money, send back home, so they will have a better life in China. That was those times.

1020 So, the association, family association is so important. And still is important for the elderly people that... who are still existent, who are still surviving. The association to them is the home. Even though they don't... some of them, they don't live in Chinatown now, they live in other (inaudible), it's like, my family used to live in Chinatown, La Gauchetière, my father had restaurant there, they lived upstairs, and then wake up and go downstairs, they worked in the restaurant. Most of the time, it's like that.

1030 But then again, they come there every week to Chinatown, because the association, there's a lot of memory, a lot of things for them to gather with the friends to Chinatown. You know, they go to dim sum, have tea, and then they go back, they play mah-jong, they play mah-jong, this is how they spend a day.

1035 And the young people, they learn from these things. They value this culture. They value this memory. They value this history. This heritage is so important. It is our root. It is where we came from, because of them, because of a family association that we survive and me talking to you today.

LE PRÉSIDENT :

1040 Merci beaucoup. Thank you very much.

M. JIMMY CHAN :

You're very welcome, sir. Thank you very much. Thank you. Merci. Merci beaucoup.

1045

LE PRÉSIDENT :

Xiè xiè. Merci. Merci à vous.

1050

M. SANDY YEP, citoyen

LE PRÉSIDENT :

1055

Alors, prochain intervenant ou intervenante : Sandy Yep.

(Coupure sonore) ... vous informer qu'il y a présence d'une personne qui fait une captation vidéo pour un documentaire sur le Quartier chinois, c'est bien ça?

1060

INTERVENANTE NON IDENTIFIÉE :

Oui.

LE PRÉSIDENT:

1065

Oui, alors voilà. Alors, ce n'est pas pour la commission, c'est pour des fins d'un documentaire. Avec l'autorisation des personnes. D'accord. Alors, Monsieur Yep, vous avez dix minutes pour votre présentation.

1070

M. SANDY YEP :

Excellent.

1075

LE PRÉSIDENT :

Par la suite, il y aura un autre dix minutes pour des échanges et des questions des commissaires. Quand vous êtes prêt, on vous écoute.

1080

M. SANDY YEP :

Oui. Madame Sauvage, Monsieur Cardinal, Monsieur Boucher. Permettez-moi de m'exprimer dans ma langue première, en anglais. Si je prononce en chinois, il n'y a personne qui va me comprendre aussi. And so, thank you. I'm really happy and proud to be here tonight. I would like to... my theme of the presentation is I'd love for you to have been here in the 1960's, when I grew up.

1085

My name is Sandy Yep. Yep Geen Lup. My Chinese name means "strong foundation". I'm fifth generations Quebecois-Chinois, descendant of Charlie Duk Yee Yep, from Sun Wui village. And in 1892, Charlie, my great-grandfather came over and settled here, in Montreal's Chinatown. He's probably around the... amongst the first 500 or so pioneers living here.

1090

And in the Gazette, where I learned just recently: in 1902, on May 26, he wedded Liw She of Vancouver B.C., one of seven Chinese females in Montreal. And my great-grandmother was apparently the first Chinese woman in Montreal to marry. And it was in 1942 that the Yep family purchased the 116-118, rue De La Gauchetière, which is just around the corner, where my grandfather Willie, uncles, aunts, my father lived, and where I was raised, on the third floor of that house. And it's where I will sleep tonight, invited from my good friend, Jean-Philippe Riopel.

1095

1100

1105

So, I acknowledge all my ancestors, all of yours who have brought us here today, to speak to the present and future of Chinatown. I recognize the Indigenous lands on which we gather, and the many peoples, les Québécois, the Scottish, the Irish, the Jewish, the Portuguese, the settlers of Près de Ville, and the Chinese and Asians that followed. I am very proud to be a descendant of one these pioneer families.

And it's interesting. I never even connected myself to my roots, and the fact of my history. And it's only in the last five years that I learn this fact.

1110

So, in 1987, there's a picture of me going back to China, in Sun Wui. I went to visit my ancestral home. Returning to those roots was unbelievably ground-breaking, cathartic for me. Unfortunately, the space and place, and building, is no more. The buildings and surrounding heritage have been torn down, destroyed by modernization, destroyed by gentrification, developers and unprotected by government.

1115

Montreal's Chinatown and that building that I speak to is now my ancestral home, and that of my son, Alec. C'est carrément mon village à cœur. On est des Québécois-Chinois de Sun Wui. Moi, je suis maintenant un Québécois-Chinois errant à Toronto. But I come here de toute façon.

1120

So, I really wish you could have been with me in Chinatown when I grew up, in the 1960's. Cause growing up here, I was surrounded by my park, my church, houses, businesses, people, lots of friends, families. Grocery stores were full. We ran in the street, we parked in the... my parents parked in the streets, generations of families gathered, gossiped, laughed. And Loh Yeh Gung and I used to buy groceries. And he would hold my hand as we walked from Ho Ho Snack bar to Dufferin Park, ending up under a beautiful tree. I remember this tree to this day, and we would sit and I'd be so happy, just to eat my butter roll with Loh Yeh Gung.

1125

So, to me, that Chinatown is no more. Every time I return, I see my Chinatown of the 60's engulfed by offices, towers, hotels, concrete, and I would say, in my own view, some pretty

1130 disgusting development. I say it's disgusting because it doesn't reflect any of the heritage, height, density, economic and social life of my past.

1135 Even in the rapport de Luce Lafontaine, je ne suis pas... she speaks of "Éléments significatifs disparus". Mais moi, j'ai vu la disparition de tous ces bâtiments-là en face de mon maison de mon grand-père. And there's a picture of Dufferin Park, the tree, my grandfather's house at the bottom, and there was a school. Imagine the living community that was here, and Dufferin Park.

1140 So, I lost my church, I lost the park where my grandfather and I sat. A year ago, I literally contemplated bringing my son to Montreal to possibly witness the tearing down of his ancestral home.

1145 The neighborhood of Loh Yeh Gung's houses fronted by Guy-Favreau, to me, and I respect the people who live there, a cold mirrored building that tried to be community-oriented, but is not. The park that replaces Dufferin is gated for condo dwellers. Elderly find refuge in a concrete government building. The church where I grew up has moved twice, slated to move again, and at same time, losing more of its heritage each time.

1150 And throughout the 70's and 80's, I witnessed the systemic erasure and eradication of our built Asian heritage. Chinese community and families were pushed out with more than 200 buildings lost and 90 % of the population gone.

1155 So now, I'm proud to say it's nice to hear that this part of Chinatown is designated as an Institutional hub, un site patrimonial du Noyau-Institutionnel-du-Quartier-Chinois, by the provincial government. It covers Wing's Noodle, which you see, and my grandfather's house is always right beside it, so I'm really fortunate, whenever I Google "Chinatown", you see Wing's, people see Wing's, I see my grandfather's house, and protected is S. Davis and Sons' factory, where the Chinese Family Services of Greater Montreal was located, where I got my first job.

1160 So, I support the proposed changes to the Plan d'urbanisme by the City of Montreal. I recommend that to be part of the steps taken, to facilitate what CWG calls "a human-scale urban development centred around its living communities with urban cultural landscapes".

1165 I support the heritage designation of City of Montreal and expansion of the boundaries, the identification of Chinatown as a "secteur de valeur exceptionnelle", and as well, I support the reduced allowable height and density as an important part to protecting heritage, to deter further land speculation, and start a basic framework to guide our development of Chinese... the Chinatown's tangible and intangible heritage.

1170 So, the Chinatown of the past, present and future needs that protection from real estate pressure, to highlight this distinctive architectural character. I think if we really need it, we explore what that really means, I'd love to be involved in that conversation. And so, while I appreciate the downzoning of the proposed modifications, I don't think they go quite far enough, from my own experience.

1175 I think those living, working, and visiting Chinatown should be able to see Old Montreal, and the City Hall from the South, if possible. And, my Goodness, could it be amazing if we could see Mont-Royal to the North of Chinatown?

1180 Everyone who's here is entitled to the sun without casted shadows from high-rises, poorly circulated air from buildings that can suffocate the surrounding Chinatown core. The Chinatown Arches, which Jimmy would probably have talked about, protects our village, should always remain prominent, and not encroached, as they are by some of the buildings.

1185 These arches and the Dr. Sun Yet Sun Park could be used as reference points to how we can look at future development. I feel, and the S. Davis & Sons' factory building is right behind in our backyard: it should be the highest building in the Chinatown core, as was the case at the turn of the century.

1190 So, while I agree with lowering the height and density proposed, I still think it is too high. I
feel that the buildings along the Chinatown core of De La Gauchetière should not be higher than
20 meters, and buildings along Viger limited to 25 meters, so we can see Old Montreal. The
northern limitation should be restricted to 35 meters. Of course, there's a little pocket there,
1195 between René-Lévesque... between Clark and Saint-Laurent, should remain 25, and all buildings
25 meters or higher should have top floors set-back from the street, to provide more light.

 You know, Chinatown can no longer be an island in a sea of high-rises. The sun must be
able to shine. I think somebody talked about Feng Shui. This is good Feng Shui. It's important to
have light. We should have this human-scale urban development centred around living
1200 communities with parks, places of leisure, community gardens. And I would love to invite you, if
you haven't been already invited to Loh Yeh Gung's ancestral home.

 Behind the home is our family garden, and it's my understanding, it is now deemed a
"zone d'intérêt archéologique", as a result of J.-P.'s work to enforce the Borden code, and in this
1205 place that is untouched I believe from Près de Ville, we found amongst a number of things, this
one is really unique, I think it's a Mahjong tile from the Qigong Tang building that predated my
family's house.

 And J.P. just shared with me yesterday, no, this morning, or yesterday morning, he was
1210 gardening his plants, and he found, I believed, it's a dime from 1874. Just at the surface of this
garden. So, imagine the richness of which we are trying to protect, and the significance of it for all
of Quebeckers and Montrealers.

 We also need commercial life, social investments, in order that we have economic vitality.
1215 We need legacy businesses protected, investment in arts and cultural groups. Equally dedicated
government monies to directly support an economically viable community, alongside resources to
support safe and inclusive spaces for everyone who sets foot in Chinatown.

1220 Affordable housing, investing infrastructure to bring arts people back, socially minded
1225 developers to work with the community to develop these spaces. City social services needed to be
invested into Chinatown. Investment in social and security services to improve a commercial and
economic viability.

1225 We don't need a Swatow hotel, when we are surrounded by 50+ hotels. We need tourism
support. Nowhere in the world I think you can walk from the Old Port down the central artery of rue
Saint-Laurent through Old Montreal, and then Quartier chinois, and then the Quartier des
spectacles. This is the intimacy that people come to, when they visit Montreal.

1230 Quickly, I just pulled up a picture of the development in Singapore Chinatown, if you take a
look closely at it, you can see how much green space and how much livable space there is.
Basically, I feel we need to bring back the glory of Chinatown. The picture to me saddens, it's not
me, even though je suis toujours a fan of Montreal Canadians, of a young Chinese boy. I miss the
interaction in front of my grandfather's house.

1235 We need that protection and investment into built heritage, government dollars for living
heritage, the revitalization of a strong circular economy, a historic landscape approach supported
by the government, investments in community and people.

1240 And I just ask you, folks, Monsieur, Madame of the commission: how best will your report
respect the spirit and heritage of our Chinatown, the Chinatown of Montreal, le dernier Quartier
chinois du Québec? Can you make it a grand as Old Montreal? Can you respect the roots
granded in Près de Ville, in Chinatown? Will your report's recommendations bring people back to
live in Chinatown?

1245 I no longer have to bring my son to see his ancestral home disappear. I look forward to the
day when I can bring my grandson sit under a tree, share a butter roll, and talk about how we
saved Chinatown for him. And I wish you could have been with me in the 60's, where you could
feel what I feel is missing today.

LE PRÉSIDENT :

1250

Merci beaucoup. Alors, on a quelques questions pour vous, pour le temps qu'il nous reste.

M. SANDY YEP :

1255

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1260

D'abord, vous nous avez présenté des belles pièces archéologiques ou du patrimoine qui ont été donc retrouvées sur le site. Et dans le projet, il y a l'idée que sur l'ensemble du Quartier chinois, que ce soit reconnu comme un site d'intérêt archéologique, pour obliger, pour tout nouveau projet, d'avoir des travaux archéologiques. Est-ce que vous pensez qu'on retrouverait des éléments de patrimoine chinois sur l'ensemble du Quartier chinois?

1265

M. SANDY YEP :

1270

Ça, je ne sais pas, j'espère que oui, mais c'est sûr qu'il y a tellement de développement depuis des années, la destruction des édifices, le déménagement des personnes, tout le terrain qui est notre noyau institutionnel reste seulement les cinq ou six bâtiments qui sont là, en espérant que ça va être sauvegardé dans d'autres milieux.

1275

Moi, je suis confiant, et je suis content, que ce noyau est protégé. Je pense que c'est à nous à découvrir où on peut trouver les mêmes genres de mémoire, de souvenirs, à travers le Quartier chinois, et j'espère qu'avec la protection et puis l'élargissement des *boundaries* qu'on peut trouver de même. Parce que je pense que c'est... ils sont là. Mais aussi, on a tous des trésors aussi, alors j'espère bien qu'on peut tous venir ici comme d'autres pour y vivre.

LE PRÉSIDENT :

1280

D'accord. Merci. Bruno-Serge.

LE COMMISSAIRE :

1285

Merci. Bonsoir.

M. SANDY YEP :

Bonsoir.

1290

LE COMMISSAIRE :

D'abord, bravo de tenir le flambeau des Canadiens à Toronto.

1295

M. SANDY YEP :

Yeah, I know.

LE COMMISSAIRE :

1300

Vous nous avez parlé, comme beaucoup de gens, du manque d'espaces verts dans le Quartier chinois.

M. SANDY YEP :

1305

Oui.

LE COMMISSAIRE :

1310

Malheureusement, il n'y en a juste pas, d'espaces. Le quartier est construit à peu près partout, il y a très très peu de terrains vagues. Si on vous donnait une baguette magique et on vous disait « à quel endroit voulez-vous mettre et installer ces espaces verts », où est-ce que vous pointeriez votre baguette?

1315

M. SANDY YEP :

1320

Moi, je pense qu'on peut... si avec une créativité et le désir, on peut bâtir des genres de *garden, a green space Chinatown*. On peut mettre des genres de *surface gardens, community gardens* qui sont possibles. S'il y a d'autres développements, si on intègre cette idée... c'est le problème qu'on n'intègre pas cette espèce de communauté dans notre développement. Moi, je pense... j'ai confiance en ce genre de développement où on peut avoir une consultation avec des experts et la communauté, pour vraiment bâtir *a jewel of Chinatown*.

1325

I really feel that we can do this, and it can be the most beautiful Chinatown in Canada, if not the world. However, we have to work together creatively with developers, with community, with land owners, to really think about the vision of what we want. And I think now is a time to be able to actually create those green spaces.

1330

There's a little spot, right by Guy-Favreau, there's a big tree there. Well, why don't you just open that up? Why don't we make more of the community gardens out here? Cause I think people would be happy to get fresh vegetables. I think a lot of the seniors would love a community garden, do something they can work in. I think we can do it. There are spaces that can. I'll open up my grandfather's house if we would buy the house back, and we can all have some tea there.

1335

LE PRÉSIDENT :

Merci. Danielle?

LA COMMISSAIRE :

1340

Je pense que vous habitez Toronto, maintenant?

M. SANDY YEP :

1345

Oui. Oui.

LA COMMISSAIRE :

1350

Oui; et comment comparez-vous le Quartier chinois à Toronto à celui de Montréal? Est-ce qu'il y a le même amour de leur Quartier chinois? Est-ce qu'il y a la même vitalité?

M. SANDY YEP :

1355

Oui. Mais quand vous êtes né dans un certain espace, vous êtes biaisé, surtout. Moi, je vois beaucoup plus de développements à Toronto qui l'entourent, et *it makes me scared*. Actuellement, l'image que j'ai de ce Quartier chinois, c'est à cause de ce qui se passe avec le développement à Toronto, où on ne trouve guère, pour moi, le patrimoine qui est là. Et ils ont la même lutte, à Toronto. À Calgary. À Edmonton. Il y en a des quartiers chinois qui sont disparus dans les... *in the last year, in Chinatown*.

1360

So, I think the forces that we have are big, and the same forces exist in Toronto, and the push-back from the community is taking a lot of effort, without government support, it's a difficult challenge.

1365

LA COMMISSAIRE :

Are there alliances between chinatowns in different provinces?

M. SANDY YEP :

1370

Oui, on se parle pas mal. On essaie de monter un genre de mouvement national, sauf que chaque quartier chinois est menacé avec leurs propres difficultés, so in order To create a combined front means that we have To be able to work consistently together, and it is difficult. Cause, the moment you start to work together there's an issue that comes back in the community, and that small group of folks is trying to mobilize to stop one building or try to understand how another building was sold. So, it becomes a little fragmented. Yeah.

1375

LA COMMISSAIRE :

1380

Will you do the same network job in Toronto that you do in Montreal? Do you have the same fight?

M. SANDY YEP :

1385

You know, I haven't joined the fight there, I'm kind of involved in the community in different way, I'm with the Kung Fu club, we're doing art installation, I'm more relaxed there. I can't hold on to too many fights. I do support their work, I do exchange information when I can, but I'm happy, as my friend would say, to drive my car, take a train back to Montreal, and then just sit here. The moment I step here in Montreal, it's like, you know, your pores open up, something about the cells in your body just kind of go like ah, man, I'm home. And so, I have more passion, I guess because of my heritage, to come and drive as a... for now, yeah.

1390

LA COMMISSAIRE :

1395

Thank you.

M. SANDY YEP :

1400

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1405

Merci beaucoup, xiè xiè. Alors, nous allons maintenant prendre une pause, et on va reprendre à 20 h 45, oui. Donc, 20 h 45, avec Steve Shanahan et Bill Wong.

PAUSE

1410

M. STEVE SHANAHAN ET M. BILL WONG
Conseil de développement du Quartier chinois

LE PRÉSIDENT :

1415

On va reprendre après cette pause avec Steve Shanahan et monsieur Bill Wong. Alors, bonsoir, donc je vous rappelle que vous avez dix minutes pour votre intervention, et ensuite un autre dix minutes pour les échanges et les questions. On vous écoute.

1420

M. BILL WONG :

1425

Hi. My name is Bill Wong, I'd like to do a little introduction of myself. I've been (inaudible)... all my family has been here in Montreal, Chinatown for over 100 years. I live in Chinatown right now, and all my life, have been working and living in Chinatown. For today's presentation, I would like to ask Steven to present the files for the Counsel Development of Chinatown.

M. STEVE SHANAHAN :

1430

Merci, Mesdames, Messieurs, les commissaires, les membres techniques et les analystes, et les gens intéressés ici. Merci pour votre appréciation et votre temps, c'est très apprécié. Parlant de choses qui sont appréciées, j'aimerais d'abord parler un peu... on parle la longue histoire de plus d'une centaine d'années dans le Quartier chinois, mais j'aimerais aussi
1435 présenter quelque chose, j'ai la première page ici, en souci de l'environnement, j'ai juste fait imprimer la première page.

1435

1440

Il y a deux ans, l'arrondissement de Ville-Marie ont publié un plan d'action pour le Quartier chinois qui s'appelle « Plan d'action 2021-2026 pour le développement du Quartier chinois ». Ça, c'était un travail fait de longue haleine, de grande qualité ici même. Partout dans le Quartier chinois, il y avait des intervenants de tous horizons, surtout dans la communauté chinoise, qui ont été écoutés, et je pense que les gens qui ont fait cette consultation ont publié un rapport tout à fait correct qui répondait clairement aux souhaits et aux aspirations de l'avenir du Quartier chinois. Et donc, je prends le temps pour aussi féliciter le travail fait par ces gens-là.

1445

1450

Et il y avait juste une chose au cœur, c'est la vitalité pour l'avenir du Quartier chinois. Et quand vous allez embarquer un peu dans le mémoire que nous avons déposé ici avec le Conseil de développement du Quartier chinois, je vais parler un peu de l'incohérence qu'on voit entre les aspirations exprimées ici et ce qui est le sujet de notre enquête ce soir. Donc, nous avons commencé, et le titre, pour moi, en parle beaucoup : une pluralité.

1455

On constate que les changements visés dans ces documents regardent le Chinatown. Mais nos membres ne voient pas un Chinatown. Ils voient des éléments, des morceaux, des organes dans le réseau qu'on appelle le Quartier chinois. Donc, juste pour vous dire, on a plus d'une trentaine de membres, nous avons ici listé notre conseil d'administration, nous avons aussi listé, pas les membres individus, mais nos membres corporatifs et associatifs.

1460 Donc, nous autres, on est très fier de représenter les gens dans le milieu. Il y a beaucoup des intervenants qui ont le Quartier chinois à cœur et on accueille leur *input*. Mais il faut dire que le Conseil de développement du Quartier chinois a des membres qui habitent ici à temps plein, qui travaillent ici, qui sont des propriétaires fonciers ici, et qui connaissent vraiment qu'est-ce qui se passe actuellement.

1465 Donc, ce qu'on peut voir dans les plans d'urbanisme proposés, et au lieu de faire point par point, je vais... vous avez lu le mémoire, donc nous allons passer à travers, mais *a top-level view*.

1470 Donc, ce qu'on constate, c'est qu'il y a beaucoup d'éléments dans Chinatown qui sont tous peinturés avec le changement de six à quatre. Et c'est un manque de connaissances en détail de qu'est-ce qui se passe dans Chinatown. Et très honnêtement, en peignant toute la zone d'une même façon, on ne peut pas arriver avec les... on ne peut pas réaliser les aspirations qui sont exprimées dans ce document-là. Et on parle beaucoup de vitalité.

1475 Donc, dans notre mémoire, on touche vraiment à deux axes importants : l'habitation et le tourisme. Et les changements proposés ont, dans notre opinion... auront un effet négatif sur l'avenir du Quartier chinois. Depuis 30-40 ans, on constate qu'il y a un manque d'investissements dans le Quartier chinois. Et ce n'est pas parce qu'il y a un manque d'intérêt. Nous autres, on trouve que les règles en place ne sont pas incitatives suffisamment pour que les gens décident d'investir davantage.

1480 Et ce qu'on constate, et ça arrive souvent : comme on a vu dans d'autres présentations, il y a des terrains vagues. Avant qu'ils étaient vagues, il y avait quelque chose. Mais les gens, les propriétaires ont décidé tout simplement de laisser ça tomber à terre, et en espérant qu'ils vont aller la Ville et demander un permis pour avoir quelque chose plus grand.

1485 On trouve que c'est un gaspillage. Pourquoi ne pas permettre les gens d'investir un peu, faire des modifications qui vont être rentables, comme nous avons parlé dans une autre

présentation, et permettre les gens de vouloir investir, sans que ça tombe en ruine, et on revient avec des tours à bureaux, tours à condos.

1490 Donc, je pense qu'il y a un milieu terrain juste, et on ne le vise pas avec ça. Et je pense, pour l'habitation, on constate que la Ville, même dans ce plan, ils disent qu'autour de l'hôpital chinois ils vont agrandir. Mais donc, ils avouent qu'ils ont besoin de changement de zonage pour permettre la croissance, mais d'où vient toute la vitalité, tous les gens qui vont vouloir habiter ici, si on n'offre pas la même chose ailleurs?

1495 Donc, une recommandation que nous avons avancée, c'était de permettre nos institutions universitaires d'avoir des tours à habitation pour leurs étudiants étrangers, pour que Montréal puisse attirer les gens de l'extérieur pour venir étudier dans nos universités. Le point gagnant pour ça, c'est que les étudiants qui vont venir de tous horizons en Asie vont trouver une communauté accueillante, et nos entreprises, nos restaurants, les services ici vont trouver de nouvelles clientèles et ça va juste créer plus de mobilité, plus d'attraction en termes économiques.

1500 En parlant de ça, le prochain axe que nous avons visé, c'est le tourisme. Je pense que c'est le moment d'offrir plus de parcs. On parle de ça, des espaces verts, c'est ça. Le parc Sun Yat-Sen, que l'on connaît, et je n'ai pas de preuves, mais j'imagine que c'est le parc avec le plus d'enfants peuplé à Montréal. Il y a toujours les gens, c'est petit, et il y a des gens qui veulent y aller, des restaurants vont vendre des bubble teas, des mets à des gens, et les gens vont s'asseoir. Ça crée la vitalité dans le Quartier chinois.

1510 Et vous avez mentionné « si vous avez une baguette magique où mettre ces choses-là », c'est facile : il y a des terrains vagues. Ce serait le moment, dans le plan d'urbanisme, de dire « maintenant, ce sont des endroits réservés pour les espaces verts ». À côté du parc Sun Yat-Sen, pourquoi pas juste l'élargir? C'est vide. Ce serait le moment de dire « là, on veut l'espace vert. C'est point final ».

1515

1520 Mais ailleurs, on a... pas sur De La Gauchetière, mais sur les rues secondaires, on peut ajouter quatre ou cinq étages d'habitations sur le commercial. Donc, moi, je pense qu'il y a la place pour agrandir pour les hauteurs et les densités. Mais fait ça à la place de faire ça de A à Z, c'est une réponse rapide, mais qui ne... pour moi, qui est un constat que les gens qui ont fait ça ne connaissent pas suffisamment le Quartier chinois, et il faut juste consulter ce document-là pour avoir un goût de qu'est-ce qui se passe.

Et pour le temps, nous restons...

1525 **LE PRÉSIDENT :**

Il reste une minute, deux environ.

1530 **M. STEVE SHANAHAN :**

1535 O.K., parfait. Donc, oui, on vise la place pour le tourisme et aussi pour l'habitation. Et ce qui est très très intéressant, je pense, aussi, pour l'avenir, c'est de dire qu'on va faire des choses un peu différemment, on va regarder ce plan, et on va le respecter, et on va donner les gens les moyens pour arriver à ça. Si on accepte les coupes de six à quatre, de A à Z, je ne vois pas comment les gens vont... nous allons réaliser ensemble ces objectifs-là exprimés dans ce plan. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1540 Merci beaucoup. Merci, alors on va passer maintenant à la période des questions, alors je me tourne vers mes collègues commissaires. Danielle, est-ce que tu as...?

1545

LA COMMISSAIRE :

Merci. Bonsoir. Vous avez proposé énormément de nouvelles initiatives. Certaines sont très originales, et j'aimerais avoir peut-être plus d'informations sur votre projet de *food trucks*.

1550

M. STEVE SHANAHAN :

Oui. Oui.

1555

LA COMMISSAIRE :

Vous voulez les installer comme entre le Palais des congrès et le Quartier chinois?

1560

M. STEVE SHANAHAN :

Oui. Je pense que c'est une grande opportunité. Il y a très peu d'endroits à Montréal qui accueillent autant de clientèle potentielle pour le Quartier chinois. Et déjà, on bénéficie beaucoup de ces gens-là. Mais je pense que, dans la planification, on peut imaginer un lien plus attirant que ce qu'on a. C'est du béton, c'est du... *Unistone*. J'ai oublié le mot, mais t'sais, le...

1565

LA COMMISSAIRE :

Pavé uni.

1570

M. STEVE SHANAHAN :

Ce n'est pas original, ce n'est pas... ce n'est ni attirant, ce serait un endroit où on peut mettre ça plus vert, plus attirant, et on peut vraiment faire un lien entre le Palais des congrès et le Quartier chinois historique de Montréal, pour avoir plus de vitalité. On offrirait à nos touristes une meilleure impression de la ville, et on donnerait à nos entreprises davantage de la clientèle.

1575

LA COMMISSAIRE :

Mais est-ce qu'il n'y a pas un risque que ces camions de rue fassent une compétition avec les restaurants du quartier?

1580

M. STEVE SHANAHAN :

La meilleure question que j'ai entendue aujourd'hui. Merci. *No*, nous avons fait, avant la pandémie, en 2019, une soirée, on a appelé ça le « Marché de nuit ». Il y avait... ce n'était pas des *food trucks*, c'était des kiosques. Et on avait une vingtaine de commerçants qui venaient de l'extérieur du Quartier chinois. C'était organisé par notre groupe. Et j'avoue qu'au début il y avait des commerçants qui étaient inquiétés pour voir que leur territoire il y avait des nouveaux qui arrivaient.

1585

Ils sont à genoux à nous demander de faire ça encore. Les commerçants ont dit que c'était leurs meilleures cinq soirées de toute leur génération de famille. Il y a des restaurants, à la fin de jeudi, vendredi, samedi soir, ils manquaient de bouffe, ils disaient « non, on ne peut rien vous faire ».

1590

Donc, on a attiré tellement de gens au Chinatown qu'il y avait des files d'au moins 200 personnes à côté de chaque kiosque. Les gens heureux, ils écoutaient les musiques, et c'était festif, c'était le fun, ça dansait, et il y avait les musiques, il faisait beau, il faisait chaud, « j'ai faim, je veux aller dans un restaurant ». Et c'était la folie furieuse, Madame. Croyez-moi. Si on pouvait faire ça à chaque semaine, on le ferait, et on ferait le bonheur des commerçants, qui sont d'ailleurs un groupe très important de notre membrariat.

1595

1600

LA COMMISSAIRE :

Hum, hum. Mais, les gérants de ces *food trucks*, est-ce que ce sont des restaurateurs chinois? Est-ce qu'ils offrent de la nourriture chinoise ou si c'est complètement différent?

1605

M. STEVE SHANAHAN :

1610 Donc, oui, oui, effectivement. Le festival que nous avons fait, c'était thématique asiatique, donc il y avait des restaurants de la Grande Région de Montréal, Ottawa, Toronto. Il y a des entreprises spécialisées, t'sais, pendant l'été, ils voyagent un peu partout, puis c'est un peu comme un concert de rock & roll, ils se promènent, puis t'sais, lundi soir, on est à Jonquière, jeudi on est à Québec, puis c'est toute une communauté, puis ils sont habitués à se déplacer et vendre leurs mets. Donc, ça fait leur bonheur, ça fait le bonheur des commerçants déjà en place, c'est gagnant, gagnant, gagnant.

1615

LA COMMISSAIRE :

Oui. Bravo.

1620

M. STEVE SHANAHAN :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1625

Merci. Bruno-Serge.

LE COMMISSAIRE :

1630

Bonsoir.

M. STEVE SHANAHAN :

Bonsoir.

1635

LE COMMISSAIRE :

1640 Depuis le début des audiences, on entend beaucoup de gens qui nous parlent, bon, de logement social, de personnes qui ont... assez démunies, etc., dans le Quartier chinois, certes, mais il y a aussi des Chinois qui ont des sous. Et en regardant votre liste de membres, je constate que vous êtes, pour la plupart, des gens d'affaires, des entrepreneurs, etc.

M. STEVE SHANAHAN :

1645 Oui. Oui. Oui. Oui.

LE COMMISSAIRE :

1650 Bon. O.K. Vous mentionnez aussi beaucoup le manque d'investissements dans le Quartier chinois. Je vois beaucoup d'organisations, etc., qui font de l'animation pour faire vivre le quartier, etc. Est-ce qu'on pourrait penser ou est-ce qu'on a déjà vu, ou est-ce qu'il a déjà été en plan, de créer un fonds par les gens, les Chinois d'affaires, pour améliorer, travailler et restaurer le Quartier chinois, et eux-mêmes investir à l'intérieur du quartier?

M. STEVE SHANAHAN :

1655
1660 Oui, et ce qu'on vise avec le Conseil de développement du Quartier chinois, c'est de devenir une société de développement commercial. Peut-être que vous connaissez le grand succès qu'ils ont eu à Verdun avec la rue Wellington. C'était Billy Walsh et son équipe qui ont lancé une SDC, et on vise faire quelque chose de semblable. Évidemment, on avait les plans qui ont commencé il y a 24 mois, mais il y avait quelque chose qui est arrivé en mars 2020, c'était quoi? Oh, COVID, oui, oui, oui, oui, oui, oui.

1665 Mais c'est quelque chose qu'on vise, effectivement, oui. Et ça, vous allez voir que ces SDC ont la communauté à cœur. Le Village gai, c'est pareil. Ces groupes investissent dans le quartier et ils deviennent comme des ambassadeurs pour l'investissement.

1670 Et ce qu'on demande, dans l'habitation, on n'a pas... c'est loin de nous autres de tenir le crayon de la Ville pour dire que les quatre ou cinq étages qu'on veut acheter sur le niveau commercial, que ce soit de luxe, de... pour les gens plus démunis, ce n'est pas à nous autres d'écrire ça. Mais que ce soit le logement social ou le luxe, moi, ça ne m'importe pas, mais ça va créer de la vitalité dans le quartier.

1675 On sait très bien que la meilleure sécurité, en zone urbaine, c'est la population. Plus qu'il y a les gens, moins qu'il y a des incivilités. Donc, ce serait un dénouement agréable, à mon avis.

LE COMMISSAIRE :

1680 Et juste une autre question : vous parlez également du manque d'incitatifs pour que... de quels types de... vous parlez essentiellement d'incitatifs fiscaux, fonciers ou...?

M. STEVE SHANAHAN :

1685 Absolument, mais si, mettons, il y a quelqu'un qui est propriétaire d'un de ces édifices-là, et on regarde la taxe foncière là-dessus, il regarde l'achalandage, combien qu'il puisse aller chercher en loyers. Et pour rentabiliser une rénovation, ils font le calcul, « est-ce qu'à la fin je vais faire plus d'argent que je faisais avant? ». Et depuis 40 ans, la réponse, manifestement, Mesdames, Messieurs, la réponse, c'est « non ».

1690 Il n'y a pas suffisamment de profits au bout de la ligne. Et je pense qu'il y a une évolution dans ça, dans toute la ville, partout dans la ville. Et si on donnait les gens les moyens pour agrandir, on ne parle pas de tours, à part les buildings pour les étudiants. Ici, sur Clark, etc., on ne parle pas de grandes tours. Ce que nous avons mentionné, je pense que c'est raisonnable, c'est à

1695 l'échelle humaine que nous avons entendu parler. Et ça, ça va créer la vitalité pour le quartier, à notre avis.

LE PRÉSIDENT :

1700 Donc, c'est ça, vous dites : abaisser les hauteurs, ce n'est pas la solution, mais en même temps, vous dites qu'il faut limiter quand même les hauteurs.

M. STEVE SHANAHAN :

1705 Il faut limiter. Il faut être raisonnable. Et moi, je ne veux pas avoir le buffet ouvert, donc ce qu'on a mentionné, ce serait : sur les quatre coins du Quartier chinois, permettre des tours un peu plus hautes, de 12... une douzaine d'étages, pour accueillir plus d'étudiants, pour donner la vitalité. Et ça, ça démarquerait.

1710 Et sur De La Gauchetière, aucun changement, mais sur les rues, celles qu'on peut appeler « secondaires », Saint-Dominique, Clark, ça peut être un endroit où on dit « oui, il va y avoir bientôt un projet de logements sociaux sur Clark ». Je pense que ça va être... si ce n'est pas annoncé, ça va être annoncé bientôt.

1715 Moi, je dis que, si on va faire des logements sociaux pour les aînés ici dans Chinatown, et je ne parle pas des gens en particulier, si on va faire ça, on peut viser deux étages de ça, ça va être plus qu'on avait avant, mais si on rajoute cinq étages, je pense que nous allons continuer à respecter l'aspect patrimonial du Quartier chinois, on va accueillir plus de gens, et est-ce qu'on a vu depuis une quinzaine d'années qu'il y a un surplus de logements à Montréal? Non.

1720 Donc, je pense qu'en faisant ça d'une manière raisonnable, mais je trouve que c'était trop rapide. La rapidité bureaucratique de dire « non, on arrête ça et on fait ça de A à Z ». Et comme je... ce n'est pas pour insulter les gens, mais je pense que c'est les gens qui ne connaissent pas les fins détails comme nos membres connaissent le Chinatown pour dire « oui, ici, on peut, il faut

1725 barrer ça comme il est. On ne veut pas de changement ». On est d'accord avec sur De La Gauchetière. On ne vise pas de changement. Mais il y a d'autres endroits, on peut être plus généreux...

LE PRÉSIDENT :

1730 Donc, faire plus du cas par cas.

M. STEVE SHANAHAN :

1735 Oui, cas par cas. Au lieu du mur à mur.

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Ce n'est pas tellement sur le quand, mais sur le comment.

1740 **M. STEVE SHANAHAN :**

Exactement.

M. BILL WONG :

1745
1750 May I, as a final word, is that any changes in Chinatown in the coming years, I think that's going to depend on the business people, the property owners in Chinatown. So, we would not like to see these limits to be capped on Chinatown... that, because, then, you're going to discourage investment into the area. I think that we have to look at street by street, role by role, and then see where we can go from there.

LE PRÉSIDENT :

1755

O.K. Merci beaucoup. Merci pour votre présentation. Bonne soirée.

M. STEVE SHANAHAN :

1760

Merci. Bonne soirée.

M. JINGANG GUAN ET Mme JIURU ZHU
China Canada Friendship Promotion Association

1765

LE PRÉSIDENT :

Prochains intervenants : Jingang Guan et Jiuru Zhu. Bonsoir. Alors, merci d'être ici avec nous, on a eu votre document également, qu'on a lu, alors on vous écoute.

1770

M. JINGANG GUAN :

1775

Okay. Good evening everybody, my name is Jingang Guan, and this is Jiuru Zhu. We are on behalf of China-Canada Friendship Promotion Association. First of all, I would like to thank Montreal Public Consultation Office to give me this opportunity to present my opinions for protecting Chinatown.

1780

Why do we need to protect Chinatown? I will analyse it from two angles. First one, it's the intrinsic factor, which is Chinatown's, its own value. And the second one: its intrinsic factor, which is developers threaten.

So, let's start from Chinatown, its own value. First, why is Chinatown is memorable historical site. Everybody knows Chinatown have survived for more than 140 years. That, end of

1785 the 19th century, only a few families live De La Gauchetière Street, and only survived with laundromat. And right now, the Chinese families have grown to a 1 000 and 500 000, and the Chinatown has expanded about ten street blocks. And the (inaudible) right now is were rich and various.

1790 Okay. The second value of Chinatown is because Chinatown is Chinese cultural center, which symbolized by Chinese culture and by Chinese architecture, and art. In Chinatown, the Chinese architecture can be represented by the Holiday Inn. Just this building. Because on the top, there's a gazebo of Chinese style. Another one will be (inaudible) Square, or it's also called Sun Yat-Sen Park.

1795 (Inaudible) Square has a lot of Chinese elements, for example the glass, the tiles, and the roof, carved windows and the doors, carved beams and carved pillars, all these elements tell this is Chinatown.

1800 The art culture will be presented by the wall carving. This is not only the carving art. It is also very famous for Chinese (inaudible) knows the western journeys, and everybody know this is Chinese story. And other Chinese carved art product can be represented by the Chinese paper cut, letters, Chinese print, and the Chinese calligraphy.

1805 Okay. The clothing culture and food, Chinese food is also part of Chinese culture. The typical Chinese traditional (inaudible) clothes is tangzhuang and the Tai Chi uniform. The Chinese food, I think, is very familiar with everybody, because everybody knows the dim sum and dumplings.

1810 Okay. There's a Chinese saying that is that holiday season missing relatives even more. So that first of all times, the Chinese Montrealers will be missing their relatives, then they will go to Chinatown to taste back their hometown, and to recall their childhood by enjoying the Beijing opera, lion dance, dragon dance, and the music instrument playing, such as two strings violin, and luth.

1815 The next one is Chinatown is also a commercial site. Because in Chinatown, we can get house services, like the Chinese hospital, traditional Chinese medicine stores and the clinics, acupuncture clinics, we can also taste Chinese food at the restaurants, Vietnamese restaurant, and we also can buy the Chinese products at the grocery stores, clothing stores or general stores.

1820 The next is Chinatown is a (inaudible) very memorable tourist sight. Chinatown attract a lot of tourists to visit. The tourist come Chinatown for enjoying the long memorable hard earned history, and to approach Chinese culture, and to taste Chinese food, or to buy the Chinese products, or to learn Chinese, or he went to obtain Chinese community services.

1825 Furthermore, Chinatown is also a helping center. In Chinatown, the Chinese community have brought a lot of new immigrants to learn French, to learn English, to learn local culture, and to find a job, to find apartment. All this is to help new immigrants effectively to integrate to the local society.

1830 This is the intrinsic factor why do we need to protect Chinatown. Now, I will talk about the extrinsic factor, which is developers threaten. Because in the past 50 years, there are a lot of developers' mega projects occupied or demolished more than one third of the buildings in Chinatown. For example, the Federal Complex Guy-Favreau, demolished more than six acres of buildings in Chinatown. Palais des congrès de Montréal, also expropriate a block of Chinatown. And furthermore, the Complexe Desjardins also use some of the land in Chinatown.

1835 If Chinatown destroyed like this little by little, eventually Chinatown will be erased from the Montreal landscape. So, we have to protect Chinatown. Now, the question is: how to protect Chinatown? Should we start from government of Quebec and the City of Montreal?

1840 Government of Quebec has designated core block of Chinatown as Quebec historic heritage district. And City of Montreal has modified its plan to limitate the buildings height density and architecture in the neighborhood.

1845 We welcome such decisions, but we think this is not good enough, so we propose the full approach to protecting Chinatown. The first one we think: only designated the core block of the Chinatown as Quebec historical heritage block is not good enough.

1850 We should ask Quebec government to designate the whole Chinatown as historical heritage district, because the whole Chinatown, every part, represents or reflects its developing history. Each part reflects different periods of the history and the culture. Any part of the Chinatown destroyed, the cross-bounding culture and history will be erased. So, we should ask to designate the whole Chinatown as historical heritage site.

1855 **LE PRÉSIDENT :**

Can you go to your conclusion?

M. JINGANG GUAN :

1860 Okay.

LE PRÉSIDENT :

Yes. Please.

1865 **M. JINGANG GUAN :**

1870 And another one we should ask, to protect intangible Chinese culture, because in the Chinatown, only protect tangible building is not enough. Like the City of Montreal talked only limited buildings height density. But we should ask to protect the intangible Chinese culture, because of the tangible buildings and the intangible culture is undividable. And it's complementary.

1875 Because if Chinatown only with rows of buildings, that will be like the architecture museum. Only ways the Chinese community service with cultural center activities and with resident colourful lives and (inaudible) with taste of our food, this makes real Chinatown. And the next sentences will be presented by miss Zhu.

LE PRÉSIDENT :

1880 I'll give you just one minute, okay? One minute.

Mme JIURU ZHU :

1885 Okay. So, okay, I don't use my PowerPoint. Just, there was some (inaudible). From the previous speaker, we can see it's a problem of the Chinatown now is Chinatown was squeezed by the high-rised building. That is why you limitate the density and height of the building.

1890 And, in Chinatown, you can see there're so many abundant buildings. If we use them as historic culture heritage, so how we can protect them? And is it necessary to treat them as heritage building. Because there... I will show you one picture in Clark Street, okay? There one building besides, (inaudible) is totally abundant. There's the window is blocked. And the building is scratched. So, I want to know if it is necessary to keep it as heritage. Yeah. Build it or not.

LE PRÉSIDENT :

1895 So, what do you recommend?

Mme JIURU ZHU :

1900 I recommend analyse each building of each lot to see it is worth for to keep it or not. Because Chinatown need evolved. Not only just keep. We keep the good. Not keep the bad. By

doing that, Chinatown will be more appealing to the tourists and to the people who want to live there again.

1905 **LE PRÉSIDENT :**

And what you're saying is that new construction should be Asian look?

1910 **Mme JIURU ZHU :**

Yes. Yes. For the new construction, yeah, I would like to propose these oriental elements, such as, for example, the carved sculpture of the windows and the... you know, something like this.

1915 **LE PRÉSIDENT :**

Okay. Et par rapport aux hauteurs, about the heights?

Mme JIURU ZHU :

1920 Hauteurs, it cannot, because heights and the density developer, for sure, they want to make money. They want to get their invest. We cannot only limitate the density and heights and block the potential developer to really invest Chinatown development for good. Otherwise, nobody wants to invest. The Chinatown will go worse and worse. This situation, nobody wants to... want like this. So, for the new building, yeah, the density and the height, for sure, have limitation. As
1925 long as it is comfortable and is good the pedestrian, for the residents, I think, yeah. We cannot just limitate 50 meters. We have to analyze each case by each case. Cannot just by one standard, one height to block, obviously.

1930 And for the building already there, we can put some Chinese or oriental elements there, for example: a wall painting, or some banner, with Chinese calligraphy or lanterns, just like Holiday Inn. Holiday Inn is very successful model for the future project. Is very good. From outside, you

can see Chinese architecture there, and inside you can find the fountain, you can find the gold fish, something. So, this is an example for future project. That's good. Thank you for your listening.

1935 **LE PRÉSIDENT :**

Okay, merci, thank you. Bruno-Serge?

1940 **LE COMMISSAIRE :**

Moi, that's okay, you were very clear, thank you for participation.

LE PRÉSIDENT :

1945 Danielle?

LA COMMISSAIRE :

Oui, ça va.

1950

Mme JIURU ZHU :

Okay, thank you very much. Thank you all.

1955 **LE PRÉSIDENT :**

Xiè xie. Thank you, merci. Bonne soirée.

1960

M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL, citoyen

LE PRÉSIDENT :

1965

Alors, prochain intervenant : Jean-Philippe Riopel. (coupure sonore) Donc, c'est dix minutes pour votre présentation, suivi de dix minutes pour les échanges et les questions avec les commissaires. Donc, c'est vingt minutes totales. On vous écoute.

1970

M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :

1975

Parfait, génial. Donc, bonjour. Je m'appelle Jean-Philippe Riopel, je suis résident du Quartier chinois depuis près de 20 ans. J'ai une relation très particulière avec ce quartier-là, mon père a été un policier communautaire, les premiers dans le quartier ici, puis je dois dire que c'est vraiment un quartier qui me tient à cœur. C'est mon quartier, c'est le quartier que j'aime, c'est un quartier que j'ai vu évoluer, que j'ai vu changer.

1980

Je suis content d'être ici ce soir avec vous, c'est quelque chose de très important, ces consultations de l'OCPM. J'ai été très actif, surtout dans la dernière année, concernant le patrimoine et la sauvegarde du patrimoine dans le quartier, avec une collègue et amie qui est ici présente, Élise Lévesque.

1985

Donc, on a fait en fait une demande au gouvernement québécois pour que l'ensemble du Quartier chinois soit classé comme site patrimonial par le gouvernement du Québec, ce qui a résulté en fait d'un classement d'un quadrilatère, d'un bloc, vous le savez, je ne vous apprends rien. Et on a fait aussi une pétition de 7 000... qui a été signée par 7 000 personnes de la communauté, puis aussi d'ailleurs qui appuyait cette démarche-là.

1990

Donc, moi, ce que je veux vous dire ce soir, j'en ai beaucoup à vous dire, mais j'aimerais commencer un peu par un petit *recap*, un petit récapitulatif de ce qui s'est passé dans les 70 dernières années dans le quartier ici.

1995

Le quartier ici a été charcuté, a été laissé aux développeurs, que ce soit même nos gouvernements, mais aussi des développeurs privés. Ça a été un buffet, un buffet de destruction, de démolition. Un quartier, une communauté, des communautés qui se sont battues pour garder ce qu'il nous reste.

2000

Donc, moi, pour moi, l'argument qu'on entend souvent, que j'ai entendu ce soir par vidéo, aussi les autres soirs, qu'on entend parfois chez les développeurs, c'est de dire « non, mais il ne faut pas mettre le Quartier chinois sous une cloche de verre et ne rien faire ». Bien, moi, je trouve que cet argument-là est un argument qui n'est pas valable. Qui n'est pas valable, pourquoi? Parce qu'on a déjà détruit énormément le quartier, donc les intervenants avant en ont parlé, et plusieurs autres intervenants vous en ont sûrement déjà parlé.

2005

On peut juste faire un petit récapitulatif : donc, dans les années 50, destruction de bâtiments, des stationnements, tout simplement des terrains qui sont utilisés comme stationnement. Hydro-Québec, siège social d'Hydro-Québec, 1959 à 1962. Complexe Desjardins, 1971 à 1976, destruction encore une fois. Complexe Guy-Favreau, 1977 à 1983, mon ami et frère Sandy Yep en a parlé, j'en suis sûr, destruction brutale pour les gens de la communauté qui ont perdu leur lieu de résidence, leur lieu de vie, des lieux de culte aussi. Donc, le Guy-Favreau, le Palais des congrès, 1983, son agrandissement en 2002. Bon.

2010

2015

Et après ça, on a plusieurs autres bâtiments qui ont disparu : récemment, l'édifice Robillard, magnifique bâtiment, de style néo-roman, qui venait en fait d'un ensemble de bâtiments qui avaient été construits entre 1889 et 1891, bâtiment majeur pour l'histoire du cinéma en Amérique du Nord, première projection cinématographique dans ce bâtiment-là, détruit.

2020

Détruit par un incendie dont on se doute que c'est un incendie criminel, oh, étrangement, on a une construction après, on a des constructions en condos qui sont construits après, à cet endroit-là, constructions en condos qui ne mentionnent même pas le Quartier chinois. Et le Quartier chinois devient tranquillement cette zone de débordement pour les développeurs, débordement du Vieux-Montréal et du Quartier des spectacles.

2025 Donc, le Quartier chinois c'est autre chose qu'une zone de débordement de d'autres quartiers. Le Quartier chinois a une essence. Le Quartier chinois de Montréal est un quartier qui est absolument unique. J'ai été me promener à Toronto la semaine dernière et j'ai pu le constater : l'échelle du Quartier chinois, donc la hauteur des bâtiments, c'est ce qui fait aussi le charme du quartier ici.

2030 On a recensé, moi et mon ami Bernard Vallée, plus de 50 bâtiments, 50 bâtiments, dans le secteur du Quartier chinois qui sont d'intérêt patrimonial. On les a classés, ces bâtiments-là, de façon assez simple : par rapport à leur ancienneté. Donc, des bâtiments extrêmement vieux.

2035 Donc, on est, oui, dans le Quartier chinois ici, mais on est dans l'ancien faubourg Près-de-Ville. On est dans l'ancien faubourg Saint-Laurent, on est aussi dans le premier Quartier juif de Montréal. Donc, c'est une succession d'occupation des bâtiments ici. Ces bâtiments-là ont été occupés par différents groupes dans la société montréalaise, ce qui en fait l'unicité et la *précieuseté*, si le mot est exact. C'est extrêmement unique, et c'est très montréalais comme quartier.

2040 Donc, ça, ça doit être protégé. Ça doit être protégé, mais ça ne doit pas être protégé seulement par des hauteurs et par le coefficient d'occupation. Vraiment, ça doit être protégé par des citations.

2045 Et je trouve assez particulier, que l'administration propose, en réaction en fait à toutes les demandes patrimoniales qu'on a faites -- on s'est battu pour ces demandes patrimoniales là, oui, on a eu un certain statut d'un certain bout du Quartier chinois du gouvernement du Québec, chose qu'on a appréciée, c'est une belle victoire -- par contre, je trouve ça étrange que la Ville réponde seulement par le plan d'urbanisme.

2050 Le plan d'urbanisme, ce n'est pas assez. On peut toujours avoir des dérogations à ces mesures-là. Et ce qu'il faudrait, et ce que la Ville a le pouvoir de faire, c'est des citations. Citer les bâtiments. Ces citations-là... puis là, c'est là où les gens qui sont de bonne foi et qui veulent

intervenir, les développeurs, les gens qui veulent investir peuvent investir. Pourquoi? Parce que ces citations-là viennent avec des financements du gouvernement pour restaurer les bâtiments et les occuper de la meilleure façon possible.

2055

On a des exemples d'occupation dans des quartiers, exemple, le Plateau-Mont-Royal, qui est un quartier où il y a peu de bâtiments en hauteur, il y a peu de gratte-ciel, très peu, mais il y a une occupation qui est grande des bâtiments. Et ça, j'ai un exemple qui est juste à côté de chez moi, sur la rue De La Gauchetière, un bâtiment tout simple, qui a l'air de rien, et qui est occupé par un appartement, un studio d'art, une association chinoise au sous-sol, un temple, un lieu de culte, une bibliothèque taiwanaise et une des plus vieilles associations chinoises de Montréal.

2060

Donc, l'occupation de ces bâtiments-là, qui semblent petits, elle peut être maximisée. Il y a des façons de maximiser ça, il y a des façons aussi de garder ces bâtiments-là et de les occuper.

2065

Donc, le patrimoine bâti du Quartier chinois, ce qu'il en reste, on doit absolument le préserver. Et le préserver, la meilleure façon pour moi de le préserver, ce que je recommande, ce que je recommande à vous, chers commissaires, et à la Ville de Montréal, c'est de focaliser plus sur une citation des bâtiments d'intérêt patrimonial, mais une citation de l'ensemble aussi du quartier, qui vient avec certaines contraintes chez les gens qui veulent investir.

2070

Des contraintes, mais aussi une bonification de notre patrimoine immobilier dans le Quartier chinois pour que ces bâtiments-là soient mis en valeur. Soient mis en valeur, non seulement par leur ancienneté, donc l'ancienneté des bâtiments et les caractères qui en font des bâtiments très anciens qui datent parfois d'avant la présence chinoise, mais aussi de garder les éléments qui ont été ajoutés, évidemment les éléments qui sont typiques à la communauté chinoise et qui font que le Quartier chinois est le quartier qu'on aime.

2075

2080 Donc, c'est ce que je vous recommande fortement. J'ai d'autres petites affaires dont je voulais vous parler, j'essaie d'être concis. Concision, chose importante. Oui. Donc, ce n'est pas vous de se mettre sur la coche.

2085 Je travaille présentement sur des projets par rapport aux intérieurs des bâtiments dans le Quartier chinois. Donc, c'est bien de considérer les bâtiments à l'extérieur, mais il y a aussi des intérieurs. Et dans les intérieurs, il y a des éléments patrimoniaux qui sont d'intérêt... de grand intérêt. On a un exemple : la cigarerie Davis, l'ancienne cigarerie Davis, il y a un escalier à l'intérieur, l'escalier nord qui est un escalier monumental, magnifique.

2090 Ces bâtiments-là, qui vont... qui sont dans l'intention de classement actuellement, donc l'ancienne cigarerie Davis, mais aussi la British and Canadian School, donc l'ensemble des Wings, ce sont des bâtiments qui sont remplis d'objets, d'une entreprise qui est très ancienne, et je suis en fait en train de travailler sur ça, sur un inventaire des objets, d'une collection en fait d'objets qui a été accumulée à travers les années.

2095 Et ça aussi c'est un patrimoine. Et c'est un patrimoine qui pourrait être mis en valeur et il pourrait servir, je le souhaite, dans le futur, pour les chercheurs ou les gens qui vont s'intéresser à l'histoire des communautés puis l'histoire du bâti dans le Quartier chinois. Donc, ce sont des choses dont il faut tenir compte et dont on ne tient pas assez compte malheureusement.

2100 Dans tout le volet patrimonial, c'est très rare qu'on s'intéresse aux intérieurs. Mais il serait temps qu'on ne soit pas à la traîne et qu'on s'intéresse à ce qu'il y a à l'intérieur des bâtiments et qu'on arrête de faire seulement du façadisme. Et ça, c'est super important. C'est bien beau de garder juste des façades puis construire des bâtiments de 10 étages en arrière, mais on dénature complètement l'essence de ces bâtiments-là.

2105 Ici, il y a des associations familiales, dans le Quartier chinois, qui sont là depuis très longtemps, depuis le 19^e siècle, ça, c'est un patrimoine à l'intérieur de ces bâtiments-là. C'est

2110 aussi un patrimoine immatériel. Donc, ces gens-là ont des pratiques, ont des façons de faire, c'est le cœur du Quartier chinois, ces éléments-là.

2115 Donc, moi, pour moi, la hauteur des bâtiments qui est proposée, je trouve que c'est un bel effort, mais encore une fois, quand on remet toujours cet argument-là, « mais il ne faut pas mettre sous verre le Quartier chinois », non. Ce n'est pas une question de mettre sous verre. C'est une question de mettre en valeur le bâti qu'on a, qui est exceptionnel, qui est rarissime.

2120 Juste vous donner un petit exemple de deux autres faubourgs qui entourent le faubourg Saint-Laurent, l'ancien faubourg Saint-Laurent, qui est maintenant la partie ici du Quartier chinois : 50 bâtiments qu'on a identifiés qui datent des anciens faubourgs, et là-dedans, on a les bâtiments très anciens mais aussi les bâtiments construits entre 1889 et 1891, sur Saint-Laurent, qui sont les bâtiments de style néo-roman, du côté ouest du boulevard Saint-Laurent, qui sont des bâtiments magnifiques. C'était vraiment dans une idée d'embellir la ville à l'époque. Donc, ces bâtiments-là doivent obtenir une protection, vraiment, une citation de la Ville.

2125 Dans deux autres faubourgs qui entourent le Quartier chinois : faubourg Québec, un bâtiment qu'il nous reste des faubourgs, un seul, un seul, une maison, peut-être que certains la connaissent; faubourg des Récollets, deux bâtiments.

2130 Est-ce qu'on veut, encore une fois, continuer dans cette idée absurde depuis 70 ans? 70 ans de destruction. La photo qui est ici, le créateur, je pense que ça parle, hein? Il faut arrêter cette idée-là. Il faut arrêter d'être dans des pratiques où on laisse carte blanche aux développeurs puis qu'on ne s'arrête pas à la valeur patrimoniale de chacun de ces bâtiments-là.

2135 Il faut faire des documentations des bâtiments, il faut préserver ces bâtiments-là, il faut regarder aussi les intérieurs et occuper ces bâtiments-là, que la communauté ici du Quartier chinois, les gens qui vivent dans le Quartier chinois, puissent les occuper, évidemment, ce qui permettrait d'avoir plus de logements, plus d'activités sociales, plus de choses qui sont en lien avec la communauté. Mais ça, ça peut se faire avec le bâti qui est déjà là.

2140 Parce que le jour où on décide, où des développeurs... je le sais, je l'ai vécu dans la dernière année, hein, où des développeurs décident d'acheter un quadrilatère de bâtiments et décident... bon, rien qui n'avait été dit officiellement, mais on se doutait de quelques petites choses : quand on décide d'éradiquer complètement un quadrilatère, bien, c'est fini, hein, après, on regarde des vieilles photos puis on dit « wow, c'était donc bien intéressant ». Mais ça ne reviendra jamais.

2145 Moi, je pense que les bâtiments c'est comme des êtres humains, c'est comme des personnes âgées. Ici, dans la communauté chinoise, les gens du Quartier chinois, ils m'ont appris ça. Ils m'ont appris le respect des aînés. Mais nos bâtiments, c'est nos aînés. Et ça tombe que ces bâtiments-là, non seulement, c'est nos aînés, mais c'est nos aînés à tous, les gens d'origine
2150 canadienne-française, francophones, Irlandais, Écossais, Juifs, Chinois, tous ces gens-là ont passé par le Quartier chinois. Donc, les derniers témoins qu'il nous reste de ça, est-ce qu'on peut les conserver? Et la façon de les conserver, c'est des citations. La Ville a le pouvoir de faire ça.

2155 Dernière chose que je veux dire...

LE PRÉSIDENT :

Très rapidement, oui, parce que... oui.

2160 **M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :**

Très rapidement, je vous le promets. Madame la mairesse, Valérie Plante, on a fait une demande de classement de l'ensemble du Quartier chinois. Madame la mairesse, en mai, elle dit à la ministre de la Culture et des Communications, madame Roy, qu'elle appuyait cette demande,
2165 qu'elle souhaitait que le Quartier chinois en entier, pas un quadrilatère de maisons, que le Quartier chinois en entier ait ce classement patrimonial.

2170

Bien, madame Plante et l'administration de la Ville de Montréal, vous pouvez agir. On ne l'a pas obtenu pour l'ensemble du Quartier chinois, mais vous pouvez citer l'ensemble du Quartier chinois dans ses nouvelles frontières. Je salue d'ailleurs ces nouvelles frontières, qui étaient les frontières, ma foi, les plus logiques du Quartier chinois, les vraies frontières, les vraies limites, si on veut, du Quartier chinois, selon moi. Donc, madame la mairesse, maintenant, l'administration, la Ville de Montréal peut citer l'ensemble du Quartier chinois et cibler les bâtiments qui sont d'intérêt.

2175

La documentation, on l'a. Ça fait 10 ans que je fais des tours du Quartier chinois, des tours patrimoniaux, je parle de ces bâtiments-là. Donc, toute la documentation, elle existe. Il y a des gens, il y a des experts, des interprètes du patrimoine, comme moi, comme d'autres, qui se sont penchés déjà sur ces bâtiments-là. Donc, on peut la fournir, la documentation. Donc, après, il y aura des experts qui pourront décider quels bâtiments sont d'intérêt et quels bâtiments peuvent être cités. Mais il y en a une panoplie qui devrait être citée, selon moi. Donc, voilà.

2180

LE PRÉSIDENT :

2185

Alors, merci beaucoup, Monsieur Riopel. D'abord, j'ai une question, mais mes collègues commissaires aussi en ont pour vous. D'abord, vous féliciter pour votre engagement pour le patrimoine et le travail que vous faites.

M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :

2190

Merci.

LE PRÉSIDENT :

2195

Et donc, sur le patrimoine puis sur ce que vous venez de dire, est-ce qu'on doit comprendre, selon vous, que dans le projet actuel on vient modifier la désignation du Quartier chinois, presque la totalité du Quartier chinois, comme « secteur de valeur patrimoniale

exceptionnelle ». Est-ce qu'on doit comprendre que ce n'est pas suffisant pour protéger le patrimoine?

2200

M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :

O.K. « Secteur de valeur exceptionnelle », merci. Merci, la Ville. Merci de nous dire que c'est un secteur exceptionnel. Mais c'est parce qu'on le savait déjà. Nous, ce qu'on a besoin, c'est des choses qui empêchent du développement tous azimuts comme on a vécu depuis 70 ans dans le Quartier chinois. C'est bien beau de mettre des petites plaques puis de dire « oh, wow, c'est un quadrilatère, un quartier de valeur exceptionnelle », ça n'a aucune contrainte. Ce n'est pas contraignant.

2205

2210

Moi, j'ai suivi un cours de courtier immobilier, pas pour devenir agent d'immeuble ou courtier immobilier, j'ai suivi un cours de courtier immobilier pour comprendre l'immobilier, pour essayer de comprendre ce qui se passait avec le quadrilatère où j'habite. On doit avoir des contraintes pour respecter notre patrimoine, pour le mettre en valeur. Et ça, oui, c'est un peu mettre sous cloche le Quartier chinois, mais pas complètement. Ces bâtiments-là, on doit les habiter, on doit vivre dedans. Il y a des associations qui sont dynamiques, qui souhaitent vivre, une communauté qui est dynamique. Il faut que ces gens-là se réapproprient le bâti existant du Quartier chinois.

2215

LE PRÉSIDENT :

2220

Puis ce que vous dites, c'est que ça passe par des désignations?

M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :

2225

Ça passe par, définitivement... évidemment, on aimerait avoir un statut de classement pour l'ensemble du Quartier chinois, mais madame Plante et l'administration de la Ville de

Montréal ont l'autorité, à l'heure où on se parle, par la Loi québécoise sur les biens culturels, de citer l'ensemble du Quartier chinois et de citer des bâtiments d'intérêt à travers le Quartier chinois.

2230 **LE PRÉSIDENT :**

De citer.

2235 **M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :**

Moi, j'invite l'administration ou tous ceux qui veulent, je vais le faire bénévolement, on peut se promener ensemble et vous allez voir que des bâtiments, il y en a une panoplie, des bâtiments, qui sont d'intérêt et qu'on pourrait citer.

2240 **LE PRÉSIDENT :**

Vous pouvez nous soumettre votre liste, à la commission.

2245 **M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :**

La liste, en fait, elle existe, cette liste-là, elle est dans le mémoire de Bernard Vallée. Donc, on a cette liste. Merci pour la question.

2250 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait. Merci, alors je... il nous reste peu de temps, mais je sais que mes collègues ont des questions. Bruno-Serge.

2255 **M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :**

Allez-y.

LE COMMISSAIRE :

2260 Vous nous parlez... bonsoir. Vous nous parlez beaucoup de patrimoine, de préservation des immeubles et... bon. Dans une perspective comme ça, comment on fait pour que le Quartier chinois ne devienne pas un musée à ciel ouvert et qu'il y ait quand même du développement, du mouvement et de la prospérité dans le quartier?

M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :

2265 Excellente question, Monsieur Bruno-Serge. Moi, j'ai vécu un an en Belgique, un an en France. Et j'ai vu des petits patrimoines exceptionnels, des villes magnifiques, certaines qui datent du moyen âge. Et je n'ai pas vu des cloches de verre puis seulement que des musées. J'ai vu des êtres humains qui vont faire leur épicerie, qui vivent, qui vont chez leurs voisins, qui ont des jardins. Moi, il y a un jardin magnifique derrière chez moi qui pourrait être mis en valeur, qui
2270 pourrait même être utilisé par la communauté.

2275 Donc, le patrimoine, ce n'est pas quelque chose qu'on met sous cloche puis qu'on n'utilise plus. C'est quelque chose qui rapporte aussi de l'argent. Quand on me parle d'argent, moi je suis guide touristique, je suis interprète du patrimoine. Je vis de ça. Je vis de montrer la beauté. De montrer la beauté architecturale, de montrer la beauté des communautés qui sont dans notre ville. Donc, ce n'est pas d'empêcher puis de dire, d'empêcher puis de ne plus rien faire, au contraire.

2280 Moi, je vis dans une maison qui a 177 ans. Je vis chez nous. J'ai une vie. Mes voisins à côté aussi, leur maison qui est mitoyenne à la mienne, 177 ans. Ils l'occupent. Elle est complètement occupée, du dernier étage au sous-sol, par différents organismes, par des gens qui y vivent. Mon voisin, monsieur Han Dong (ph.), il a sa femme qui va venir bientôt de Chine avec son petit garçon, il y a des gens qui vivent dans ces bâtiments-là.

2285 Il y a moyen d'avoir du patrimoine de qualité, des bâtiments qui vont être une signature pour Montréal, qui vont être une signature pour le Quartier chinois et qui vont emmener des gens

dans notre Quartier chinois. Donc, moi, pour moi, c'est ça qu'on devrait faire. On devrait mettre de l'avant des bâtiments qui sont magnifiques, qui sont exceptionnels, qui sont rarissimes, et on peut les occuper. Il y a moyen de les occuper, ces bâtiments-là, si on met les efforts.

2290

Et évidemment, ça prend des subventions gouvernementales. Mais on va gagner énormément à long terme.

2295

Parce que le jour où on décide de dire adieu à ces bâtiments-là, c'est fini, ils ne reviendront jamais. Jamais. Ce qui a été détruit pour construire... vous le voyez, le cratère. Ce qui a été construit... qu'est-ce qui a été construit de Guy-Favreau, c'est là. Mais les bâtiments qui étaient là, l'église de Sandy Yep, elle est partie. Le parc de Sandy Yep, le parc Dufferin, il n'existe plus. C'est fini. Jamais ça ne va revenir. C'est ça qu'il faut se rendre compte. Quand on voit des champignons, des verrues qui sont construites, ces bâtiments-là on n'est pas pris avec pendant 10 ans, on est pris avec *lifetime*, pour notre vie.

2300

Mais qu'est-ce qu'on veut montrer? Qu'est-ce qu'on veut pour le futur, pour notre ville, pour les gens qui vivent dans les quartiers? C'est aussi pour les gens qui vivent dans les quartiers, les quartiers. Ça, c'est important.

2305

LE COMMISSAIRE :

Merci.

2310

LA COMMISSAIRE :

Je vais me faire un peu l'avocat du diable.

2315

M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :

Allez-y.

LA COMMISSAIRE :

2320 Le portrait que vous dressez est très alléchant, très beau, mais si on obtient les citations, comme vous le souhaitez, est-ce que ça va... parce que, nous, on a entendu beaucoup parler ces derniers jours des problèmes du Quartier chinois, des problèmes de stationnement, problèmes de logement, problèmes d'espaces verts, bon, enfin, et plusieurs autres.

2325 Est-ce que, d'abord, une citation, ça va empêcher ça? Comment ça va venir corriger, peut-être ne pas empêcher, mais corriger cette situation que tout le monde déplore?

M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :

2330 Vous voulez dire par rapport à plus quoi, le stationnement, la sécurité? Parce qu'il y a tellement d'enjeux.

LA COMMISSAIRE :

2335 Oui.

M. JEAN-PHILIPPE RIOPEL :

2340 Moi, je suis plus ici pour vous parler de patrimoine. C'est sûr que tout ça, c'est lié, pour moi. Quand on a un meilleur milieu de vie, quand les bâtiments sont mis en valeur. C'est le cas de la maison où j'habite. Chez nous, c'est très beau à l'intérieur, parce que je prends soin de l'intérieur. Je prends soin de l'extérieur comme je le peux, mais c'est un bâtiment qui appartient maintenant à des développeurs, puis ils ne l'entretiennent pas du tout. Donc, c'est moi qui l'entretiens. Je fais mon possible pour le conserver. Le jour où ce bâtiment-là, un propriétaire intelligent qui va vouloir respecter le patrimoine va le reprendre, je pense que ça...

2345

2350 Dès qu'on a des beaux bâtiments, qu'on a des beaux espaces, qu'on met en valeur un beau jardin derrière qui pourrait être un jardin communautaire, qui pourrait... la communauté pourrait utiliser le jardin qui est derrière chez moi. Il y a une possibilité. C'est même un site archéologique. Maintenant, il y a un code Borden sur cet endroit-là, donc il y a des fouilles qui devront être faites là.

2355 Le jour où on a des bâtiments de qualité, on a une signature, bien, les choses changent dans un quartier. Et ça, tous les urbanistes vont vous le dire. Le Vieux-Montréal, c'est un bon exemple, je veux dire, les gens, le Vieux-Montréal, regardez, c'est beau. Les gens y vont, dans le Vieux-Montréal. Pourquoi? Bien, parce qu'il y a une beauté puis il y a une qualité architecturale, il y a une facture qu'on ne peut pas reproduire aujourd'hui. On ne peut pas reproduire des bâtiments de pierre grise du 19^e siècle, ça ne se fait pas. Donc, quand on amène une qualité, bien, c'est sûr que ça amène une qualité de vie, puis ça amène un espace.

2360 Il y a des problématiques qui ne se régleront pas comme ça : l'itinérance, la toxicomanie, la sécurité, c'est des grandes problématiques dans le Quartier chinois. Ce n'est pas des problématiques qui sont uniques au Quartier chinois non plus, donc...

2365 Je n'ai pas réponse à tout, mais une chose que je suis persuadé, puis c'est pour ça que je suis ici ce soir, c'est que, comme je l'ai dit : si on décide de dire adieu à ces bâtiments-là, on décide de dire adieu à une partie de moi, de vous, de vous, de tout le monde ici. Une partie de notre identité, une partie de notre ADN comme Montréalais. C'est pour ça que je me bats pour ces bâtiments-là, que je me bats pour qu'on ait un Quartier chinois à échelle humaine, avec des bâtiments à échelle humaine.

2370 Moi, les hauteurs, ce n'est pas compliqué : les hauteurs, on doit les préserver comme elles sont maintenant. Les bâtiments que vous voyez, les bâtiments anciens, on garde les hauteurs telles qu'elles sont. Ça vient de finir. Pourquoi? Pour garder l'échelle de notre quartier. Moi, c'est comme ça que je le vois.

2375

LA COMMISSAIRE :

Merci.

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

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

2385 **LE PRÉSIDENT :**

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

2390

M. QUINN MURPH, citoyen

LE PRÉSIDENT :

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

2400

M. QUINN MURPH :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2495

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

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

2500

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

2505

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

2510

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

2515

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

2520

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

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

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

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

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

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

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

2555

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

LE PRÉSIDENT :

2560

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

M. QUINN MURPH :

2565

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

2570

LE PRÉSIDENT :

2575

Une adaptation par rapport aux autres bâtiments voisins.

M. QUINN MURPH :

2580

Oui. Oui.

LE PRÉSIDENT :

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

LE COMMISSAIRE :

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

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

M. QUINN MURPH :

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

LE COMMISSAIRE :

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

M. QUINN MURPH :

2610 Comment?

LE COMMISSAIRE :

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

M. QUINN MURPH :

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

LE COMMISSAIRE :

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

LE PRÉSIDENT :

2630 Merci. Danielle?

LA COMMISSAIRE :

Vous nous avez dit être tombé en amour avec Montréal.

2635 **M. QUINN MURPH :**

Oui.

LA COMMISSAIRE :

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

M. QUINN MURPH :

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

LA COMMISSAIRE :

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

M. QUINN MURPH :

Comment?

2660 **LA COMMISSAIRE :**

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

M. QUINN MURPH :

2665 Pour l'instant.

LA COMMISSAIRE :

2670 Pour l'instant.

M. QUINN MURPH :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2735

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

2740

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

LE PRÉSIDENT :

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

2745

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

2750

AJOURNEMENT

2755

2760

2765

Je, soussignée, Nathalie Lachaire, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

2770

Nathalie Lachaire

2775

Nathalie Lachaire, s.o.