

Richard Bergeron, chroniqueur urbain
Ici Radio-Canada Première 95,1 FM, émission Le 15-18

Retour sur les chroniques printemps-hiver 2023 (2)

Chronique du 22 juin 2023

Qualité d'aménagement

J'ai plusieurs fois fait part à cette antenne de mon admiration devant la qualité d'aménagement des parties anciennes de nos villes et villages... ces parties antérieures à l'arrivée au Québec de l'urbanisme en tant que profession, au tournant des années 1960.

J'ai été intrigué par le titre du plus récent livre – *Le miracle québécois* – de quelqu'un pour qui j'ai beaucoup d'admiration, l'urbaniste émérite de l'INRS Mario Polèse. Vous dire le plaisir que j'ai ressenti en lisant les lignes qui suivent, lignes qui réfèrent à l'une de ses premières visites en famille au Québec, alors qu'il était adolescent :

« Il était difficile de tourner un coin de rue à Montréal ou à Québec sans se trouver devant une église. (...) L'apparence homogène, ordonnée, des villages québécois me plaisait, l'église toujours au centre du village (et toujours d'une belle architecture), le clocher visible de loin, l'évêché, l'école et le couvent à proximité, tout cela était très différent des petites villes américaines avec leurs multiples églises de diverses confessions parsemées à gauche et à droite et où le centre de la ville se limitait souvent aux seules fonctions commerciales ».

Mario Polèse, *Le miracle québécois*, Boréal, 2021, p. 42.

L'espace à bureau en trop au centre-ville

J'ai plusieurs fois abordé la question des 10 millions de pi² d'espace à bureau devenus excédentaires au centre-ville, du fait du télétravail post-COVID. J'ai fait valoir que les nombreux immeubles à bureau de classe B et C, pour beaucoup concentrés dans le Vieux-Montréal, pourraient assez aisément être transformés en immeubles résidentiels.

Michel Leblanc, président de la CCMM, a pris le temps de m'écrire un long courriel m'alertant sur un aspect qui m'avait jusqu'ici échappé, à savoir le double impact qui en résulterait au niveau des valeurs des immeubles visés :

- Dans un premier temps, il faudra que la valeur de ces immeubles diminue, jusqu'à s'effondrer, pour qu'il devienne économique d'en financer la transformation résidentielle aux valeurs du marché. Leurs propriétaires encaisseraient conséquemment d'importantes pertes financières;
- Une fois cette transformation réalisée, la valeur des immeubles sera de toute façon inférieure aux valeurs actuelles, ce qui fera perdre des revenus à la Ville.

Je remercie M. Leblanc pour cet éclairage. Dont la pertinence a été confirmée par un

article de La Presse (15 mai 2023) expliquant combien l'actuelle crise du bureau met à risque les banques ayant d'importants portefeuilles de prêts immobiliers commerciaux.

En dernière analyse, c'est peut-être le concept de **destruction créatrice** de l'économiste Schumpeter qui s'applique ici : une activité historique est détruite par une évolution technologique qui la rend soudainement obsolète; en l'occurrence, c'est une évolution au niveau de l'organisation du travail qui active ce processus. Certes, les acteurs directement concernés encaisseront des pertes. L'économie du centre-ville pourra tout de même en sortir renforcée, du fait de l'accueil de 12 à 15 mille habitants supplémentaires.

Bauhaus et design scandinave

La mise en contexte nécessite ici un retour à la chronique *Les enseignes iconiques de Montréal*, du 22 octobre 2019. J'y affirmais qu'à mon sens, les rues commerciales de Montréal n'ont jamais été plus belles qu'au tournant des années 1960, quand elles croulaient sous un déluge de néons et de marquises illuminées. Par comparaison, je convenais que les nouvelles Plaza Saint-Hubert et rue Sainte-Catherine étaient beaucoup plus confortables pour les piétons, mais en ajoutant ce que certains pourraient qualifier d'ignominies, et je cite :

- C'est vrai que c'est beau le Bauhaus et le design scandinave: mais c'est aussi **FROID**, ça manque de **VIE**, c'est un tantinet trop **INTELLECTUEL**.

Laurence Vincent, PDG de la société de développement immobilier Prével, est une personnalité de plus en plus connue des Montréalais. Le 15 mai dernier, elle publiait un texte d'opinion dans La Presse titré

L'imperfection, relatant sa visite de l'écoquartier d'Oresdad, à Copenhague. Écoutons-la :

« Je me souviens d'une planification remarquable. (...) Et pourtant, je me rappelle surtout ces espaces tellement grands qu'ils donnent l'impression d'être vides. Du manque de vie. De mon sentiment d'ennui à marcher d'un super-îlot à un autre. Alors que tous s'enthousiasmaient sur le savoir-faire scandinave, je n'arrivais pas à partager leur engouement ni à m'expliquer la source de ma déception. C'était cérébralement stimulant de visiter ces lieux, mais je n'avais pas envie de m'y attarder ».

Bingo ! Finalement, je ne suis pas aussi plouc que je craignais l'être.



Plaza Saint-Hubert
1963 et 2021



Airbnb

J'ai été trop optimiste dans ma chronique *La mise au pas d'Airbnb* du 30 mars dernier. Il me semblait que la nouvelle **Loi sur l'hébergement touristique**, combinée au fait que les représentants d'Airbnb avaient assuré la ministre Caroline Proulx de leur accord pour donner accès au **ministère du Revenu** au portail des villes de la plateforme afin d'assurer le suivi et le respect de la réglementation – adresse de chaque logement, identité de son propriétaire, nombre de jours de location, prix des locations, etc. – était de nature à avoir clarifié la situation une fois pour toutes sur ce dossier.

Nous apprenions plus récemment qu'Airbnb avait changé son fusil d'épaule, refusant de donner accès aux « *informations privées et confidentielles des Québécois* » (**L'arrogance d'Airbnb**, Journal de Montréal, 1^e juin), ce qui a relancé le contentieux Airbnb vs Québec.

Ça m'apprendra à vendre la peau de l'ours avant de l'avoir tué.



Photo publiée par La Presse des 20 février et 18 mai 2023

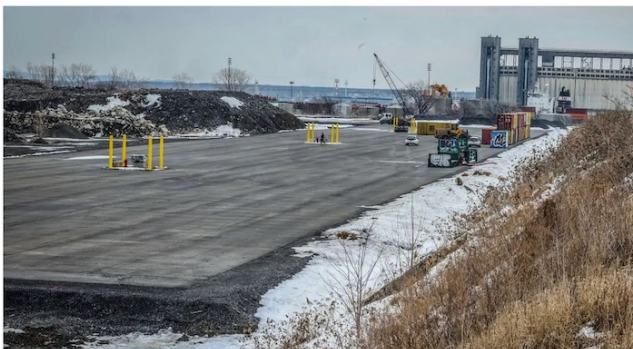


Photo publiée par Le Devoir du 6 avril 2022



Photo du site Notre-Dame qui me fut transmise par Ray-Mont Logistique le 7 juin 2023

Ray-Mont Logistique

J'ai consacré deux chroniques à ce dossier (15 décembre 2022 et 28 février 2023). Dans la seconde, j'ai reproché à **La Presse** d'avoir utilisé une photo (20 février 2023) laissant entendre que le site Notre-Dame peut encore devenir un parc. Dans un nouvel article (18 mai 2023) relatif à un nouveau rebondissement juridique du dossier, **La Presse** a utilisé à nouveau la même photo.

Cette histoire de photos peut au premier regard paraître anecdotique. Elle est au contraire au cœur de la question, à laquelle **Le Devoir** avait d'ailleurs déjà répondu presque une année plus tôt (6 avril 2022), à savoir qu'il est impossible de revenir en arrière : **la cour de transbordement de conteneurs est un fait acquis, l'idée d'un parc devant dès lors être définitivement abandonnée.**

S'il était encore besoin, la photo qui me fut récemment transmise par l'opérateur fait foi de tout.

La Ville de Montréal a été déboutée deux fois devant les tribunaux (Cour

supérieure en 2018, Cour d'appel en 2021). Elle fait présentement l'objet d'une poursuite de 373 M\$ pour « **dommages punitifs** » de la part du promoteur. Plutôt que de s'incliner, la Ville en rajoute, ce qui pourrait bientôt donner lieu à une nouvelle poursuite :

- Que la Ville fasse de la politique avec l'argent des contribuables, soit !
- Cela dit, le rôle des médias est de donner l'heure juste à la population. C'est à cet égard que **La Presse** a par deux fois erré, par photo interposée.

Mot de la fin

Bon été à tous et au plaisir de vous retrouver en août.