

**M. MARC-OLIVIER BLOUIN ET M. FRANÇOIS BOULAY
DEVIMCO IMMOBILIER**

1220

LA PRÉSIDENTE :

Alors, trois autres personnes qui sont inscrites, Marc-Olivier Blouin et François Boulay du groupe Devimco. Prenez le temps de vous installer. Ceci conclura notre première section. Il y aura ensuite une petite pause de 15 minutes.

1225

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

Bonjour, Madame Beaulieu et chers commissaires. Marc-Olivier Blouin en fait, je suis urbanisme chez Devimco, puis aujourd'hui je suis accompagné de mon collègue François Boulay qui est connu pour avoir arpenté maintes fois les hôtels de ville des quartiers centraux. Ça fait que son visage va probablement... Pardon ?

1230

LA PRÉSIDENTE :

J'ai dit (inaudible).

1235

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

Oui, oui, oui. Fort probablement. Donc, j'ai entendu plus tôt les gens du Centre St-Pierre, on aurait bien aimé se rendre sur leur site, malheureusement on le fait par vidéoconférence, ce qui est un petit peu particulier. C'est aussi notre première consultation qu'on fait par vidéoconférence. Donc, si jamais il y a quoi que ce soit, ne gênez-vous pas de nous faire un petit signe de la main. J'essaie de vous garder en haut.

1240

1245

Donc, comme vous le savez sûrement, Devimco est très présent dans les arrondissements centraux de Montréal. On a mis en place dans ces différents arrondissements nombre de logements et de services à la population, car l'offre était déficiente.

1250

Et dans le cadre du projet qui nous intéresse le PPU des Faubourgs, Devimco se trouve à avoir une entente avec Groupe Mach qui est propriétaire du terrain de Radio-Canada et pour faire une partie du développement, la partie ouest du site de Radio-Canada, dans lequel nous projetons

un développement plus abordable tel qu'il a été maintes fois énoncé dans la dernière vague de consultation que vous avez faite.

1255

Puis ce qu'on constate c'est que le PPU, le projet de PPU qui est devant nous, bien il nous éloigne de cet objectif-là, malheureusement.

1260

Le premier point qu'on voudrait aborder c'est en matière de hauteur. On constate que le PPU il manque quelques opportunités. La première c'est de limiter l'offre des secteurs pouvant apporter des gabarits plus grands, notamment l'entrée de ville qui est voulue le long de l'autoroute Ville-Marie, le boulevard Ville-Marie, qui est projeté pour être reconfiguré.

1265

Il est projeté d'avoir une toute petite section à 85 mètres de façon véhiculaire, peu importe que ça soit en transport en commun qui pourra un jour être implanté sur cet axe-là tout comme en véhicule. Une toute petite portion va avoir un effet de passer à travers une porte, mais qu'après ça, oups, on tombe un peu dans le vide.

1270

Donc, notre prétention c'est qu'il faudrait que cette portion-là soit allongée, pourrait être allongée plus tôt et plus tard, bien sûr. Nous, ce qui nous importe c'est peut-être un petit peu plus tard. Donc, vous comprenez que notre prétention est là.

1275

Ensuite, sur le même sujet, il y a aussi une limitation sur le boulevard René-Lévesque qui est avancée en lien avec le parc Aristide-Beaugrand-Champagne – excusez-moi, j'espère que je l'ai bien prononcé. On se rend compte qu'à cet espace-là on voit le boulevard René-Lévesque qui bifurque. Et là, il y a vraiment une occasion de construire et d'encadrer puis de faire vraiment une signalétique forte qu'on serait capable de voir de loin, d'une entrée vers le centre-ville encore une fois.

1280

Donc, voilà pour les hauteurs. Vous comprenez d'ailleurs qu'on ne passera pas à travers tout le mémoire, il est très long.

LA PRÉSIDENTE :

1285

On l'a tous lu.

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

1290 Parfait. Excellent. Ensuite, un autre point qu'on veut aborder, effectivement un peu comme Laurence Vincent l'a avancé plus tôt, de Prével. On est aussi très inquiet par rapport à la nouvelle nomenclature de superficie plancher au-dessus du 30 mètres. Le PPU présente qu'au-dessus de 30 mètres les superficies de plancher devront être limitées à 750 mètres carrés maximum.

1295 Il faut comprendre qu'à ces hauteurs-là dans des bâtiments de ces gabarits-là, ce n'est pas des petits bâtiments, on ne parle pas de triplex, mais on parle de bâtiments qui sont un peu plus importants. Bien, il y a des constantes en termes d'utilisation d'espace de chaque plancher.

1300 Les ascenseurs, les escaliers pour les issues de secours, la mécanique, les chutes à déchets. Tous ces éléments-là se trouvent à être comptabilisés dans un dénominateur d'un paramètre primordial pour assurer qu'on ait un projet immobilier qui fonctionne, dont Laurence a effleuré tantôt le sujet, qui est l'efficacité. L'efficacité d'un plan de plancher.

1305 C'est un rapport entre les aires qui sont vendables ou louables d'un plan de plancher avec les aires qui sont réellement construites. Parce qu'en coût de construction bien sûr, on construit puis après ça bien, il y a une valeur qu'on est capable de redonner et de récupérer.

Puis là, quand on a une superficie trop grande d'espace qui n'est pas payant, bien on se trouve à avoir une très mauvaise efficacité de notre bâtiment.

1310 Et ce qu'on se rend compte, mais la vérité c'est qu'à une superficie de 750 mètres carrés, ce ratio-là est catastrophique, catastrophique. On ne voit pas comment on peut réussir à faire des projets.

1315 Dans la dernière année, on a fait plusieurs tests, puis peut-être que ça va répondre à votre question, Monsieur Cardinal, que vous aviez plus tôt. Nous, on est capable de faire avec une superficie d'autour de 850 mètres carrés, je vous dirais. Si on est 900, c'est plus sécuritaire qu'à 850. De s'en sortir avec une efficacité acceptable qui fera en sorte d'amoindrir les constantes dont je vous parlais plus tôt.

1320 Mais ça suppose des formes qui sont très régulières. C'est des carrés grosso modo. Et on n'aura pas beaucoup de jeux, de volumes, et cetera. On n'est pas capable en fait d'en faire, dans

des volumes comme ça. Et j'ajouterais d'autant plus que, quand on rajoute les superficies de balcon dans la colonne des moins, bien là, on vient d'exposer ce calcul là encore plus.

1325 Ça fait qu'on est capable de faire des tours à 850 mètres carrés de *floor plate*, de superficie de plancher, mais la mise en place d'un paramètre normatif qui s'applique partout risque fort de donner un paysage, un *skyline*, le paysage à lointaine échelle, très mono forme. Et là, je ne dis pas monotone, parce que ça ne sera pas une question de ton, mais ça va être mono forme, puis qui va donner une répétition peu intéressante selon nous.

1330 Donc, la superficie qui contient des balcons, il faut comprendre que dans le marché ces superficies-là bien, elles ne sont pas vendues. Puis le risque d'une telle mesure, bien c'est que les développeurs décident de ne plus mettre de balcon.

1335 Et vous comprenez que dans le contexte de COVID et post COVID, parce que le COVID va laisser des traces dans l'imaginaire des gens. Bien, il faut avoir un espace où on peut respirer dehors. Puis nous, on veut être capable de le donner, mais présentement dans les mesures qu'on voit là, on ne sera pas capable.

1340 Pour la suite, je vais laisser la parole à François, mon collègue.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1345 Bonjour, Mesdames, Messieurs, les commissaires. J'ajouterais à ce que Marc-Olivier vient de dire que toutes ces contraintes-là viennent complètement bouleverser l'abordabilité des projets.

1350 Une mauvaise efficacité il faut que ça se repaye quelque part. Ça fait que les prix montent. Alors, toutes ces contraintes-là ce sont toutes des contraintes qui font qu'on ne sera plus capable d'être dans une moyenne assez, plus basse, ça peut faire augmenter les prix.

1355 En plus de ça, ce qu'on nous demande, ce qu'on nous impose même ce sont des servitudes de passage entre les différents éléments dans les prolongations des rues Montcalm, Beaudry, Visitation, et cetera.

1355 Puis en plus, elles ont neuf mètres de large, qui est très large et puis elles se trouvent à peu près à 50 mètres l'une de l'autre. Je comprends qu'on veut refaire, recréer les circulations

nord-sud, mais en les multipliant comme ça, on attaque encore une fois l'abordabilité du projet, parce que ce sont des pertes nettes.

1360 Moi, je pense qu'il faudrait au moins en retirer, comme une sur deux, retirer Montcalm, de cette façon on serait capable d'avoir un bloc plus grand. Et puis, pour ce qui est de la rue Beaudry, il faudrait que ça soit en porte cochère, comme ça on peut construire au-dessus.

1365 Mais je vous rappelle aussi que l'imposition de ces servitudes-là, au point de vue énergétique aussi ça a un certain impact, parce que ça fait deux façades de plus à gérer, qui sont à l'extérieur.

1370 C'est pour ça qu'on suggère nous autres un rétrécissement à six mètres au lieu du neuf mètres pour limiter l'impact, et puis à partir du troisième étage, on pourrait le traiter en porte cochère. Donc, l'immeuble pourrait être là.

1375 Alors là, pour moi ce qui serait raisonnable c'est le retrait de la rue Montcalm dans les servitudes, puis après ça, le réduire de neuf à six mètres et puis permettre la construction en hauteur. Parce que les percées visuelles, quand t'es au niveau du sol, quand t'as un dégagement de deux étages, c'est bien suffisant. Ça ne bloque pas la vue.

1380 L'autre affaire, c'est que je me demande ces servitudes-là ouvertes en tout temps, qu'est-ce que ça va donner. Une servitude pour passage bien, tu n'as pas le droit de mettre des obstacles. Ça veut dire, ce qu'on a compris c'est qu'on dit : bien, il n'y aura pas de danger si les gens l'habitent, mais si ce n'est pas pour l'habiter, c'est quoi? Les gens vont mettre quoi, une table, une chaise pour aller à l'extérieur. Bien là, ce n'est plus un droit de passage. On bloque le passage.

1385 Ça fait qu'il y a comme une adéquation là-dedans. Les gens ne pourront pas utiliser ça, si c'est une servitude de passage.

 L'autre affaire, c'est que la servitude qui est prévue sur Montcalm, elle donne comme dans une cour privée. Comment on va gérer du privatif puis du ouvert à tous. Ça va être ingérable.

1390 D'ailleurs, je me demande comment on va pouvoir gérer ça, notamment en matière de sécurité, responsabilité, entretien, déneigement. Tout ça, ça va être au fardeau du syndic de propriété. C'est très, très lourd à gérer un truc comme ça.

1395 Je ne sais pas comment ça va se déployer, parce que quelque part, là, les gens qui vont habiter là-dedans, à toute heure du jour ou de la nuit il y a des gens qui vont pouvoir circuler puis être au seuil de leur porte. Vous allez me dire : oui, comme une rue normale. Mais c'est une rue pas large, protégée. Ça va peut-être être un milieu propice pour des gens qui veulent y passer la nuit. Je ne sais pas.

1400 Moi, je prévois beaucoup de plaintes avec la police et, et cetera, puis des confrontations entre citoyens puis des gens qui vont circuler là. C'est carrément scinder des bâtiments, parce que c'est très étroit puis ça reste une coupure à l'intérieur d'un bâtiment, qui fait une perte en pied carré, puis encore une fois, attaque l'abordabilité. Puis les coûts augmentent, plus les prix augmentent.

1405 En conclusion, je dirais qu'en somme dans un contexte où l'immobilier s'avère déjà excessivement dispendieux, les coûts de construction explosent. On comprend mal que le PPU des Faubourgs mette en place une série de contraintes supplémentaires qui auront pour effets d'une augmentation des coûts de construction, et une augmentation des valeurs marchandes des différentes unités.

1410 Ce qui veut dire que le secteur ne s'adressera plus à un type de clientèle, mais à un type de clientèle un peu plus en moyen, puis ce n'était pas le but.

1415 Ça fait qu'on ne peut pas demander quelque chose d'un côté, puis après ça dire qu'on veut que ça soit abordable. Moins on a de moyens de s'exprimer en architecture, on ne peut pas adresser de contraintes.

1420 Comme disais Marc-Olivier, ce qui risque de se trouver, ça risque d'être quelque chose de monotone, tu disais? Pas monotone, mono, en tout cas, mono architecture. On va se retrouver avec des trucs qui vont se ressembler tous, parce qu'on va tous avoir les mêmes pads, ils vont tous se construire pas de balcon, parce qu'il fait partie de ta superficie de 750 mètres.

1425 Alors, c'est comme beaucoup trop contraignant comme réglementation. Ça coupe l'imagination qu'on pourrait avoir pour faire de l'architecture, puis il y a différents instruments par ailleurs qui existent lorsqu'on présente des projets. On a des CCU. On est en train d'en faire un sixième nous, à Griffintown. Ça fait que les outils réglementaires pour diriger les développeurs, ils existent déjà.

1430 **M. MARC-OLIVIER BLOUIN :**

Je disais effectivement, François, mono forme.

1435 **M. FRANÇOIS BOULAY :**

Mono forme, excusez-moi.

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

1440 Donc, merci beaucoup. Ça, ça fait le tour de nos points cruciaux. On reste disponible pour répondre à vos questions.

LA PRÉSIDENTE :

1445 J'aimerais vous entendre, vous avez dit que vous avez essayé un projet (inaudible) des basilaires et des tours minces. Vous avez dit que vous avez pu en faire un de 850 mètres (inaudible) à l'innovation architecturale.

1450 Est-ce que vous vous basez sur votre expérience et vos autres projets, est-ce que vous connaissez d'autres (inaudible). Pourquoi la Ville, vous pensez, qu'elle a décidé de faire ça? Pas dans le sens politique, mais dans le sens, il doit y avoir des urbanistes, il doit y avoir des architectes qui aiment cette forme-là, les îlots périmétriques et les tours minces ou pour vous c'est un concept inconnu?

1455 **M. MARC-OLIVIER BLOUIN :**

Donc, c'est une forme qui existe. Je veux dire, on pourrait construire si on voulait strictement le *shaft* d'ascenseur avec deux issues de secours puis de mettre un mètre tout autour.

1460 Si c'est ça qu'on voulait, ça se construit, ça se réalise. Bon, il y a quelques enjeux structurels et, et cetera, mais ça se fait comme mesure.

1465 Par contre, ce qui manque peut-être dans l'équation c'est ce qu'on vous a expliqué. C'est qu'il y a une mathématique de mise en valeur d'un espace qui elle, n'est possiblement pas compris, aussi simple que ça.

LA PRÉSIDENTE :

1470 O.K. Dans vos autres projets et dans vos discussions avec les urbanistes de la Ville, ce n'est pas quelque chose à laquelle vous avez des discussions où est-ce qu'il y a un rationnel ou par ailleurs pour demander ça ?

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

1475 Bien en fait, c'est une exploration qu'on a faite. On ne l'a toujours pas construit cette tour-là de 850 mètres carrés. Par contre, on fait des scénarios de forme urbaine, on doit en faire 50 par semaine dans l'entièreté de nos projets. Puis nos projets trouvent des formes adaptées à chacun des milieux.

1480 Effectivement, comme le disait François, on est constamment en discussion avec les différents intervenants des villes puis nos propres professionnels. Nos architectes qui travaillent pour nous, ils prennent à bras-le-corps les différents enjeux qui sont avancés.

1485 Puis on croit qu'il est possible, avec des formes plus variées et plus importantes en matière de superficie de plancher, de faire un milieu qui va représenter les mêmes obstacles. Parce qu'en fait, l'obstacle c'est possiblement d'éviter d'avoir un mur constant, un mur qui monte sur 25 étages ou l'équivalent.

1490 Puis là, je ne veux pas prêter des intentions aux fonctionnaires de la ville, s'ils ont le goût, ils pourront s'exprimer, mais l'intention est possiblement ça. Il existe maintes stratégies que nos architectes seront en mesure de faire.

LA PRÉSIDENTE :

1495

Merci. Est-ce que mes collègues commissaires ont des questions?

LA COMMISSAIRE :

1500

Moi, j'aimerais revenir, je pense, dans le mémoire et je pense que vous y avez fait allusion, l'idée de la porte cochère. Alors, dans le mémoire vous parlez des recommandations, pour rassurer l'atteinte des objectifs du PPU. Vous parlez de réduire les servitudes de passage à six mètres et une hauteur de deux étages dans la prolongation de la rue Montcalm.

1505

Est-ce que c'est ici que vous composez un genre de porte cochère? Alors, il y aurait le passage qui serait de six mètres et au-dessus de deux étages l'immeuble serait construit, puis la porte cochère s'ouvre sur une cour. Alors, la largeur de l'immeuble est la même largeur qu'il y aurait tout autour? J'essaie de comprendre.

1510

M. FRANÇOIS BOULAY :

Non, non, c'est exactement ça. Dans le fond, vous allez avoir un passage de six mètres et puis au troisième étage ça va être le building qui va se continuer, donc, qui va avoir une continuité. Ça permet la percée visuelle qui est souhaitée tout en limitant le nombre de pieds carrés perdus.

1515

LA COMMISSAIRE :

Mais dans ça il y aurait aussi, on pourrait passer à travers la porte cochère, rentrer dans ce passage qui est de six mètres et sortir, il y aurait une autre porte cochère. C'est à peu près ça?

1520

M. FRANÇOIS BOULAY :

Oui, oui.

1525

LA COMMISSAIRE :

O.K. Merci.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1530

Je ne suis pas les fins détails, mais ce que je voudrais dire c'est que ce qui serait le plus souhaitable vraiment c'est avoir un certain contrôle sur ces lieux-là. Autrement dit, une percée visuelle oui, peut-être une porte cochère qui se ferme le soir, je ne sais pas. Mais on n'est pas rendus dans ces fins détails-là.

1535

Mais moi, j'essaie juste de limiter l'impact. Baisser de neuf mètres à six mètres ça limite l'impact. Construire à partir du troisième étage ça limite l'impact. Ne pas créer des liens à tous les 50 mètres, ça réduit l'impact aussi. On essaye de faire un jeu comme ça.

1540

Je comprends l'intention, mais est-ce que vraiment l'impact a été considéré? Moi, je ne pense pas, là. Parce que comme je disais tout à l'heure, on ne peut pas dire : on veut ça, on veut ci, on veut ça, puis on veut quelque chose d'abordable. C'est un équilibre qui doit se faire.

1545

Souvent, ces discussions-là se passent souvent dans des CCU. C'est pour ça qu'on en fait plusieurs, parce qu'on a du *back and forth* puis les gens disent : ça, pas ça, on n'aime pas ça, on a un mauvais exemple. C'est tout correct ça. On est là, on est ouvert à prendre les commentaires.

1550

Mais plus c'est normé par un règlement, moins l'imagination puis la créativité de l'architecte est adressée et des concepteurs de l'urbanisme ou n'importe qui. À un moment donné, tu dis : ah, on ne peut pas faire ça, c'est le règlement.

1555

Il y a une différence à aller, à évoluer un projet en CCU ou devoir demander des dérogations mineures. Parce qu'à un moment donné c'est tout ça la différence. Un CCU il y a une étude de conformité qui est faite. Le projet est conforme, puis après ça, il évolue en CCU. Sauf que si à un moment donné tu dis : bien, nous on ne veut pas faire ça, mais le règlement le dit, puis tout ça, ça n'a pas de bon sens parce qu'il faudrait adresser plein de dérogations mineures.

LA COMMISSAIRE :

1560

Merci.

M. FRANÇOIS BOULAY :

Plaisir, Madame.

LA PRÉSIDENTE :

1565

Éric?

LE COMMISSAIRE :

1570

Oui. Je voulais avoir, en fait je me questionnais. Vous parlez de votre projet donc qui est sur 10 phases. Vous dites dans votre mémoire que la phase 1 est amorcée, débutée. Donc, l'immeuble de la phase 1 respecte les lignes ou les normes prévues dans le PPU ou pas?

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

1575

En fait, notre projet en phase 1 est déposé conformément à la réglementation en vigueur, puis la réglementation antérieure. Donc, il a été déposé avant, parce qu'on était prêt à le faire avant. Puis on a passé toutes les étapes, CCU, et cetera. Puis on a eu une recommandation favorable puis bon, le projet a avancé. Ça fait que cette partie-là est déjà enclenchée.

1580

LE COMMISSAIRE :

Il y a des éléments qui ne respecteraient pas le PPU actuel si c'était (inaudible) et si oui lesquels? Quels éléments...

1585

M. FRANÇOIS BOULAY :

... Ça a été fait en amont avant la démarche...

1590

LE COMMISSAIRE :

... Oui, oui. Non, non, mais je comprends. Je veux juste voir qu'est-ce qui est différent entre l'immeuble que vous allez construire en phase 1 versus les immeubles que vous pourriez construire si ce PPU-là qui était adapté?

1595

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

En fait, je n'ai pas le registre des différences aujourd'hui, Monsieur Cardinal.

LA PRÉSIDENTE :

1600

Rassurez-nous il n'est pas sur un passage?

M. FRANÇOIS BOULAY :

1605

Non.

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

1610

Il n'est pas sur aucun des passages projetés. Enfin, à ma connaissance il ne l'est pas, là. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

1615

Je crois que ça fait le tour. Alors, bien on vous remercie beaucoup pour vos propositions et puis on a tout pris ça en note pour nos analyses. Merci beaucoup.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1620

Merci.

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

1625

Merci à vous. Bonne fin de journée.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, collègues commissaires on va prendre une pause.

PAUSE ET REPRISE

1630