

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme DANIELLE CASARA, présidente
Mme SUZANN MÉTHOT, commissaire ad hoc
M. JEAN CAOUETTE, commissaire ad hoc

PROJET IMMOBILIER LA BAIE

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 18 mai 2021, 19 h
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 18 MAI 2021	
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1
PRÉSENTATION DES OPINIONS :	
M. Karl Looper, citoyen	3
M. Claude De Passillé, citoyen.....	11
M. Glen Castanheira, citoyen	26
MOT DE LA FIN	53

AJOURNEMENT AU 19 MAI 2021, 13 H

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme DANIELLE CASARA, présidente :

5 Bonsoir et bienvenue à cette séance virtuelle d'audition des opinions qui se tient dans le cadre de la consultation publique sur le *Projet immobilier de La Baie*.

10 Je rappelle que nos travaux et activités se déroulent en français, mais si les participants et les participantes veulent s'exprimer en anglais, ils peuvent le faire. This meeting will be conducted in French, but if you wish to address the commission in English, you are welcome to do so.

 Alors, je m'appelle Danielle Casara, et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je suis également la présidente de cette commission.

15 La commission est également composée de madame Suzann Méthot, et de monsieur Jean Caouette. Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Reinaldo De Freitas, qui agit à titre d'analyste de la commission.

20 Je vous remercie au nom de mes collègues et de l'Office de consultation publique de Montréal de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation, et ce malgré les défis posés par la pandémie en cours.

25 Pour nous conformer aux règles gouvernementales et normes sanitaires qui s'appliquent, nous entendrons les interventions à distance.

 Un total de huit citoyens et citoyennes et représentants d'organismes se sont inscrits et nous les entendrons au long de deux séances d'audition de mémoires.

30

La commission a reçu également 25 interventions écrites qui ne feront pas l'objet d'une présentation orale. Ces opinions, par contre, s'ajoutent à celles que nous recueillons grâce aux opinions en ligne.

35

Alors, ce soir, nous entendrons quatre intervenants qui se sont inscrits d'avance. Nous leur avons proposé de faire leur intervention soit par téléphone, soit par visioconférence. Il est également possible d'avoir plus d'un porte-parole par intervention au cas où la présentation se fait à plusieurs.

40

Les participants connectés par ordinateur peuvent partager leur écran et ainsi montrer des présentations PowerPoint, des photos ou des vidéos.

45

Les intervenants disposent chacun d'une période de dix minutes pour exposer leur opinion. À la suite de cette intervention, les commissaires disposeront également de dix minutes pour échanger avec eux.

50

Enfin, comme vous le savez déjà, la commission tient à ce que le climat des échanges demeure serein. Je vous rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des personnes, sont irrecevables.

55

Merci d'avance aux intervenants que nous entendrons ce soir pour leur collaboration.

Une fois la séance d'audition d'opinions terminée, les archives vidéo ou audio des échanges avec les commissaires ainsi que les transcriptions écrites seront mises en ligne sur notre site Web dans les plus brefs délais.

Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus aujourd'hui, les représentants de l'arrondissement et des promoteurs pourront user de leur droit de rectification. Ils pourront le faire aujourd'hui à la fin de la séance. Sinon, ils auront 48 heures à la suite de l'envoi des

60 fichiers vidéo et audio des présentations pour nous fournir les rectifications par écrit. Il s'agira, bien entendu, de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre un avis ou un commentaire.

65 Une fois les consultations terminées, les commissaires entreprendront l'analyse de l'ensemble des informations et des opinions reçues. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre mémoire dans les mois à venir.

70 C'est la présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, qui remettra le rapport aux élus municipaux. Et ce rapport sera rendu public dans les 15 jours suivant le dépôt du rapport. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus de la Ville de Montréal.

M. KARL LOOPER

LA PRÉSIDENTE :

75 Alors, merci de votre attention. Et nous allons débiter. J'invite maintenant Monsieur Karl Looper à prendre la parole. Je vous rappelle les règles : vous disposez d'une période de dix minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de dix minutes pour échanger avec vous.

80 Alors, je crois que vous avez une présentation PowerPoint à partager avec nous, Monsieur Looper?

M. KARL LOOPER :

85 Oui, merci. Premièrement, merci de me permettre de faire cette intervention. Je vais continuer en anglais.

90 I would like to start off by saying that I am a resident, I live in the borough of Ville-Marie and I love living in the City of Montréal. It's a beautiful, appealing, public friendly city, unique in North America.

And I think with every development project, this has to be preserved, but also considered how we can even add to it.

95 And so that's my proposal today and it is going to focus specifically on the De Maisonneuve part or aspect of the project.

100 So, I saw this image or a similar one in the Montréal Gazette. And I was quite puzzled by the view of De Maisonneuve. You know, the way I see this, it appears to be, create a kind of dark cavernous canyon of tall buildings.

105 And this actually doesn't match the correct situation, whether it seems to be a much more open area, here at least on the Eastern part of De Maisonneuve. But the future plan seems to really encroach on that part of the public space.

And so I wanted to understand this a bit further. And after searching, I found more detailed plans and the answer to my question was immediately, on the first image of the proposal of the Projet La Baie.

110 So I looked a little bit closer to explain. This is a close-up of the De Maisonneuve aspect of the street. And I was quite surprised to see that these plans call for a « partie du lot à acquérir de la ville de Montréal ». And what this does is it allows a massive overhang of the construction of the building to really cover what is right now an open area for the public.

115 It limits natural light, as well as sight lines, and creates a massive overbuild of the project. And if you think of the character and appeal of the city, this is really the opposite of what is needed.

120 De Maisonneuve, over the years, is actually becoming a more attractive and interesting street of the city center, with beautiful pedestrian areas and terrace, especially towards the West. And we should think of how this could be developed further.

125 The other thing to bear in mind is the Quartier des spectacles, is only a few blocks further to the East. And that brings thousands of people coming through this area, specifically this corner, on a very regular basis. And so its need is to open up and not restrict, you know, the public life at the street level.

130 So, I have a solution for this and, so here it is: why propose, instead of the Ville de Montréal to give any aspect of the public space to Projet La Baie, I think that in exchange for raising the height restriction, allowing many more floors at the building to be constructed, the opposite should happen.

135 That the Projet La Baie should be donating, really, a comparable heart of the other corner, this being the western corner of De Maisonneuve, to the City of Montréal. What this would allow is a large corner of space to develop for public life at the street level.

140 So instead of having this dark, massive, overhang of construction, what we could have is the following: it's a beautiful boulevard with tree lines Street, giving natural shade and promoting sort of a green plan of the City, as well as ample space for pedestrians and those thousands of people. You know, coursing through this area on the way to Place des festivals.

145 So, that's really the end of my presentation. I really just want to conclude by saying that there are a few opportunities to improve, you know, the livability of the City and the appeal, especially for the public. But this is actually one of them and I think the proposal that I offer is actually very limited in terms of what we can expect from a developer and a potential great benefit to enhancing the quality of life that we have in Montréal.

Alors, je vous remercie pour votre écoute.

LA PRÉSIDENTE :

150 Merci, Monsieur Looper. Est-ce que je peux vous poser une question en français ou vous préférez que...

M. KARL LOOPER :

155 Oui, allez-y.

LA PRÉSIDENTE :

160 Oui, il n'y a pas de problème. Je veux bien comprendre la proposition que vous amenez aujourd'hui. Puis premièrement, merci de votre intervention et du soin que vous avez mis à mettre en place le PowerPoint.

165 Si je vous comprends bien, dans la proposition que vous amenez, il n'y a plus de partie qui est en *overhang*, et nous avons seulement une surface lisse ?

M. KARL LOOPER :

170 Ça, c'est une partie. Mais l'autre partie, c'est qu'il y a un recul du nouveau projet au côté ouest du même bloc, coin de rue, coin de rue ouest. Alors, vraiment il s'agit que là où maintenant est l'édifice La Baie, devrait reculer pour permettre une plus grande espace pour le public et vraiment équivalent et c'est parallèle disons au trottoir.

LA PRÉSIDENTE :

175 D'accord. Donc, votre préoccupation au sujet du projet en général est la perte d'espace public sur le côté Maisonneuve, d'accord.

M. KARL LOOPER:

180 Oui.

LA PRÉSIDENTE:

185 Est-ce que mes collègues ont des questions, avant qu'on reprenne ?

LA COMMISSAIRE :

190 Oui. Monsieur Looper, merci beaucoup pour votre présentation. Vous vous êtes prononcé, vous avez concentré votre argument sur le côté de la rue Maisonneuve, mais j'étais curieuse de connaître votre appréciation de l'ensemble de l'œuvre. Vous parlez des rares occasions qu'on a, notamment, de verdir notre ville. Le projet a certaines propositions à cet effet. Alors, j'étais curieuse de vous entendre, si vous aviez une réflexion sur le reste, sur l'ensemble du projet ?

M. KARL LOOPER:

195 En fait, j'ai l'impression qu'il y a eu de l'attention portée sur l'autre côté, l'effet sur le côté Sainte-Catherine. Alors, j'ai trouvé ça bon, bienvenue. La hauteur, c'est une question. Evidemment, avec de moins en moins de lumière naturelle qui peut entrer. Quand on met, évidemment, c'est ce qu'on fait si on veut construire en hauteur.

200 Alors c'était vraiment ce côté-là, je pense qu'il y aurait une claire proposition pour amélioration qui pourrait être faite, sans beaucoup nuire, disons au développement.

LA PRÉSIDENTE :

205 Merci. Jean ?

LE COMMISSAIRE :

210 Oui. I am just going to ask you, considering the quality of your presentation and your restraints, I mean, I guess you must be working in urban planning of architecture, am I right?

M. KARL LOOPER:

215 No. I am not, but in fact, I have had to be involved in some construction projects as part of my work, so I have gotten used to looking at these kinds of images and seeing how things can be adjusted. You know, just to kind of share space or kind of reattribute's spaces for different needs.

LE COMMISSAIRE:

220 Okay. And since how long are you living in the borough of Ville-Marie?

M. KARL LOOPER:

225 For 12 years. And as I say, I love living in the city, it is beautiful to walk around in our city, which is very different. If you compare Montréal to a lot of cities, well let's just say Toronto, you can barely walk on the street. Everything is built up right to the sidewalk, taking every last square foot possible, imaginable for development.

230 It's really not pleasant and here, I really see this opportunity because it's not only this block. You can imagine the next one to the east also being developed in the future and it's a parking lot. But you can imagine an extension of this boulevard and so, like really...

235 And if you take the example of De Maisonneuve, a little bit more towards the west, you will see that it's really, there are open spaces, there is room for people, and it can be even appealing to industries as far as restaurants or terrace. Or it can be as simple as having trees and some park benches that people can enjoy.

But it really provides a much better quality of life a street level and I don't think people bare that in mind.

240

LA COMMISSAIRE:

Donc, est-ce que je comprends, par votre dernière intervention, que vous dites que c'est une occasion parmi d'autres de réfléchir sur l'ouverture de l'espace public sur le boulevard Maisonneuve, c'est bien ça ?

245

M. KARL LOOPER :

C'est ça. Et puis, bon il faut prendre chaque opportunité. Probablement, il y en aura d'autres dans l'avenir et chaque fois, si on peut ouvrir et construire vraiment ce genre de boulevard avec des arbres, avec un peu genre parc ou avec des espaces pour le public, ça c'est primordial.

250

LA COMMISSAIRE :

Merci.

255

LE COMMISSAIRE :

Est-ce que vous circulez en vélo sur le boulevard De Maisonneuve, Monsieur Looper ?

260

M. KARL LOOPER :

Non, à pied.

265

LE COMMISSAIRE :

270 O.K.

LA PRÉSIDENTE :

275 Est-ce que vous avez d'autres questions ? Non. C'était très apprécié votre présentation, Monsieur Looper.

M. KARL LOOPER :

280 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

285 Nous allons continuer à étudier votre présentation et que si les promoteurs, soit de l'arrondissement ou bien du promoteur ont quelque chose à ajouter au niveau factuel à la fin de la soirée, restez avec nous et ils apporteront peut-être des informations complémentaires en lien avec votre présentation.

M. KARL LOOPER :

290 Merci. Malgré ça, je dois quitter, je travaille ce soir. Alors, je prends une petite pause pour faire ma présentation.

LA PRÉSIDENTE :

295 Vous nous regarderez en différé.

M. KARL LOOPER :

300 Je pourrais être disponible par e-mail si jamais il y a d'autres suivis.

LA PRÉSIDENTE :

305 Et le restant de la présentation de ce soir va être disponible sur le site Web de la commission. Vous pourrez la regarder en différé. Merci, bonne soirée.

M. KARL LOOPER :

310 Merci.

M. CLAUDE DE PASSILLÉ

LA PRÉSIDENTE :

315 Alors, nous allons passer à notre deuxième intervenant ce soir, qui est également un citoyen. Alors, j'invite maintenant Monsieur Claude de Passillé à prendre la parole. On vous rappelle les règles. Vous avez dix minutes pour présenter votre opinion et après ça, les commissaires disposent de dix minutes pour échanger avec vous. Monsieur de Passillé.

320

M. CLAUDE DE PASSILLÉ :

Je suis là, oui. Tout le monde m'entend ?

325 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Bonsoir.

M. CLAUDE DE PASSILLÉ :

330 Bonjour. Bonsoir. Donc, je veux juste peut-être me positionner. Je ne suis pas très connu
à Montréal, bien que je sois montréalais. Je suis Claude Boulevraye de Passillé, je suis architecte
en pratique privée. J'ai une pratique d'à peu près 25 ans dans le domaine de l'architecture, le
design au sens large, donc de la très petite échelle, jusqu'à des Master Plan de un kilomètre
carré.

335 J'ai travaillé ici à Montréal, bien sûr, mais aussi dans plusieurs villes, en Europe et en
Amérique du Nord. Et plus récemment à New York, dans des grands cabinets, dont Kohn
Pedersen Fox, très connus pour justement leurs gratte-ciels. Et aussi RMJM, qui a fermé en
Amérique du Nord, mais qui existe maintenant dans plusieurs villes, qui est une firme
340 internationale britannique, on peut dire, mais le siège social est maintenant déménagé à Dubaï.

Donc, j'ai gardé de très bons rapports, en particulier avec mon ancien patron qui m'a
demandé de démarrer RMJM Canada récemment, là. On est encore en pourparlers.

345 Alors, la question des gratte-ciels à Montréal est une question problématique. C'est-à-dire
que – là, je parle en tant que quelqu'un qui a conçu des gratte-ciels en Chine, un peu partout, à
Rio, à Saint-Pétersbourg, Ankara, et cetera, dans tous les payes émergents – et évidemment, pas
tous ont été construits, mais certains ont été construits.

350 La question du gratte-ciel, c'est qu'il est difficile de faire un beau gratte-ciel. Il est difficile.
En 2021, il est difficile de faire un beau gratte-ciel parce qu'il y a beaucoup de contraintes, comme
vous pouvez l'imaginer, mais aussi parce qu'en fait, il faut une volonté. Il faut une volonté de faire
quelque chose qui sort de l'ordinaire. Une volonté de vraiment, en fait, il faut prendre des risques.
O.K.

355

Et dans une présentation initiale de gratte-ciel comme celle-ci, on voit que c'est une étude, les images qu'on a vues, c'est une étude formelle, volumétrique, donc on voit la maximisation que le lot peut avoir. Monsieur Looper a bien expliqué la problématique sur la rue De Maisonneuve.

360 On comprend un concept d'escalier, un concept très général, mais le fait est que, ce que moi j'aimerais voir en tant que professionnel, dans une volumétrie d'un gratte-ciel au centre-ville de Montréal, c'est quelque chose comme 50 à 100 variations d'une maquette soit virtuelle, soit en forme, réelle, O.K. Une analyse systématique de toutes les variations possibles issues bien sûr du contexte, donc inspirée des formes locales et plus lointaines, comme le Mont-Royal et le Vieux-
365 Port, et je ne sais quoi.

Mais aussi plus proches, c'est-à-dire les volumétries environnantes qui peuvent possiblement créer des perforations, des canyons, des volumétries, des sillons – appelons-les comme on veut – mais des formes signifiantes, importantes qui viennent perturber cette espèce
370 d'étude volumétrique assez, excusez-moi l'expression, mais assez boboche, où on voit le mur rideau, le panneau tympan qui est l'espèce de protection de 800 millimètres minimum qui est opaque pour empêcher le feu qui passe d'un étage à l'autre. Donc, qui est une contrainte assez importante dans le gratte-ciel.

375 Donc, on peut aller beaucoup plus loin, on doit aller beaucoup plus loin. Parce que le bilan des 20 dernières années, disons depuis un beau gratte-ciel, justement Kohn Pedersen Fox sur René-Lévesque, comment il s'appelle, j'oublie le nom.

LE COMMISSAIRE :

380 C'est la tour Marathon IBM.

385

M. CLAUDE DE PASSILLÉ :

390 Voilà, Marathon IBM. Ça fait, en fait, 30 ans. Je vous dirais que depuis cette tour-là, bien selon mon analyse, il n'y a pas de beau gratte-ciel à Montréal. Ils sont tous un peu similaires, c'est-à-dire, peu ambitieux. Avec une identité peu remarquable et c'est comme si, tout ce que les gens ont appris à l'école, en architecture, O.K., leur passion – et je suis sûr que la moitié des gens vont avoir presque tous, tous les gens qui travaillent sur ce projet-là ont une passion, peut-être enfouie sous des années de travail – bien on ne la voit pas. O.K.

395 Ce que je vois, c'est l'ennui. Ce projet-là, c'est l'incarnation de l'ennui et la, comment je pourrais dire, le gris. C'est un projet gris. Donc, c'est inquiétant, O.K. Moi, je ne veux pas que Montréal soit une ville grise. Je veux que la qualité des gratte-ciels à Montréal – parce qu'il va y en avoir d'autres, il va en avoir beaucoup plus. Je suis moi-même à essayer de séduire des développeurs immobiliers pour montrer ma capacité à faire des gratte-ciels.

400 Donc, il doit y avoir au moins quelque chose qui ressemble à une identité, une volonté de faire une vraie architecture. Parce que là, je... c'est comme... vous voyez, la mode des voitures blanches en ce moment, espère de SUV, un peu informe, tout le monde a la même voiture. J'ai vu une analyse, il y avait comme 40 modèles différents de toutes les compagnies de voiture, c'est tout le temps à peu près la même voiture.

410 Bon, bien là, on parle de l'équivalent architectural. Et donc, je suis certain que les architectes peuvent rebondir et y mettre un peu plus de *impetus* ou de volonté pour créer quelque chose d'unique qui a une identité avec des entrées principales, des entrées secondaires, une hiérarchie dans les hauteurs, un couronnement, un semblant de parcours, des parcours, un parcours secondaire, un parcours principal. Possiblement, même, une façade exceptionnelle.

Donc, un système de panneaux, ou comme vous savez, le travail récent de arts Revik, le paramétrique. La logique paramétrique fait en sorte qu'on peut faire, avec certains programmes et

415 certains calculs qui existent. C'est des recettes, en fait. On peut arriver à diversifier les panneaux de façade. Mais le faire dans une logique économique tout à fait viable.

Donc, on peut arriver à faire vibrer des façades. Donc arriver à une vibration, des rythmes irréguliers, mais qui se répètent selon des *patterns* plus vastes sur toute une hauteur de façade, par exemple. Il y a des exemples européens très nombreux en lien avec cela. Asiatiques, encore plus. J'ai moi-même travaillé à cela il n'y a pas si longtemps.

Donc, je pense que et je recommande fortement, c'est une expression de la ville de Montréal, je recommande fortement au promoteur immobilier principal de convaincre ses collègues et ses collaborateurs de travailler. De travailler à faire quelque chose qui est digne de l'exception montréalaise et s'il faut, de passer en entrevue d'autres architectes.

Parce que vous savez, à Montréal, ce qui se passe en ce moment, c'est un manque de démocratie en architecture. Surtout pour les gros projets. Donc, parce qu'évidemment, c'est toujours les mêmes agences qui les attrapent, c'est-à-dire Provencher, Lemay et les autres.

Et on ne sollicite pas les gens qui sont dans l'ombre, genre moi. Mais tant d'autres. Je ne fais pas ma promotion, je parle de système, je parle de logique.

435 Donc, peut-on penser à des concours où tous les bâtiments de plus de tant d'étages ou plus de superficie, peut-on penser à un concours imposé au développeur privé qui a un terrain qu'il a acheté, comme en Europe et comme à certains endroits dans certains états américains, mais surtout en Europe et en Asie. Un concours, soit sur invitation, soit par hasard, soit on tire le chapeau qui nous soit ouvert, anonyme, il y a plusieurs méthodes, comme vous savez.

440 Donc, excusez, je ne veux pas être dérangé par mon téléphone, ni vous.

445 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur de Passillé, vous savez que vous disposez de dix minutes et puis je ne voudrais pas priver les commissaires des dix minutes d'échange...

450 **M. CLAUDE DE PASSILLÉ :**

J'ai terminé.

455 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous aviez terminé, oui ? Alors, si je comprends bien votre intervention, c'est un cri du cœur, un appel à plus d'originalité dans le monde de l'architecture, dans ce qui se construit actuellement à Montréal. Vous avez nommé la tour Marathon. Est-ce que dans les nombreux projets qui sont en construction actuellement ou à la veille d'être construit, est-ce qu'il y en a qui vous ont particulièrement frappé par leur originalité ou bien vous constatez que c'est un problème général ?

460 **M. CLAUDE DE PASSILLÉ :**

465 J'en ai vu des centaines de très beaux projets. Ils sont presque tous en Asie ou en Europe.

LA PRÉSIDENTE :

470 À Montréal ?

475 **M. CLAUDE DE PASSILLÉ :**

Aucun. Montréal, à ma connaissance, il n'y a aucune tour, O.K., on parle de tours, là, les projets comme assez haut en hauteur, en altitude, aucun me semble intéressant, ayant même une façade sur quatre qui soit, selon mes critères, intéressante. Peut-être une, mais je trouve qu'il y a une paresse, une paresse intellectuelle, une paresse de création. Peut-être aussi une peur de la part des promoteurs immobiliers.

480
485 Donc, une peur de réellement laisser l'architecte offrir quelque chose qui soit intéressant. Mais n'oubliez pas que quand on fait de l'architecture, espérons que ça soit intéressant dans 100 ans, dans 200 ans. Donc, si c'est déjà entre guillemets québécoise – bon c'est un terme général qu'on connaît tous – québécoise 10 ans après ou 15 ans après, qu'est-ce que ça va être dans 100 ans ?

490 Donc, il doit y avoir une réflexion et on doit laisser le temps à l'architecte de vraiment pondre quelque chose d'intéressant et de songé.

LA PRÉSIDENTE :

495 Merci. Mes collègues ont des questions.

LA COMMISSAIRE :

500 Oui, merci beaucoup, Monsieur de Passillé. J'aimerais vous entendre sur, profiter de votre expérience ailleurs des bonnes pratiques. Bon, vous parlez de variation, ce serait intéressant d'avoir 50 à 100 variations. Est-ce que c'est le genre de pratique qui se fait ailleurs justement, est-ce que ce sont des processus dans les grandes villes comparables à Montréal ?

505 **M. CLAUDE DE PASSILLÉ :**

Bien sûr. Je faisais ça moi-même à New York sur au moins un ou deux projets sur lequel j'ai travaillé, on a fait ça. Donc, c'était une sorte de folie de styrofoam, dans notre cas, on a utilisé du styrofoam. La colle, la styrofoam. Et on était quatre, en fait, à faire de la sculpture de gratte-ciel en quelque sorte. Donc, et on déplaçait toujours nos – j'utilise mes mains, là – on avait notre modèle principal qu'on insérait dans un modèle qui était le contexte et on changeait le modèle et on prenait des notes, on prenait des photos, on documentait toutes nos différentes variations qu'on montrait au client.

515 **LA COMMISSAIRE :**

Et c'est une pratique qui, je dirais, qui est volontaire, là. Il n'y a pas...

520 **M. CLAUDE DE PASSILLÉ :**

C'est une méthode qui est reconnue.

LA COMMISSAIRE :

525 C'est une méthode qui est reconnue.

M. CLAUDE DE PASSILLÉ :

Absolument. On sculpte l'environnement urbain, en quelque sorte.

530 **LA COMMISSAIRE :**

Parfait. Et vous avez terminé, toujours dans le même ordre d'idée, où en Europe il y aurait des formes de réglementation qui appellent à des concours pour des bâtiments en haut de tant

535 d'étages, par exemple. Alors, ça c'est des réglementations. Pouvez-vous me parler un peu plus de ce type de mesures-là qui sont appliquées ailleurs ?

M. CLAUDE DE PASSILLÉ :

540 J'aimerais beaucoup, mais parce qu'elles changent constamment et qu'elles sont très complexes, O.K., je suis moi-même épuisé de recevoir ces courriels-là où ils annoncent comment ça fonctionne.

545 Mais le système des concours existe en Europe depuis environ 1982. En France, en particulier, ça a été imposé par Jack Lang à l'époque, le ministère de la Culture. Et ce système-là a fait des petits ailleurs dans les autres pays. Après, ça a été modifié en France, au début. Donc, c'était vraiment la norme. En fait, c'était presque tous les bâtiments publics, y compris les petites écoles en province, ainsi de suite.

550 Après, ça s'est modifié parce que l'Union Européenne est née. Il y a différents types de concours avec différentes catégories. Donc, ouverts pour tous, sur invitation, avec présélection, bon, ainsi de suite.

LA COMMISSAIRE :

555 C'est des bâtiments privés ?

M. CLAUDE DE PASSILLÉ :

560 Oui, publics et privés, en effet. Mais principalement publics. Et donc, il y a... écoutez, il y a un dictionnaire à écrire sur les méthodes de concours en Europe, ce n'est pas facile. C'est complexe. Un fonctionnaire de la ville de Montréal pourrait éplucher ça pour nous et nous faire des résumés, ce serait vraiment bien.

565 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Jean, est-ce que tu aurais une question ?

570 **LE COMMISSAIRE :**

Bien oui, j'en aurais deux finalement. J'ai compris que votre formation d'architecture était en France, hein ?

575 **M. CLAUDE DE PASSILLÉ :**

Ici et en France, oui.

LE COMMISSAIRE :

580 A Montréal et en France ?

M. CLAUDE DE PASSILLÉ :

585 Oui. Je suis diplômé de l'École spéciale d'architecture à Paris. Je pense être le seul canadien diplômé de cette école.

LE COMMISSAIRE :

590 O.K. Puis autrement, dans le cas de ce projet-ci, ce qu'il y a de particulier, c'est que ce n'est pas juste une tour qui est bâtie sur un terrain vierge, il y a de l'intégration à de l'existant de l'historique, un bâtiment. Qu'est-ce que vous en pensez par rapport au...

595 **M. CLAUDE DE PASSILLÉ :**

Alors, ça va dans ma philosophie que j'appelle « construire par-dessus ». C'est-à-dire, depuis le début des temps, O.K., imaginez là dans le temps de Rome, quand un patriarche mourrait, ce qu'on faisait c'est qu'on mettait sa maison par terre parce qu'on n'avait pas moyen de déménager les murs, on n'avait pas d'autobus, de camions, de machins. On jetait tout simplement les murs par terre et on construisait par-dessus. Ça s'empilait. Si vous allez à Rome, vous pouvez voir ça facilement dans le paysage urbain.

600
605 Bon, maintenant ce qu'on peut faire au lieu de toujours tout le temps démolir, c'est on garde intact un bâtiment historique et on construit par-dessus. Ce que ça nécessite, c'est tout simplement percer des structures à travers le plancher jusqu'aux fondations, même au-delà à ce qu'on appelle l'empatement en-dessous de la fondation, O.K...

LE COMMISSAIRE :

610 Mais trouvez-vous que finalement il y a une harmonie entre les nouveaux étages proposées et le bâtiment existant ?

M. CLAUDE DE PASSILLÉ :

615 Mais je comprends là une volumétrie générale, ils y sont allés avec la neutralité. C'est un principe général. On fait quelque chose de neutre, qui n'est pas trop choquant par rapport à l'existant historique. Je comprends. Mais je pense que dans ce cas-ci, c'est la mauvaise méthode à utiliser parce que le bâtiment qui naît au-dessus de La Baie, bien il a l'air d'exactly ça. Il a l'air gris, sans aucune identité aucune.

620 Donc, il pourrait être à la fois neutre, disons sans brimer la condition historique, mais avec l'identité absolument propre, moderne, contemporaine, aussi riche que l'ancienne. Donc, après c'est le travail subtil des architectes à faire ça.

625 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur de Passillé, avez-vous un exemple en tête qui pourrait nous inspirer d'un immeuble commercial, du type de celui de La Baie, auquel on aurait fait un ajout d'une structure moderne et qui serait à vos yeux, selon votre évaluation, un exemple intéressant.

630

M. CLAUDE DE PASSILLÉ :

Il y en aurait deux ou trois à Toronto. Il y en a plusieurs à Toronto, il y en a une douzaine. Par contre, plusieurs sont ratés, selon moi. Mais il y en a au moins deux ou trois qui sont je dirais, corrects. Et souvent dans le cas où il y avait une ancienne banque en coin et là ils construisent une tour et l'ancienne banque devient le hall d'entrés du gratte-ciel. Ça arrive souvent.

635

Donc, ce n'est pas un bâtiment aussi grand que La Baie, mais il y a plusieurs fois, il y a eu cet exercice. A Londres, il y a aussi plusieurs projets où il y a eu cet exercice et je dirais que les projets plus intéressants, encore une fois, c'est en Europe et en Asie.

640

En Hollande, l'agence MVRDV, vous pouvez noter, MVRDV, qui est une agence ultra connue et très occupée en Europe, ont fait ça, c'est-à-dire ajouter par-dessus l'existant, de façon très intéressante.

645

Plus récemment, j'ai vu des projets à Shanghai, là, le nom des agences, je ne sais plus, il y en a tellement et il y a tellement de projets et tellement d'agences, je n'arrive plus à me rappeler. Mais à Shanghai, à Pékin aussi. Et... on devrait dire Beijing, et puis sinon...

650 **LA PRÉSIDENTE :**

Dans des villes européennes ou des grandes villes américaines ?

655 **M. CLAUDE DE PASSILLÉ :**

Oui, Berlin. À New York possiblement aussi. Je n'arrive plus à me rappeler quel projet, mais oui à New York à deux ou trois endroits, à Manhattan ou à Brooklyn. En fait, plutôt Brooklyn.

660 Donc, ces projets existent, il y a une référence et il faut les analyser. Ce n'est pas toujours joyeux, mais parfois oui. Parfois, c'est... c'est-à-dire que l'ajout ne détruit pas l'ancien ni symboliquement, ni formellement, ni au niveau esthétique et c'est tout simplement comme une excroissance de la réalité 1800, 1900, aujourd'hui. Il y a comme une évolution naturelle dans l'échelle. Et ce n'est pas choquant.

665

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Est-ce que mes collègues ont d'autres questions ?

670 **LA COMMISSAIRE :**

Oui, j'en aurais une autre. Et ça ne se veut surtout pas, là, un jugement de valeur de ma part sur l'architecture à Montréal, c'est vraiment en lien avec votre commentaire que vous avez fait, bon vous dites « bon, Montréal est un peu standard, un peu gris, ça manque de relief », hein, c'est ce qu'on comprend dans vos commentaires.

675

Comment est-ce que vous expliquez ça ? Est-ce que le design, est-ce que l'architecture plus diversifiée amène des contraintes aussi qui peut-être expliqueraient ici dans la ville de Montréal un manque de diversité au niveau de l'architecture ? Selon votre point de vue.

680

M. CLAUDE DE PASSILLÉ :

C'est une question complexe à laquelle il faut répondre ici. Très complexe. Je peux dire juste de grandes généralités. C'est que visiblement, c'est culturel. O.K. Donc, c'est culturel et ça

685 remonte à comment les étudiants ont leur enseignement à l'université, dans les universités, et après, ça remonte à la culture des développeurs immobiliers eux-mêmes.

Donc, ils demandent à l'architecte de travailler. Et c'est le standard social. Donc, ce qui – je vous donne un exemple. En France, j'ai habité en France. J'ai habité quatre ans à Paris. Et j'ai
690 fait le test. J'arrêtais sur la rue devant un grand bâtiment spectaculaire. J'arrêtais dans la rue au hasard avec des amis. On arrêtais une personne, on lui demandait : « qu'en pensez-vous ? », on pointait le bâtiment. C'était une vieille dame avec son caddy, un plombier qui sortait avec son gros sac de plombier, ainsi de suite, au hasard.

695 Et les gens avaient un point de vue très pointu, toujours. Personne a dit « je ne sais pas, je ne connais pas ça ». Ici, à Montréal, j'ai fait le même exercice plusieurs fois avec d'autres amis, j'attrape quelqu'un, je dis : « qu'en pensez-vous ? », et la personne dit : « je ne sais pas, je ne connais pas ça ». Voilà, la différence.

700 C'est que l'architecture est une valeur importante en Europe et c'est enseigné, c'est discuté dès un très jeune âge et les gens en parlent et c'est un sujet de débat et c'est quelque chose qu'on attend. Tandis qu'à Montréal ou Québec, au sens large, c'est vu comme un sujet d'experts, beaucoup trop d'experts.

705 Il est vrai que les architectes sont souvent... t'sais, c'est une tribu tellement restreinte, petite, qu'on a... t'sais, s'il y avait des émissions le vendredi soir au lieu de – je ne sais pas quelle émission à Radio-Canada – ça serait une émission d'architectes qui débattent sur les projets, ce serait autre chose.

710 Mais il y a donc, c'est vu comme un sujet pointu d'experts pour lequel les gens n'ont pas le droit d'avoir un point du vue ou s'ils en ont un, il est malheureusement souvent un peu naïf, contrairement à une personne équivalente en Europe qui, en fait, moi je l'ai fait aussi à Barcelone. Je l'ai fait partout où je suis allée en Europe et les gens ont souvent des points de vue assez sophistiqués, des fois naïfs, mais la plupart du temps, assez sophistiqués. Donc, c'est culturel.

715 **LA PRÉSIDENTE :**

Jean, as-tu une autre question ?

720 **LE COMMISSAIRE :**

Non, c'est beau.

LA PRÉSIDENTE :

725 C'est beau. Bien, Monsieur de Passillé, il ne me reste plus rien qu'à vous remercier pour votre intervention et puis je vous invite à suivre la suite de la commission et naturellement à prendre connaissance de notre rapport quand il sera produit. Merci.

M. CLAUDE DE PASSILLÉ :

730 Merci à vous.

LE COMMISSAIRE :

735 Merci.

SUSPENSION ET REPRISE

740

745

M. GLEN CASTANHEIRA

Montréal Centre-Ville

LA PRÉSIDENTE :

750

Alors, nous sommes de retour de la pause et nous allons reprendre avec un troisième intervenant ce soir, il s'agit de monsieur Glen Castanheira qui représente Montréal Centre-Ville et qui vient nous exposer l'opinion de l'organisme qu'il représente. Par souci de transparence, je vais dire que je connais monsieur Castanheira. Nous avons déjà siégé sur le CA de la CDEC Plateau Mont-Royal-Centre-Sud ensemble. Enchanté de te revoir ce soir.

755

M. GLEN CASTANHEIRA :

C'est un plaisir d'être avec vous.

760

LA PRÉSIDENTE :

La parole est à vous, Monsieur Castanheira.

765

M. GLEN CASTANHEIRA :

770

Merci beaucoup. Merci beaucoup de me recevoir, Mesdames, Monsieur le commissaire. D'emblée, vous m'excuserez, nous n'avons pas pu produire de mémoire, ni même de présentation. Nous sommes, en ce moment, débordés avec la gestion de la crise, un peu, et la préparation pour la saison estivale. Et comme vous l'avez appris de la bouche de notre premier ministre, nous accélérons maintenant la cadence pour être prêts à accueillir la visite au centre-ville. Donc, vous m'en excuserez.

775 Je vais toutefois donc m'en tenir aux grands points de la proposition de notre organisation et j'espère laisser assez de temps pour répondre à vos questions, c'est surtout ça que je souhaite faire, mais précision, peut-être interpréter certaines données que je partagerai avec vous.

780 D'emblée, notre organisation Montréal Centre-Ville dont je suis le directeur général, c'est la Société de développement commercial du centre-ville de Montréal. C'est la plus grande société de développement commercial du Canada. On représente 5 000 places d'affaires, pardon, 5 000 entreprises, environ 7 000 places d'affaires. Sachant que certaines entreprises ont plus d'une place d'affaires au centre-ville.

785 Notre territoire qui comprend entre la rue Atwater, la rue Saint-Urbain et la rue Sherbrooke et la rue Saint-Antoine, nord-sud.

790 Distinction importante à faire ici ; nous sommes une Société de développement commercial qui, contrairement à la plupart des SDC qui s'appellent BIA, BID à travers le monde, ne représente que les occupants. Donc, nous ne représentons pas les propriétaires fonciers. Donc, nous nous exprimons ici aujourd'hui en tant que représentants des places d'affaires et ça inclus tout le monde, allant du plus grand siège social jusqu'au cordonnier du troisième sous-sol, comme on dit assez souvent.

795 Notre mission contribue au dynamisme économique, commercial et rayonnement et à la qualité de vie du centre-ville.

Donc, concernant le projet en question qui nous a été présenté, entre autres par les représentants du développeur, on a pu poser nos propres questions et en parler avec notre conseil d'administration.

800 Je vais vous partager cinq grands axes qui nous permettent de prendre une position favorable envers le projet qui est présenté à l'OCPM. Donc, cinq grands points qui sont :

- le symbole important que ça représente et l'historique des lieux. On est dans le qualitatif ;
- mais dans le quantitatif, c'est l'impact sur le patrimoine ;
- 805 - la situation des bureaux au centre-ville ;
- l'impact sur l'animation du centre-ville, donc l'aspect rez-de-chaussée ;
- et le dernier élément, la protection du Mont-Royal, qui est pour nous, un élément extrêmement important.

810 Donc, pour ce qui est de la symbolique, je tiens à rappeler aux commissaires, qu'il y a une particularité avec ce projet-là puisqu'il s'agit du premier et le seul en ce moment au Canada. Il faut savoir que la Baie d'Hudson a plusieurs immeubles historiques à travers le Canada.

815 J'imagine que le promoteur vous en parlé, mais pour notre part, on a collaboré avec différentes SDC à travers le pays. Vous n'êtes pas sans savoir que La Baie du centre-ville de Vancouver n'existe plus. Il y a une importance historique tout aussi importante que la nôtre, mais celle de Winnipeg est en ce moment placardée à un tel point que le gouvernement a investi plus de 25 millions de dollars, a annoncé du moins, 25 millions de dollars, pour tenter de sauver les meubles.

820 Nous sommes donc extrêmement choyés au centre-ville de Montréal de voir notre immeuble de La Baie faire partie d'un projet de redéveloppement, tout en protégeant – et j'insiste – en protégeant l'activité commerciale au rez-de-chaussée. Mon discours serait tout autre si on avait ici une vocation qui viendrait à changer.

825 A savoir que le projet, à notre avis, s'inscrit parfaitement avec la transformation que vit en ce moment le centre-ville de Montréal. C'est-à-dire une accélération d'une transformation de plusieurs années et ça me fera plaisir de répondre à vos questions là-dessus.

830 Mais si on regarde, ne serait-ce qu'immédiatement alentour, le redéveloppement ou le réaménagement de la rue sainte-Catherine, qui est en surface, mais bien sûr avec tous les travaux en souterrain du Square Phillips, qui vise d'abord et avant tout d'offrir et de faire de notre

835 centre-ville – qui en est un de calibre mondial – de réaffirmer son rôle comme étant une destination de premier choix, tant pour les travailleurs que pour les visiteurs, que pour les résidents.

840 Et bien sûr, je ne peux passer sous silence l'impact historique – nous aurons bien sûr Héritage Montréal qui s'exprimera – mais sur l'histoire des lieux. Vous n'êtes pas sans savoir que le moment est très propice, là. Que le site qui est en discussion en ce moment, qui est le premier magasin Morgan, et bien Henry Morgan que l'on traitait de fou quand il s'est installé à cet emplacement-là, puisque le centre-ville se retrouvait dans le Vieux-Montréal.

845 Et c'est grâce, c'est en grande partie grâce à cet immeuble-là que le nouveau centre-ville a vu le jour. Vous comprendrez qu'en tant qu'ambassadeur du centre-ville de Montréal, je suis extrêmement fier de voir que ce même immeuble, en pleine pandémie, alors qu'on dit que c'est fini l'ère des bureaux, et bien qu'on va traiter de fou ce développeur-là, je suis tout à fait fier de voir que l'histoire se répète et moi j'espère que ce sera pour le mieux.

850 Alors, ça c'est pour l'aspect symbolique. Maintenant, pour l'aspect patrimonial, il est important et nous voyons d'un bon œil l'intégration architecturale et la préservation du patrimoine, qui est de la façon qu'elle nous a été présentée et de l'information que l'on détient.

855 Il est pour nous primordial que le patrimoine au centre-ville soit protégé et maintenu. Il en va de ce qui nous distingue des autres grands centres-villes du monde. Et ce qui contribue à notre positionnement pour toute notre clientèle, là, que je ne répèterai pas, que l'on vise à attirer.

860 Alors, ce qui est proposé ici nous rassure et on est confiants que ce qui est proposé là est un bon exemple de préservation de notre patrimoine architectural, en plus de respecter la vocation du lieu qui en est un de commerce.

Nous croyons aussi qu'il contribue de façon adéquate et je dirais même exemplaire, à la mise en valeur des éléments patrimoniaux du lieu. Donc, bien sûr l'immeuble, je reviendrais plus

865 en détail, là, parce qu'il y a un impact sur le rez-de-chaussée, mais l'esprit du lieu. Le Birks en diagonal qui a un rôle extrêmement important dans le positionnement du centre-ville et le Square Phillips.

870 On ne peut qu'espérer que le redéveloppement des autres immeubles environnants - il y en a un autre en biais, en diagonal – que l'on espère respectera et suivra le même exemple précédent, j'ose dire qui est fait ici. En souhaitant (inaudible) qu'il devienne la norme en matière de patrimoine au centre-ville. Ça c'est pour ce qui est du patrimoine.

875 Pour ce qui est des bureaux. Je tiens à dire qu'on voit extrêmement positivement ce projet-là pour ce qui est de son impact sur l'offre des bureaux au centre-ville. Je vais maintenant vous expliquer pourquoi.

880 Il est important de savoir que la transition et la transformation qu'on verra dans les tours à bureaux du centre-ville, qui est accélérée et j'insiste sur le terme accéléré par la pandémie et non pas causée par cette dernière, nous démontre clairement qu'il y a un besoin grandissant de bureaux de catégorie A, qui est précisément ce qui est proposé ici par le promoteur.

885 Alors, que ce que nous voyons, c'est un taux d'inoccupation qui explose dans les immeubles de catégorie C. Il est important de savoir pour la commission que les immeubles de catégorie C dans les bureaux au centre-ville ne représentent que 5% de notre parc immobilier, on est très chanceux. Alors que des bureaux de catégorie A représentent 60% et la balance, catégorie B, donc de moins grande importance.

890 Je tiens à préciser que nous dévoilerons demain – là, il est question de timing, je m'en excuse – la troisième édition de l'État du centre-ville que je pourrai partager avec la commission qui servira de référence par rapport à ce que je vous partage en ce moment.

C'est-à-dire qu'il y a une demande réelle de la part des employeurs pour des bureaux de catégorie A et on va voir une multiplication des entreprises à la recherche de ce type de bureaux

895 là pour la simple et bonne raison – et ce qui m’amène au prochain point – qui est que ce qui va permettre au centre-ville, à tous les centres-villes, mais au centre-ville de Montréal, entre autres – d’attirer et maintenir les grands employeurs et le talent, donc la main-d’œuvre qui est recherchée pour ces travailleurs-là, c’est en offrant un environnement de travail qui est stimulant et de haute qualité.

900 Alors, ça, ça commence bien sûr dans les immeubles, donc ça m’amène à l’animation au rez-de-chaussée parce que cette expérience-là va se poursuivre sur rue et sur le domaine public. Alors, nous sommes extrêmement, dans le fond, nous sommes très agréablement surpris de voir toutes les interventions qui visent à améliorer la connectivité de l’immeuble avec son environnement au rez-de-chaussée.

905 Je parle ici de la dynamique, entre autres, sur la rue Sainte-Catherine, avec le retrait de la marquise. Avec la transparence des fenêtres. Ce sont tous des éléments que dans le, ce qu’on appelle en anglais le *urban retail*, donc le commerce en milieu urbain, le comportement du consommateur, sont extrêmement importants pour rehausser l’expérience des consommateurs (inaudible).

910 Il en va de même... surtout, en fait, ça c’est tout nouveau pour nous. La dynamisation de la rue Maisonneuve. La rue Maisonneuve, sans commenter la structure qui est là actuellement avec La Baie, souffre malheureusement avec plusieurs tours à bureaux qui s’intègrent mal avec le rez-de-chaussée.

915 Il est important d’avoir cette connectivité-là entre les tours à bureaux et leur environnement. Ce que nous voyons ici de la part du promoteur est quelque chose qui est tout à fait exemplaire et je pourrais comparer ici, si vous cherchez de bons exemples sur la rue Maisonneuve, c’est la tour Deloitte qui a fait très bien, entre autres.

Bien sûr ici – et ça aussi c'est intéressant – la rue Union, qui est sous exploitée et mal utilisée. En ce moment, toutes ces fenêtres-là sont placardées. Ce qui est proposé est tout à fait cohérent avec les meilleurs pratiques. Donc l'ouverture vers la rue.

925 Et aussi, le respect de l'échelle de la rue. Vous aurez plusieurs experts qui sont beaucoup mieux positionnés que nous pour commenter l'aspect architectural de la chose, mais d'un point de vue commercial, il est extrêmement important que cette échelle-là soit respectée. C'est-à-dire le retrait qui est proposé en maintenant le nombre d'étage actuel de la bâtisse historique, correspond tout à fait aux besoins des zones commerciales, d'avoir une certaine échelle.

930 Je m'explique ; personne n'aime magasiner ou se balader entouré de mégas tours anonymes de plusieurs dizaines d'étages. Pour le rôle que doit jouer Sainte-Catherine en tant que la plus grande artère commerciale au pays, il faut protéger cette échelle-là et nous croyons que ce projet-là va faire (inaudible).

935 Un dernier élément : qui est la protection du Mont-Royal ou du moins la protection des perspectives ou tentatives de minimiser autant que possible l'impact sur celle-ci. C'est important de savoir que pour nous chez Montréal Centre-Ville, la protection de la vue du Mont-Royal et la protection des hauteurs bien sûr – celle-ci n'en fait pas menace – est extrêmement importante
940 puisque, comme je le disais plus tôt, dans les atouts qui font de notre centre-ville une destination qui nous permet de nous distinguer des autres centres-villes du monde, vous comprendrez que la montagne en fait partie, bien sûr.

945 Alors, je m'arrête là. Je souhaite surtout répondre à vos questions là-dessus. Et vous comprendrez qu'on a un avis favorable envers le projet. J'oserais dire conditionnel à tout ce que j'ai dit plus haut, à ce qu'on a vu du projet, on est tout à fait séduits et on croit que c'est un projet qui s'inscrit tout à fait dans la relance et dans le positionnement du centre-ville.

950

LA PRÉSIDENTE :

955 D'accord. Merci, Monsieur Castanheira. Je vous rassure tout de suite, vous avez tenu votre temps en dix minutes et quelques poussières de secondes et naturellement, bien toute votre présentation est sténographiée de toute façon, alors on a comme l'équivalent d'un mémoire. Si naturellement vous voulez ajouter d'autres éléments par écrit par la suite, n'oubliez pas que vous pouvez nous les envoyer. Et là, c'est bien, on a une période d'échange qui va pouvoir revenir sur les différents points que vous avez mentionnés.

960 Si je comprends bien, vous, vous faites partie, votre organisation fait partie du clan des optimistes. Vous n'êtes pas sans savoir qu'à tous les jours nous amène un sondage avec un son de cloche différent sur l'avenir du centre-ville. Les travailleurs vont-ils revenir, les condos vont-ils se remplir ? Sur quelles bases fondez-vous votre analyse ?

965 **M. GLEN CASTANHEIRA:**

970 C'est une excellente question et oui je tiens à dire que nous sommes optimistes parce que nous nous basons sur des faits. Et donc, les données sur lesquelles on se base, il y a de un les tendances internationales. On voit ce qui se passe dans d'autres villes, mais si on se concentre strictement sur Montréal, nous commandons, en collaboration avec le gouvernement du Québec, la ville de Montréal, des analyses indépendantes qui visent justement à faire état de la situation du centre-ville. C'est d'ailleurs le rapport qui sera dévoilé demain pour sa troisième édition, rapport qui s'appelle : État du centre-ville.

975 Dans notre optimisme, il y a l'élément que, je vais essayer de le segmenter. Le retour des travailleurs, d'abord et avant tout et ensuite on s'attaquera aux résidences.

Retour des travailleurs. C'est important de savoir qu'avant, en fait, les données moyennes – parce qu'il y a différentes études qui existent, différents sondages – la moyenne dit que le retour

980 des travailleurs sera sur une base... du moins, les travailleurs de bureau, en moyenne, vont continuer de travailler 10 à 20% du temps en télétravail. Ce sont les prévisions générales.

Je tiens à préciser aux membres de la commission qu'en 2019, c'était très précisément exactement les mêmes données. C'est-à-dire avant la pandémie, c'était déjà une tendance qui se
985 préparait. Donc, les nouveaux employeurs, surtout ceux des industries culturelles et créatives ou de l'information, étaient déjà vers une migration du télétravail de 10 à 20% du temps. Donc, un à deux jours par semaine en télétravail.

A savoir que télétravail ne veut pas dire travailler de la maison. Ça veut dire travailler d'un
990 autre lieu que du bureau permanent, donc est-ce que c'est le café, le restaurant, le parc, la bibliothèque. Vous comprendrez que ce sont des tendances qui existaient déjà bien avant la pandémie.

Alors, la pandémie vient accélérer, concrétiser ce changement-là. Nous verrons
995 certainement une baisse du nombre d'emplois que l'on pourrait considérer comme étant traditionnels. Vous comprendrez, des emplois qui visent la gestion de données, des choses pour lesquelles il n'est pas nécessaire d'avoir un environnement stimulant ou un milieu de concentration de différents employeurs.

1000 Ceux-ci, on peut s'attendre à ce qu'ils migrent ailleurs et que ceux-ci soient remplacés, on voit déjà la demande qui existe, par des entreprises, surtout du secteur, donc industries culturelles créatives, secteur financier, qui nécessite un lieu de travail. Architectes, les cabinets d'architectes, par exemple, qui ont besoin de ce lieu de travail-là pour se concentrer.

1005 Alors, tout ça pour dire qu'on s'attend à oui, un ajustement de la demande de la superficie des bureaux, mais bien loin d'une réduction ou un ajustement dramatique.

En fait, beaucoup moindre de ce qu'on s'apprête à voir dans le commerce de détail dans la région métropolitaine de Montréal. Je fais ici une comparaison. Nous verrons bien sûr la

1010 fermeture de plusieurs centres d'achats périphériques, plusieurs bureaux en périphérie de Montréal, donc de catégories B et C, qui n'offrent pas de valeur ajoutée. Je m'arrête là, parce que je voudrais surtout préciser, si vous avez besoin de plus de précisions.

1015 Ensuite, pour ce qui est du résidentiel, je tiens à rappeler aux membres de la commission que jamais depuis les années 60 n'a-t-on eu autant de résidents au centre-ville de Montréal et que nous dévoilons demain des données qui démontrent que les mises en chantier pour le premier trimestre de 2021, surpassent, en fait, ont plus que doublé depuis le premier trimestre de 2020.

1020 Ce qui démontre qu'il y a une forte pression en ce moment pour le résidentiel au centre-ville.

1025 Enfin, une donnée que j'aurais dû préciser aussi qui sera précisée demain, est que le taux d'inoccupation des bureaux au centre-ville de Montréal, en ce moment, il est au même niveau qu'en 2019. Alors, il y a eu une petite baisse. Maintenant, il faut tout prendre avec des nuances, là. Tout n'est pas rose. Les tendances dans les bureaux, nous allons voir l'impact dans les cinq à dix prochaines années alors que les baux viendront à échéance.

1030 Mais on a la chance de voir comment se répercute cette transformation-là dans les baux à courte durée. Spécialement dans les bureaux qu'on considère comme coworking, mais en réalité comme WeWork, par exemple.

1035 Le début de la crise a vu un taux d'inoccupation exploser bien sûr parce qu'ils ont des baux flexibles, mais qui déjà, peinent à répondre à la demande. Alors, voilà. La demande existe, elle se précise et elle sera là.

LA PRÉSIDENTE :

Rien qu'une précision au niveau des espaces locatifs qui sont vides actuellement. Est-ce que vous pourriez quantifier de quelle catégorie ils font partie surtout ? Est-ce que c'est du...

1040

M. GLEN CASTANHEIRA :

1045

Dans les bureaux, c'est... en fait, si vous me donnez quelques instants, je vais pouvoir vous ouvrir le document que je... parce que je suis justement en train de préparer notre réponse pour demain. Mais fort majoritairement, dans les tours de catégorie C. Donc, celles qui ne représentent que 5% du parc immobilier.

1050

Encore une fois, c'est tout à fait conforme avec les besoins du marché, donc qui n'a pas besoin de... Vous comprendrez – là je vais faire une petite comparaison peut-être un peu boiteuse – mais on dit souvent, entre travailler d'une tour à bureaux, bien un peu comme mon bureau qui n'est pas un bon exemple, avec de la moquette grise et des murs beiges et travailler de la cuisine, on préfère souvent travailler de la cuisine.

1055

Alors, si ça peut vous aider à voir vers où est-ce qu'on s'en va dans les bureaux, là, ça prend une valeur ajoutée.

LA PRÉSIDENTE :

1060

J'ai plein d'autres questions, mais je vais laisser la chance à mes collègues. On va commencer par Suzann.

LA COMMISSAIRE :

1065

Oui. Merci beaucoup, Monsieur Castanheira, c'était très intéressant et j'anticipe votre rapport de demain avec plaisir. Vous avez parlé de la vue sur le Mont-Royal, qui est une valeur importante pour vous. Qu'en est-il de la vue sur le St-Laurent, est-ce que c'est quelque chose aussi pour laquelle vous accordez une valeur ?

1070 **M. GLEN CASTANHEIRA :**

C'est une excellente question. La réponse courte serait oui, mais je dois vous admettre qu'on ne s'est jamais positionnés sur cet élément-là. En fait, c'est un élément sur lequel on devrait se pencher d'avantage.

1075

LA COMMISSAIRE :

Oui. Ça va, je n'ai pas d'autres questions. Je crois que le rapport de demain va être très éclairant. On n'a peu de temps aujourd'hui, puis de tomber dans les détails des statistiques, c'est peut-être pas la meilleure plateforme pour le faire.

1080

LA PRÉSIDENTE :

Jean ?

1085

LE COMMISSAIRE :

Moi, j'en aurais deux finalement. Voudriez-vous me redonner les pourcentages d'étude des catégories A, B, C ? Est-ce que c'était du actuel ou du projeté ?

1090

M. GLEN CASTANHEIRA :

Du actuel.

1095

LE COMMISSAIRE :

O.K., donc on était à combien dans le A, combien dans le B et combien dans le C ?

1100 **M. GLEN CASTANHEIRA :**

En fait, excellent il vient d'apparaître devant moi. Donc, les immeubles de classe A représentent 60% de l'offre, les immeubles de classe B représentent 35% de l'offre et les immeubles de classe C représentent 5% de l'offre.

1105

LE COMMISSAIRE :

O.K. Donc, on est déjà bien pourvus en immeubles de classe A ?

1110 **M. GLEN CASTANHEIRA :**

En fait, on est chanceux, on a un bon parc immobilier de classe A, en effet.

LE COMMISSAIRE :

1115

Donc, autrement dit, ce qu'on va rajouter ça va venir encore dans la catégorie, dans la classe A ?

M. GLEN CASTANHEIRA :

1120

En effet, sachant toutefois que la demande en bureaux de classe A est en croissance. Je vous reviens avec un exemple concret. Je comprends votre point parce qu'on pourrait faire ici la comparaison avec la superficie en commerce de détail.

1125

Je pourrais, d'emblée, vous dire que le commerce de détail en souterrain et en galerie marchande est bien au-delà du ratio dont on a réellement besoin. Ça ne servirait à rien d'ajouter un nouveau centre commercial.

1130 Dans le cas qui nous concerne, les immeubles... je vais vous donner l'exemple de cette migration vers les immeubles de catégorie A. vous avez des locataires en ce moment, dans des classes C, qui migrent vers des classes A.

1135 Un exemple de ça, c'est SAP Canada. SAP Canada qui était dans un immeuble de catégorie B a migré à la place Ville-Marie qui est de catégorie A. Et on va voir, et en fait, c'est la même chose aussi pour Cossette qui était dans un immeuble de catégorie B et qui migre aujourd'hui chez WeWork, ironiquement, qui est un immeuble de catégorie A, qui est le Dominion Square.

LE COMMISSAIRE :

1140 Ma deuxième question que j'aurais c'est : en quoi finalement, en quoi on est différent finalement comme développement du centre-ville par rapport à d'autres capitales ? En ce sens que, c'est comme si on suit juste la tendance mondiale sans avoir de particularité, donc on pense... je ne sais pas.

1145 C'est comme si à un moment donné, (inaudible) des fois on dit que le mouvement *contrarians* où on peut faire différent des autres, ça nous donne une longueur d'avance. Je n'ai pas l'impression, j'ai pas compris en quoi on est différents.

M. GLEN CASTANHEIRA :

1150 C'est une très bonne question et je veux être sûr de bien la saisir, alors corrigez-moi si ma réponse ne va pas précisément vers où vous voulez aller. Parce que, il est vrai qu'on a tendance, malgré – et c'est peut-être éditorial comme commentaire, là – mais malgré plusieurs travaux qui
1155 ont été faits pour relancer le centre-ville, des stratégies autour du centre-ville, la question que vous posez, il semble qu'elle n'ait jamais été réellement été mise au clair. Ça dépend du porte-parole, en fait. Qu'est-ce qui nous distingue des autres.

1160 En tant que porte-parole du centre-ville et pour nous comparer avec les autres grands centres-villes du monde, on se compare surtout de par notre diversité à notre centre-ville.

Par diversité, je veux dire la diversification des usages. Nous avons, habituellement, un centre-ville va être soit un business district...

1165 **LE COMMISSAIRE :**

... Center.

1170 **M. GLEN CASTANHEIRA :**

... oui – et là je vais le – le centre des affaires, alors district des affaires. Alors, que des bureaux. Et peut-être quelques lieux de diffusion culturelle.

1175 Nous, nous avons la chance d'être à la fois le plus grand pôle d'emploi, oui le business district, alors c'est 300 000 travailleurs, mais pas que. Alors, nous sommes aussi le plus grand pôle universitaire au pays, ce qui nous offre plus de 170 000 étudiants. Donc, à l'abri de toutes récessions, on s'entend.

1180 Nous sommes aussi le plus grand pôle culturel au Québec et je crois au Canada - mais je ne voudrais pas m'avancer trop - avec des centaines de lieux de diffusion culturelle.

Et la première destination touristique au Québec. Avec 11 millions de touristes pré-pandémie bien sûr, mais qui frôlaient le centre-ville.

1185 Et de plus en plus, et j'espère que c'est vers là qu'on va s'en aller d'avantage, en fait c'est la clé pour assurer la pérennité du centre-ville, c'est d'en faire de plus en plus un quartier résidentiel. Chose qu'il a perdu depuis les années 50 et 60.

1190 Alors, c'est vraiment ce qui nous distingue. Je vais nous comparer, si vous le permettez, avec Edmonton pour vous faire un peu extrême comme exemple. Mais Edmonton, bon le centre-ville est d'abord et avant tout un quartier d'affaire. Ce ne sont que des tours à bureaux et pire que cela, ce ne sont que des tours à bureaux qui abritent généralement des sièges sociaux d'entreprises de l'industrie des ressources naturelles, ce qui n'est pas notre cas.

1195 Nous sommes, oui le plus grand pôle des sièges sociaux au Québec, mais avec une diversification même dans notre économie. Alors, où on a l'industrie culturelle créative financière et plusieurs autres, dont des technologies.

1200 Aujourd'hui, si vous allez dans le centre-ville, si j'étais porte-parole du centre-ville d'Edmonton, je serais beaucoup moins optimiste.

LE COMMISSAIRE :

1205 Parce qu'effectivement, vous avez raison de dire qu'on ne doit pas juste se comparer aux autres villes du Québec. Les villes centres maintenant se comparent d'un pays à l'autre, là, finalement. Autrement dit, on se compare à Edmonton, on se compare à Los Angeles, on se compare à Boston, on se compare à d'autres villes.

1210 L'attractivité par rapport aux jeunes, par rapport aux entreprises se passe à cette échelle-là, maintenant.

M. GLEN CASTANHEIRA :

1215 En fait, si vous me permettez d'ajouter à cela, il serait, ce serait une erreur pour nous, donc je parle bien du centre-ville de Montréal, de se comparer aux centres-villes du Québec. Le rôle des centres-villes des grandes métropoles est le même, peu importe leur nation ou leur état.

1220 Donc... Et mon discours changerait si on décidait comme société que la métropole du Québec était Trois-Rivières, bien ça serait une autre histoire. On se concentrerait plus (inaudible).

 Le rôle du centre-ville de Montréal est le même que celui du centre-ville de Berlin et ça adonne que c'est une capitale, alors un peu plus que... San Francisco et Chicago, par exemple.

1225 **LE COMMISSAIRE :**

 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1230 C'est bon ?

LA COMMISSAIRE :

1235 J'aurais des questions supplémentaires, s'il vous plaît. Vous avez parlé de l'animation du centre-ville, du rez-de-chaussée, que vous étiez surpris des interventions qui favorisent l'animation sur la rue Sainte-Catherine. J'aimerais vous entendre sur le boulevard De Maisonneuve où vous avez commenté sur une fenestration ouverte sur la rue, mais c'est quand même un espace à bureaux qui donne sur la rue.

1240 Et un peu plus tôt aujourd'hui, on a eu une intervention qui questionnait dans le fond, ce surplomb qui vient, dans le fond, recouvrir le passage puis vous parliez justement du Quartier des spectacles qu'il y a tout près. Quelle est votre appréciation justement de ce surplomb justement sur le passage, sur la voie publique, sur cet espace public qui vient un peu être encadré par le bâtiment, qui vient peut-être rétrécir un peu cet espace public-là ?

1245

M. GLEN CASTANHEIRA :

1250 Vous m'excuserez, je ne suis pas entièrement sûr de comprendre ce à quoi vous faites référence par le surplomb, je suis en train d'ouvrir le document devant mes yeux.

LA PRÉSIDENTE :

1255 On parle...

M. GLEN CASTANHEIRA :

1260 Vous parlez de la hauteur ou il y a réellement un...

LA COMMISSAIRE :

1265 On parle d'un surplomb qui va sur la... dans le fond, c'est que le bâtiment vient, en haut du basilaire, vient dans le fond comme recouvrir le passage de l'est vers l'ouest du bâtiment. Et même que la partie à l'ouest, on vient dans le fond avancer le bâtiment pour occuper une partie qui actuellement est un espace public.

1270 Alors, une intervention plus tôt, bien disait plutôt le contraire de ce que vous avez dit. C'est bien dans ce cas-ci, justement, considérant le Quartier des spectacles, on devrait plutôt justement ouvrir, t'sais avoir ce grand boulevard comme on voit dans les métropoles. On peut parler de Barcelone avec Passeig de Gràcia, on les voit bien ces grands boulevards-là. La cinquième Avenue.

1275 Et comme vous l'avez apprécié du côté de Sainte-Catherine, je me demandais, quel est votre regard, Montréal Centre-Ville, sur l'animation sur rue et l'espace public sur le boulevard De Maisonneuve de façon, on va dire, générale, si vous voulez ?

M. GLEN CASTANHEIRA :

1280 Alors, merci. En tout cas, j'aime ça des bonnes questions comme ça. Depuis tantôt que vous me lancez d'excellentes questions, c'est très agréable, c'est un beau challenge.

1285 D'emblée, il est vrai, alors en effet, il n'est pas... dans la mesure où... vous avez donné des excellents exemples avec Fifth Avenue, Madison Avenue, par exemple. J'aime beaucoup l'exemple de Chicago qui pour moi est un exemple fantastique d'une métropole qui a réussi à avoir des gratte-ciels qui s'intègrent bien dans un cadre bâti de façon exemplaire.

1290 Il est dans les meilleures pratiques de s'assurer que l'immeuble soit en continu et donc sur la ligne de propriété ou du moins, d'éviter toute forme de marquise, qui est un peu ce qu'on avait sur Sainte-Catherine.

1295 De ce que je vois, je vous admetts qu'on ne s'est pas penchés en détails là-dessus, en fait, je ne l'avais pas réalisé avant que vous le mentionniez et là, je le vois qu'il y a réellement une dent qui entre un peu à l'intérieur.

1300 Donc, en effet, ce ne serait pas dans les meilleures pratiques. Il pourrait être avantageux – puis là on y va dans le détail – de s'assurer... je reprends l'exemple ici de la Maison Manuvie qui fait bien, d'avoir une grande ouverture complète sur la rue.

1305 Ceci étant dit, je ne la vois pas comme étant, c'est clairement une amélioration. Bien sûr, ce qui était là avant, ça ne mérite même pas qu'on en parle, mais une nette amélioration de ce qu'on voit ailleurs.

1305 Mais il serait de meilleure pratique de s'assurer qu'on vienne jusqu'à la... qu'on soit en continue, à moins qu'on nous fasse la démonstration que la volonté soit d'animer cet espace-là.

Et quand je parle d'animation, c'est d'installation d'art public, d'installation de mobiliers urbains publics, d'espaces de... un café avec une terrasse. Et bien là, ça justifierait peut-être cet aspect.

1310

Ce qu'il faut éviter, en fait, c'est un espace qui soit mort.

LA COMMISSAIRE :

1315

Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

1320

J'ai deux questions, moi. Alors, on va aller sur le terrain du patrimoine. Vous avez parlé naturellement que c'était une bonne chose et que vous saluez le soin qu'on donne à la restauration du bâtiment d'origine. Contrairement à l'abandon que d'autres magasins ont vécu dans d'autres villes au Canada.

1325

Est-ce qu'il y a une valeur ajoutée à restaurer aussi l'intérieur au maximum de son potentiel d'un bâtiment original comme ça, du point de vue d'un commerce ? Avez-vous des idées, des exemples aussi de grands magasins ailleurs dans le monde qui ont vécu une transition ou un ajout comme celui qu'on nous propose dans le projet La Baie ?

M. GLEN CASTANHEIRA :

1330

Encore une excellente question. Malheureusement, j'aurais dû me préparer. Je n'ai pas les exemples à travers le monde de transformation. Il y en a, j'ai envie de vous donner l'exemple de Lisbonne et je suis biaisé étant (inaudible), mais les galeries du Chiad qui est dorénavant un centre commercial à côté de la plus ancienne librairie au monde, si je ne m'abuse. Qui est un bon exemple d'intégration. Donc, qui est un théâtre qui a été transformé en centre commercial.

1335

LE COMMISSAIRE :

Comme ça s'appelle ? Les galeries du ?

1340

M. GLEN CASTANHEIRA :

Si je ne me trompe pas, du Chiad, C-H-I-A-D-O.

1345

LE COMMISSAIRE :

O.K. Et donc, l'exemple chez nous, le meilleur exemple qui me vient en tête, en fait, c'est le Birks, en diagonal. En fait, permettez-moi de reculer et de répondre à votre question franchement, est-ce que oui il y a une valeur ajoutée à restaurer l'intérieur, la réponse c'est oui, absolument.

1350

Ça ajoute à ce cachet dans le commerce, d'autant plus où nous sommes à une époque où on peut obtenir n'importe quel produit, n'importe où dans le monde, à n'importe quel moment. Tout réside dans l'expérience. Et tout l'argent du monde peut vous offrir n'importe quelle expérience moderne, mais tout l'argent du monde ne peut recréer l'authenticité d'un patrimoine historique.

1355

En d'autres mots, vous avez beau aller à Las Vegas et visiter le Caesars Palace et prétendre que vous avez – c'est d'ailleurs un des centres d'achats les plus performants au monde, celui du Caesars Palace, mais ça ne remplacera jamais un billet d'avion pour Rome. Un endroit que nous avons tous envie d'aller visiter.

1360

Donc, oui, la restauration de l'intérieur est une valeur ajoutée, non seulement pour nous collectivement, mais même pour le promoteur.

1365

LA PRÉSIDENTE :

1370 D'accord. Je vous amène sur un autre terrain aussi. On a parlé que la restauration et la
revitalisation passait par l'ensemble des pourtours du Square Phillips qui lui-même va être
aménagé. Alors on a Birks qui a déjà fait un gros effort dans ce sens-là. On a le magnifique
building sur le côté sud, le Cement Building.

1375 Et vous avez mentionné le troisième côté, le troisième biais. Est-ce que vous faisiez
allusion à la tour de 61 étages qui va être bâtie ou plutôt aux deux vieux bâtiments, l'ancien
Orpheum qui est à l'est ou le bâtiment un peu année 50 qui est sur le coin sud-est ?

LE COMMISSAIRE :

1380 Le Cement building.

LA PRÉSIDENTE :

1385 Le Cement building, lui, il est beau, lui. Plutôt l'ancien théâtre qui est, je pense plutôt au
coin est, à côté de La Baie.

M. GLEN CASTANHEIRA :

1390 En effet, au coin est, mais je ne pense pas que c'est celui qui est le théâtre dont vous
faites référence. En fait, non, je ne fais pas référence au 1, Square Phillips, je pense qui est la tour
dont vous faites référence. Je fais ici référence à l'immeuble à l'intersection Place Phillips et rue
Sainte-Catherine qui abrite en ce moment à l'intersection, un Burger King, si je ne m'abuse.

LA PRÉSIDENTE :

1395 Ah, O.K., oui.

M. GLEN CASTANHEIRA :

1400 L'autre, si je ne me trompe pas, le théâtre dont vous parlez, c'est coin Aylmer et Sainte-Catherine ?

LA PRÉSIDENTE :

1405 Exactement, l'ancien Orpheum.

M. GLEN CASTANHEIRA :

1410 Ah, d'accord. Vous me l'apprenez, je ne savais pas comment ça s'appelait ce qui était là avant, mais en effet, on espère qu'il y aura une intégration architecturale ici.

LA PRÉSIDENTE :

1415 J'imagine que vous allez surveiller le développement aussi des terrains qui sont à l'est de La Baie ?

M. GLEN CASTANHEIRA :

1420 Absolument. Et on espère surtout... en fait, c'est une bonne façon d'exprimer pourquoi on est aussi agréablement surpris de voir cette volonté d'animer la rue. C'est que grâce au projet qui nous est proposé, s'il respecte bien sûr, c'est toujours conditionnel à ce qui nous a été présenté.

1425 Alors, cette animation de la rue Aylmer, le cas échéant, en ouvrant ses portes et ses fenêtres, ça encourage tout autre développement sur les terrains actuels de location de voiture Hertz, par exemple, un terrain vague qui est au coin Mayor, de faire la même chose. Et d'elle aussi avoir une intégration architecturale qui s'ouvrira sur la rue et qui permettra d'animer tout ce secteur-là.

Alors qu'à l'inverse ; si aujourd'hui un développeur nous proposait un projet aujourd'hui, sur ces terrains-là, il n'y aurait pas de valeur ajoutée à ouvrir son immeuble sur Aylmer puisqu'il serait reçu par un mur aveugle.

1430

Alors, c'est un peu ça. C'est un peu comme du jardinage, hein. Tout est, dans tout, ça prend un pour tirer l'autre et ici, en revenant aux composantes d'origine qui étaient couvertes sur l'ensemble de la rue, on va encourager d'autres développeurs ou du moins, assurer le succès d'autres projets qui s'ouvriraient sur la rue.

1435

En fait, si vous me permettez un dernier exemple, c'est celui du Square Phillips. Vous verrez dans les prochaines années que le réaménagement du Square Phillips va non seulement bénéficier à tout le monde parce qu'il est merveilleux.

1440

Mais cet immeuble dont nous venons de faire référence qui abrite le Burger King à l'intersection Phillips et Sainte-Catherine, deviendra assurément certaines des plus belles terrasses que nous auront au centre-ville de Montréal. Un vient avec l'autre. N'eut été de la restauration du Square Phillips, il aurait été virtuellement impossible d'envisager ce qu'on y verra dans les prochaines années.

1445

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Suzann ?

1450

LA COMMISSAIRE :

Oui, c'est un sujet qui revient souvent, c'est justement cette étude à la pièce. Et là on parle de... c'est comme ça que le processus est fait, hein, aujourd'hui on parle de ce bâtiment-là.

1455

Alors, je vais profiter de votre présence ici, comme vous, vous avez cette vision stratégique de l'ensemble du centre-ville, pour poursuivre dans votre idée justement de voir venir,

de justement de penser à l'effet domino, finalement, qu'un développeur peut avoir sur un autre et sur un autre.

1460 Et là, on a le Square Phillips qui vient un peu orienter – je dis un peu, beaucoup orienter qu'est-ce qui peut se faire autour. D'après vous, quelle serait la façon de permettre ça ? Je vous lance ça.

M. GLEN CASTANHEIRA :

1465 Oui. Ecoutez, c'est que j'hésite, je dois vous parler au nom de mon organisation que je représente depuis peu et j'hésite à remettre mon chapeau de consultant en développement commercial.

1470 Je vous répondrai qu'en nous basant sur les meilleures pratiques, ce qui fonctionne pour éviter d'y aller à la pièce, il y a un exemple américain que j'aime bien qui est celui du form-based code.

1475 C'est-à-dire tout passe par les règles que nous aurons pour assurer l'intégration architecturale des immeubles au centre-ville. Il en va de même partout, en fait, c'est la clé de toutes zones commerciales.

1480 Il est important de savoir que j'avais faite cette présentation quand on étudiait le dossier du Bourbon, en fait, dans le Village. Il était de rappeler qu'il y a des principes de base en commerce, tel le rythme de la rue. Le rythme de la rue et le passage que vous passez entre chaque vitrine, entre chaque porte.

1485 La distance entre chaque rue, la hauteur entre les corniches et la rue, en fait ce sont tous des principes qui existent depuis belle lurette, mais qui sont malheureusement uniquement appliqués par les grands propriétaires commerciaux qui ne gèrent que des grandes zones commerciales.

1490 Je vous parlais plus tôt du Caesars Palace. Le Caesars Palace applique à la lettre ces principes et c'est bien simple, il recrée un village romain, n'est-ce pas. Alors, la solution passerait donc par un encadrement, ou du moins, des lignes directrices claires pour ce qui est de l'intégration architecturale, au moins pour les cinq premiers étages des immeubles du centre-ville.

LA COMMISSAIRE :

1495 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Jean, est-ce que tu as une question ?

1500 **LE COMMISSAIRE :**

Merci. Non, non.

1505 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est beau. Bien, il ne nous reste plus rien qu'à vous remercier, Monsieur Castanheira.

M. GLEN CASTANHEIRA :

1510 Merci, merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

1515 On va relire tout le verbatim de votre présentation avec beaucoup d'intérêt, il y avait beaucoup de matière, alors je vous remercie encore une fois.

M. GLEN CASTANHEIRA :

1520 Ça me fait grand plaisir et je pourrai vous faire donc parvenir l'État du centre-ville
(inaudible).

LA COMMISSAIRE :

1525 Merci beaucoup.

LE COMMISSAIRE :

Merci.

1530 **LA PRÉSIDENTE :**

1535 Merci. Alors, donc ceci met fin à notre première soirée d'audiences. Est-ce que la ville ou les promoteurs désirent se prévaloir de leur droit de rectification ? Monsieur Fahey ou bien Olivier Légaré ? Madame Shooner, est-ce que vous avez un rectificatif ou un complément d'information à ajouter en relation avec une des présentations que vous auriez entendues ?

M. OLIVIER LÉGARÉ :

1540 Non, merci.

M. BRIAN FAHEY :

1545 Sincèrement, je ne crois pas qu'il y ait eu de faussetés ou de fausses déclarations. Je vous dirais que monsieur Passillé a dit beaucoup de choses, là, puis je pense que c'était plus dans des termes très généraux que spécifiques. Donc, je vais m'abstenir de commenter puisqu'il n'était pas dans le spécifique, mais d'avantage dans le général et bon, c'est un point de vue qu'il

avait, donc on va respecter le point de vue de monsieur Passillé, là, tout simplement. Anik, de ton côté ?

1550 **Mme ANIK SHOONER :**

Non, moi non plus j'ai pas... j'ai pas entendu d'informations inexactes dans les commentaires qui ont été faits. Merci.

1555 **LA PRÉSIDENTE :**

Bon. Bien merci beaucoup à vous trois.

1560 Alors, je remercie toutes les personnes qui ont soutenu les travaux de la commission et tout le personnel de l'Office qui était en soutien ce soir. Et merci à toutes et à tous présents en ligne également pour votre écoute patiente et respectueuse.

Thank you for your participation et bonne fin de soirée !

1565 **AJOURNEMENT AU 19 MAI 2021, 13H.**

* * *

1570

1575

1580

1585

Je, soussignée, Cindy Lavertu, 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.

1590

Cindy Lavertu

Cindy Lavertu, s.o.