

**M. CAMIL GARNEAU
WESTCLIFF**

985 **LA PRÉSIDENTE:**

Bonjour et bienvenue.

990 **M. CAMIL GARNEAU:**

Merci.

LA PRÉSIDENTE:

995 Alors, lorsque je vous donnerai la parole dans quelques instants, je vais vous demander de vous identifier et de préciser le groupe que vous représentez. Vous disposez de 10 minutes pour votre présentation. Après huit minutes, je vous ferai un petit signe, ce qui signifie que vous devez conclure. Nous avons lu votre document. Et après votre présentation, nous disposerons de quelques instants pour discuter avec vous.

1000

M. CAMIL GARNEAU:

Parfait.

1005 **LA PRÉSIDENTE:**

Encore une fois, bienvenue. Et la parole est à vous.

///

1010 **M. CAMIL GARNEAU:**

Merci beaucoup. Je me présente, mon nom est Camil Garneau, je travaille avec la société Westcliff depuis un peu plus de 25 ans déjà.

1015 Westcliff est une compagnie — je vais juste vous donner les grandes lignes de qui est Westcliff — est une compagnie qui a été fondée en 52 ans à peu près, notre siège social est ici à Montréal. Nous possédons plus ou moins 40 propriétés dans l'est du Canada, nous avons plus ou moins 10 000 000 de pieds carrés locatifs, et nous avons encore une banque de terrains répartie aussi autour du Canada.

1020 Nous sommes des gestionnaires, propriétaires de centres commerciaux, développeurs, et ces choses-là.

Notre premier centre d'achat a été construit en 1972 à Valleyfield.

1025 Dans, ce qui nous touche ici actuellement, on parle de Carrefour Angrignon, Place Angrignon, et on a aussi un terrain qui est adjacent à ces sites-là.

1030 Depuis quelques années, on regarde pour un certain type de redéveloppement ou de continuation de développement sur ces sites-là.

Puis notre vision de développement, c'est bien évidemment d'inclure du résidentiel, d'inclure des services, et des choses comme ça. Puis on regarde avec l'arrondissement LaSalle depuis déjà un certain temps.

1035 Ce qu'on vise à faire, c'est faire une création d'un milieu de vie complet. Alors, c'est pour ça que je vous disais du résidentiel, du commercial qu'on a déjà à l'intérieur du Carrefour Angrignon.

1040 Et amener une densification logique, intelligente à l'intérieur de ce site-là aussi, et bonifier les connexions avec les zones vertes, les terrains aménagés, et ces choses-là.

1045 Juste pour vous mettre un petit peu aussi dans le contexte, le Carrefour Angrignon est un centre commercial qui a été construit dans les années 85, 86, 87, qui est un centre commercial qui va très bien. Ça fait que le but de l'exercice, ce n'est pas de le démolir. Au contraire, c'est de continuer de le faire grandir dans des barèmes qui peuvent être déterminés, ce qu'on regarde depuis nombre d'années.

1050 On a Place Angrignon qui est juste à côté, qui lui est un genre de petit power center où il y a un Toys"R"Us, puis tout ça. Puis c'est une propriété qui se prêterait bien à un redéveloppement, je vous dirais intégral, pratiquement à 100 %. On peut parler de démolition des immeubles qui sont là et construire du résidentiel.

1055 On parle d'un nombre de portes qui reste à établir, mais il y a une possibilité de faire quelque chose d'intéressant dans ce secteur-là.

1060 Ce qu'on regarde, ce qu'on aimerait — puis ce qu'on aimerait, c'est un grand mot, mais c'est qu'on a vu, c'est qu'on aimerait que le terrain que vous nous possédons à côté, qui est un terrain vacant, il est zoné activités économiques seulement.

Alors, on aimerait que l'intégration, qu'on puisse l'intégrer à l'intérieur de notre plan de redéveloppement pour y inclure du résidentiel, des services publics. On parlait d'école à un moment donné quand on rencontrait l'arrondissement.

1065 L'autre chose aussi qu'on pense qui serait importante, c'est parce que nos voisins, les développements qui ont été faits autour de nous au cours des dernières années, c'est tous, la grande majorité, du 16 étages.

1070 Alors, on aimerait être capable d'amener ça à 16 étages aussi, compte tenu qu'il y a un paquet de facteurs qui entrent en ligne de compte dans ça. Mais plus on est élevé, bien, plus on peut améliorer nos zones vertes, nos zones publiques, et ces choses-là pour aller chercher une densification intéressante.

1075 On a certaines contraintes aussi avec certains locataires. Vous comprendrez qu'on a des baux avec des locataires qui datent depuis nombre d'années au niveau commercial, puis on a certaines contraintes au niveau des ratios de stationnement.

1080 Parce qu'avec certains, on est obligé — on était obligé puis on est toujours obligé d'avoir des minimums au niveau des ratios de stationnement pour leur clientèle. Si je pense à Winners ou d'autres.

1085 Puis ce qu'on voit, bien, c'est que les critères, les ratios de stationnement sont plus bas que ce que nos locataires exigent. Pas la majorité, mais plusieurs locataires, les locataires majeurs.

Ça fait qu'on aimerait que ce soit considéré dans le plan, pour pas qu'on soit, je vous dirais, dans une position fâcheuse face aux locataires, et aussi en défaut. C'est une chose qu'on ne veut pas être, c'est un défaut face à nos locataires.

1090 Ça fait qu'on aimerait que ce soit considéré à l'intérieur de tout ça.

On aimerait aussi avoir un redéveloppement prévisible et rapide dans le temps.

1095 C'est important pour nous, quand on fait du redéveloppement, c'est important pour nous de faire nos calculs correctement, de voir nos potentiels correctement. Puis c'est des échéanciers qui sont assez longs au niveau des infrastructures.

1100 Vous savez, on fait un projet actuellement à L'Île-des-Sœurs, puis ça a pris à peu près trois à cinq ans avant qu'on soit capable de faire nos choses.

Ça fait que quand on veut les faire correctement, mais on voudrait avoir la latitude du temps et que les choses se placent par elles-mêmes, d'une certaine façon.

1105 Il y a toujours le niveau d'intensification qui est important, qui rentre en ligne de compte, que vous avez vu dans ça.

1110 Et la gestion du processus d'adoption et de concordance, il faudrait que ce soit intégré. Parce que les arrondissements vont en faire une partie, la centrale en fait un autre. Ça fait qu'on aimerait que ce soit, je vous dirais, encadré pour qu'on ait seulement que la même vision, puis qu'on ait les mêmes échéanciers, puis qu'on voit les mêmes choses; pas avoir deux discours.

1115 On a commencé à travailler le redéveloppement. Bien, « travailler », c'est un grand mot. On a des consultants qui sont avec nous, des professionnels pour Place Angrignon. C'est le premier qu'on aimerait faire, mais dans la continuité, on a le carrefour qui est à côté qui, lui, a un potentiel énorme au niveau de la continuation du développement, y amener du résidentiel.

1120 On pense aussi à certains services publics qui pourraient être attachés à ce redéveloppement-là.

1125 Ça fait que vous voyez, ce n'est pas très, très compliqué qu'est-ce qu'on demande, ou qu'est-ce qu'on propose, ou qu'est-ce qu'on aimerait. Mais ce sont des petites choses qu'on aimerait qui soient considérées dans le plan afin de s'assurer.

Puis nous, on n'achète pas les terrains pour les revendre. On est, ce qu'on appelle dans notre langage à nous, on est des keepers. Alors, nos propriétés restent avec nous et nous suivent dans le temps en nombre d'années, puis on les fait toujours grandir en fonction de ce qui se passe, puis des demandes, le marché, puis des choses comme ça.

1130

Ça fait que c'est quelque chose qu'on aimerait continuer de faire, puis on aime ça avoir une prévisibilité dans nos plans de redéveloppement ou de développement.

Carrefour Angrignon, comme je vous disais tantôt, on est à LaSalle depuis 86, on est un bon citoyen corporatif. Si vous regardez, je pense qu'on a une bonne relation avec les gens qui sont en place actuellement.

1135

Ça fait qu'on n'est pas des cowboys, on aime faire les choses correctement, mais on veut juste s'assurer qu'on peut faire les choses aussi correctement.

1140

Puis on ne veut pas léser aussi les locataires avec qui nous sommes actuellement depuis nombre d'années, puis qu'on a des bonnes relations.

Le centre va très bien, c'est un bon centre commercial. C'est un de nos meilleurs, je vous dirais. Et puis on veut continuer de le faire progresser, mais il faut que ce soit un win-win pour tout le monde.

1145

Ça fait que c'est un peu ça notre représentation. C'est simplement s'assurer qu'on va travailler dans le même sens. C'est aussi simple que ça.

1150

LA PRÉSIDENTE:

Bien. C'est complet?

1155

M. CAMIL GARNEAU:

Oui, je pense que oui.

1160

LA PRÉSIDENTE:

Merci beaucoup.

1165

M. CAMIL GARNEAU:

Je pense que oui.

1170

LA PRÉSIDENTE:

On a beaucoup entendu parler de prévisibilité.

1175

M. CAMIL GARNEAU:

Oui.

1180

LA PRÉSIDENTE:

Depuis quelques jours.

M. CAMIL GARNEAU:

Oui.

///

LA PRÉSIDENTE:

1185

Vous vous attendez à quoi en matière de prévisibilité globalement?

M. CAMIL GARNEAU:

1190

Bien, globalement, ce qu'on... à partir du moment où on part un projet, où on part une discussion, bien, il faut que ce soit, 1, qu'on ait déjà un certain barème de préétabli, savoir vers quoi on s'en va, ou qu'est-ce que la ville ou l'arrondissement veut, aimerait avoir.

1195

Puis pas qu'on change d'idée en cours de route. Je ne dis pas que c'est le cas, mais ça nous arrive de temps en temps qu'on va dans certaines municipalités.

Alors, on avance un dossier. Puis au bout de six mois, neuf mois, un an, on se fait dire : « Ce n'est pas tout à fait ça, il faudrait modifier certaines choses. »

1200

Alors, si on part avec un principe de, je ne sais pas, moi, on fait un développement de tant d'unités, bien, essayons de rester dans ce cadre-là. Pas au bout d'un an, nous dire : « Bien là, ce n'est plus 16 étages, c'est 8. »

1205

Parce que nous nos travaux sont faits en fonction du 16 ou en fonction du 12, puis pas changer...

LA PRÉSIDENTE:

1210

Donc, s'entendre au départ sur une feuille de route ou les paramètres?

///

M. CAMIL GARNEAU:

1215 Exactement, exactement, exactement, exactement.

LA PRÉSIDENTE:

1220 Et ça, est-ce que c'est possible? Sous quelles conditions c'est possible?

M. CAMIL GARNEAU:

1225 Bien, c'est possible. C'est sûr que le temps est toujours... on n'a pas le contrôle du temps, puis on n'a pas le contrôle de ce qui se passe autour. On voit qu'est-ce qui se passe sur la planète au moment où on se parle. On ne sait pas, mais au moins si on était capable de dire : « Bien, notre objectif c'est ça, puis gardons ça. »

1230 S'il faut s'ajuster en cours de route, on le fera, mais gardons le principe que si on se dirige vers tel but, bien, qu'on soit d'accord aussi dans le même but.

 Ça fait qu'on dise au début du projet : « OK, nous, c'est ça qu'on veut. On veut avoir 12 étages, 16 étages, on veut avoir tant d'unités, on veut avoir une école. »

1235 Il y a toutes sortes de choses qui rentrent en ligne de compte. Mais à partir de ce moment-là, si on s'entend, bien, allons-y dans le même sens.

 Je ne vous dis pas que dans deux ans ou dans trois ans, il n'arrivera pas d'autres choses. On ne sait pas qu'est-ce qui peut arriver.

1240 Mais au moins, à partir du moment où nous débutons le projet, bien, qu'on s'entende sur... puis aussi qu'on s'entende sur les échéanciers. Alors, on se donne, je ne sais pas, moi,

on se donne six mois, on se donne neuf mois, on se donne un an. Puis qu'on entre dans ce cadrage-là, pas qu'au bout de neuf mois ou dix ans, on dit : « Mais là, on s'était dit un an, mais là, ça nous prend une autre année. »

1245

Puis ça, c'est vrai aussi pour nous autres.

LA PRÉSIDENTE:

1250

OK. Oui, oui, oui.

M. CAMIL GARNEAU:

C'est vrai des deux côtés.

1255

LA PRÉSIDENTE:

Absolument.

1260

M. CAMIL GARNEAU:

C'est vrai des deux côtés.

LA PRÉSIDENTE:

1265

Mais je voudrais juste rajouter, pousser encore un peu plus loin. Quels sont les paramètres les plus importants? Parce que vous avez dit tout à l'heure : « Oui, il y a des choses qui peuvent changer, on le sait. » Quels sont les paramètres les plus importants pour un développeur comme vous ou comme ceux que vous représentez, et qui font que oui, ça, ça constitue de la prévisibilité?

1270

M. CAMIL GARNEAU:

Bien, ce sont les échéanciers qui sont importants.

1275 **LA PRÉSIDENTE:**

OK.

M. CAMIL GARNEAU:

1280

Ce sont les échéanciers qui sont les plus importants en partant, et l'idée globale du ou des projets. Puis je reviens à dire un petit peu qu'est-ce que je disais : si on s'entend au début pour dire que notre type de projet, c'est telle chose, bien, travaillons-le dans ce sens-là.

1285

On peut y réinclure des choses en cours de route. C'est progressif, on s'entend. Mais si l'objectif, c'est de dire : « Bon, bien, on fait un milieu résidentiel, dans lequel on met du service, dans lequel on met, je ne sais pas, moi, une bibliothèque, une école, des choses comme ça », bien, partons avec ça.

1290

Mais ne changeons pas en cours de route trop, trop de choses. C'est ça que je veux dire.

LA PRÉSIDENTE:

1295

OK.

///

1300

M. CAMIL GARNEAU:

Ne changeons pas en cours de route trop, trop de choses. On s'en va vers ça, bien, alors, allons-y dans ce sens-là. Puis on s'ajustera en cours de route, mais partons.

1305

Moi, ce que je veux dire, c'est que ne prenons pas quatre routes en même temps. On en prend une, puis on se dirige vers celle-là.

LA PRÉSIDENTE:

1310

On a les contours.

M. CAMIL GARNEAU:

On a les contours.

1315

LA PRÉSIDENTE:

Merci.

1320

M. CAMIL GARNEAU:

C'est bon.

LA PRÉSIDENTE:

1325

Christian.

///

LE COMMISSAIRE:

1330

Oui, merci. Vers la fin de votre présentation, oui, puis du mémoire que vous nous avez envoyé.

M. CAMIL GARNEAU:

1335

Oui.

LE COMMISSAIRE:

1340

Vous nous dites que jusqu'à ce que les arrondissements adoptent leurs plans locaux ou leurs règlements d'urbanisme, ça laisse un peu les promoteurs dans une zone floue, d'incertitude, et qui a un impact. Vous nous dites :

« Ceci aura un impact sur les opérations. »

1345

Et j'essaie de retrouver le passage, donc un impact sur la gestion des opérations des gens que vous représentez.

Pouvez-vous être un petit peu plus précis sur le type d'impact que ça aura?

1350

M. CAMIL GARNEAU:

Bien, on est développeur, on est propriétaire, on est copropriétaire, on est gestionnaire, puis on est développeur.

1355

Dans certaines propriétés, on est partenaire à 50 %, à 20 %, à 30 %, mais on a des partenaires.

1360 Alors, si on manque notre opportunité d'investissement avec certains partenaires qui sont importants, si nos délais sont trop longs de prise de décisions parce que ça nous prend trop de temps, à ce moment-là, ce qui va arriver, c'est que notre partenaire va dire : « Bon, bien, regarde, moi, mes sous que j'avais de côté pour le développement de tel site, il fallait que ce soit cette année. Il faut que je le sorte cette année ou l'année prochaine. Alors, si je ne peux pas le faire chez vous, je vais aller le faire ailleurs. ».

1365 Puis si je vais le faire ailleurs, bien, ça peut prendre deux ans, trois ans, cinq à dix ans avant que je puisse récupérer sa disponibilité financière pour faire des développements à l'intérieur.

1370 Ça fait que ça, c'est un enjeu qui est très, très important pour nous. Je le vis ailleurs dans une autre ville. Et les délais ont été trop longs, ça fait que j'ai perdu mon investisseur pour une période de X, Y, Z.

1375 Je vais le récupérer, mais ça va prendre combien de temps? Cinq ans, trois ans, dix ans? Je ne le sais pas.

1380 Ça fait que ça, c'est un impact qui est très important, parce que dans le temps, puis autant pour nous que pour la municipalité — si on regarde le Carrefour Angrignon ou on parle d'Angrignon, on parle de LaSalle où nous sommes situés et localisés, c'est au coin de Newman et Angrignon. C'est le meilleur spot dans ce coin-là, il y a le métro qui est juste à côté.

1385 Après ça, tu as les infrastructures du transport en commun qui sont en train de se mettre en place. Ils font plusieurs analyses juste à côté de l'autoroute. Ça fait qu'on ne peut pas dire que ce n'est pas un bon site.

Ça fait qu'au moment où on parle, l'investisseur est disponible, on a une capacité financière. Mais si je vais trop loin dans le temps, bien, ses investissements vont aller ailleurs.

1390 Ça fait que oui, ça va avoir un impact négatif dans le temps pour nous, puis autant pour les gens du secteur aussi.

LE COMMISSAIRE:

1395 Merci.

LA COMMISSAIRE:

1400 Oui. Dans votre paragraphe « *Accorder des droits acquis relatifs au stationnement.* »

M. CAMIL GARNEAU:

Oui.

1405 **LA COMMISSAIRE:**

Croyez-vous qu'une offre de transport collectif pourrait compenser pour le nombre de stationnements?

1410 **M. CAMIL GARNEAU:**

En partie, oui. Mais je ne peux pas vous dire en totalité, parce que le Carrefour Angrignon est un centre qui tire de la clientèle, pas seulement que de l'arrondissement ou de Verdun ou de LaSalle, c'est qu'on a de la clientèle qui vient de la Rive-Sud de beaucoup, on a

1415 de la clientèle qui vient du West Island. Donc, il y a encore beaucoup de déplacements automobiles.

1420 Puis quand on dit : « Conserver les droits acquis pour les stationnements », c'est beaucoup plus pour les engagements qu'on a avec certains locataires. Puis ça, c'est contractuel.

1425 Alors, si je ne respecte pas les normes du contrat, les ententes que j'aie dans le contrat, je suis en défaut à ce moment-là. Puis ça peut amener des problèmes assez désagréables pour l'un et l'autre des parties. On a déjà vu ça.

LA COMMISSAIRE:

1430 Dans qu'est-ce que vous mentionnez tout à l'heure, j'ai retenu que vous voulez créer un milieu de vie.

M. CAMIL GARNEAU:

Oui.

1435 **LA COMMISSAIRE:**

Complet, des connexions avec les zones vertes, des terrains aménagés.

M. CAMIL GARNEAU:

1440 Oui, oui.

///

LA COMMISSAIRE:

1445

Pouvez-vous nous en dire un petit peu plus là-dessus?

M. CAMIL GARNEAU:

1450

Bien, on a déjà commencé à travailler un petit peu avec l'arrondissement, ça fait à peu près un an, dans lequel on a des rencontres. Puis c'est très constructif, ça va très bien, puis ainsi de suite.

1455

Quand on parlait d'un milieu de vie, bien, c'est sûr que dans l'intégralité du projet, il y a des zones vertes qui sont prévues. On a aussi prévu — on a discuté, on parlait d'une école, on parlait d'une bibliothèque, on parlait de services publics, des choses comme ça qui pourraient être intégrées à l'intérieur du projet.

1460

Connexions aussi avec — il y a les pistes cyclables qui sont juste à côté. Alors, connexions avec les pistes cyclables, les autobus passent juste à côté. Je parlais du métro tantôt avec une zone peut-être un peu protégée pour les piétonniers, le transport, l'accessibilité au métro.

1465

Ça fait que c'est toutes des choses qu'on regarde. Comme je vous dis, on n'est pas des cowboys. Puis nous, on aime faire les choses correctement habituellement. C'est ça qu'on essaie de faire.

1470

Puis on sait que c'est de plus en plus important, autant pour nous, la captation de la clientèle autour de nos centres commerciaux, c'est très important pour nous, puis c'est important pour nos locataires. C'est important pour nous, puis c'est aussi important pour la communauté.

1475 Ça fait que si on peut faciliter tout ça, tant mieux. Le secret, il est là. Si on est capable de construire... puis je ne veux pas prendre — je donne un chiffre, mais je ne veux pas que vous pensiez que c'est ça. Mais si on est capable de construire, je ne sais pas, moi, 10 000 portes aux alentours, bien, c'est 10 000 personnes qui ne voyageront plus en automobile ou qui vont profiter de transports en commun, qui vont profiter de la proximité.

1480 Puis je pense qu'on se dirige vers ça de toute façon. Ça fait que c'est ça qu'on veut essayer de faire.

LA COMMISSAIRE:

1485 Merci.

M. CAMIL GARNEAU:

Ça fait plaisir.

1490 **LA PRÉSIDENTE:**

Alors, c'est ce qui met fin à notre discussion. Merci beaucoup.

M. CAMIL GARNEAU:

1495 Ça fait plaisir beaucoup.

LA PRÉSIDENTE:

1500 D'être venu partager avec nous vos idées, et votre situation, et ce que vous pensez du projet de PUM aussi. Alors, bonne fin de journée.

M. CAMIL GARNEAU:

Merci, Madame.

1505

LA PRÉSIDENTE:

Au revoir.

1510

M. CAMIL GARNEAU:

Merci.

LA PRÉSIDENTE:

1515

Donc, nous revenons dans un petit instant.

1520

**Mme LUCETTE LUPIEN, Mme DENISE GAUMONT & Mme JULIE BÉLANGER
HABITAT 67**

1525

LA PRÉSIDENTE:

Alors, bienvenue et bonjour. Et lorsque je vous donnerai la parole tout à l'heure, je vais vous demander, bien sûr, de vous identifier, vous l'avez entendu tout à l'heure, de vous identifier et de préciser l'organisation, le groupe que vous représentez. Vous disposez de 10 minutes pour votre présentation. Après huit minutes, je vous ferai un petit signe, ça veut dire

1530