

Je vous rappelle enfin que tout ce qui sera dit est transcrit. L'enregistrement et sa transcription écrite seront mis à la disposition du public sur le site internet de l'Office. C'est fait en général dans les quatre à cinq jours suivant la séance.

65

Au terme des séances des séances précédentes et de la séance de ce soir, la commission procédera à l'analyse de l'information et des opinions recueillies. Elle le fera à partir des enjeux que vous aurez soulevés, des préoccupations que vous aurez exprimées, des positions que vous aurez formulées. Elle rédigera ensuite son rapport qui comprend, tel que le veut la pratique, trois parties. Un premier chapitre sur la description du projet. Un second chapitre sur vos préoccupations et les enjeux révélés; et en troisième et dernier lieu, un chapitre sur l'analyse de la commission assortie de ses recommandations.

70

La parole est maintenant à vous. Je rappelle que le propos doit porter sur le projet de développement qu'on a à étudier, assorti de ses deux règlements.

75

Alors j'inviterais monsieur Milorad Bogetic s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Bogetic.

80

**M. MILORAD BOGETIC :**

Bonsoir, Madame. Je dois me présenter, parce que je ne suis pas connu suffisamment. Je suis, depuis 46 ans, fondateur de l'urbanisme intégral, depuis 44 ans de Sky City et depuis 11 ans de l'intégraliste. Ça m'a servi de me battre pour Montréal que j'estime parmi les villes les plus intéressantes à mettre en valeur.

85

J'ai déjà fait pas mal de projets sur McGill, sur rue de la Commune, et présentés aux autorités de la Ville, depuis monsieur Bourque, monsieur Tremblay.

90 Je vois ici, je reviens sur le sujet. C'est un ensemble magnifique et je crois en tant que  
trois parties d'un ensemble que je vois, c'est sûrement le plus prestigieux et le plus beau,  
superbe de Montréal.

95 Donc, je me suis permis de rêver pour Montréal et pour nous tous. Et j'ai essayé de  
trouver les meilleurs programmes, les meilleurs contenus et contenants possible afin de pouvoir  
trouver des gens pour pouvoir y habiter et être heureux. J'ai pour ça surtout travaillé depuis de  
longues années, depuis 25 ans, sur l'acquisition d'une clientèle très aisée qui est, qui fait partie  
d'un concept vacances à vie et actuellement de l'habitat Sky Habitat ou Sky multifonction.

100 Donc, avec ces deux clientèles je suis certain de pouvoir vendre pratiquement 35% du  
bâti qui correspond à leurs désirs, et dans ce sens-là j'ai conçu pour les trois sites le programme  
le plus valorisant pour chacun de cet ensemble.

105 Je pense qu'il faudrait qu'on fasse une pratique qui est très courante en français, à Paris  
particulièrement. Les zones des aménagements concertés les Z.A.C. Et donc ça serait une  
Z.A.C. qui mérite absolument le meilleur programme, la meilleure expertise, tout ce qu'il y a de  
meilleur pour que Montréal décolle enfin selon ses grands potentiels qu'il a.

110 Cette première image présente les trois sites, dont celui de Devimco. À la place de ce qui  
a été fait, j'ai fait trois portes, c'est une solution, et il y a une deuxième solution. On voit ici deux  
possibilités. Une avec un centre de science, Next sciences que j'appelle et un centre  
civilisationnel, comporte à droite. Solution A et solution B de trois portes qui sont davantage des  
liages thématiques. Donc, chacune de ces portes a ce thème particulier et spécifique au sens qui  
correspond à la clientèle que j'ai et avec laquelle j'espère pouvoir trouver du contenant, contenu  
115 pour vendre et pouvoir promouvoir ce site.

120 Ici on voit en plus grand. Donc, c'est les quatre tours plus les deux ici, c'est à la  
deuxième ici, c'est les trois possibilités de la forme et de l'architecture de ces tours, une qui est  
au sens du phare avec, coiffé de l'opéra en cristal, théâtre et espace de concert. Et quand elles  
sont deux, elles représentent des portes.

125 Voilà, ça c'est l'expression des portes, façade, animation 3D et en bas on voit le centre des quatre tours ensemble qui représente Next sciences centre. Ici, depuis très longtemps j'essaye de conquérir le ciel par l'espace vert et par le Sky Habitat ou multifonction. Et ça, c'est une expression d'aménagement des espaces qui coiffent les tours que vous avez vues tout à l'heure.

130 Je passe au site des franciscains qui à la place de deux tours qui se font l'ombre, deux façades sont tout à fait...

**LA PRÉSIDENTE :**

135 Je vais vous devoir vous ramener à notre site que vous appelez A, qui est le projet de Devimco. Parce que le projet que vous appelez sur votre plan B et C, donc Prevel les franciscains et le Centre Canadien d'Architecture ne font pas partie de la présente commission.

Ça fait que je vous demanderais de vous limiter peut-être à ce que vous avez présenté. s'il vous plaît.

**M. MILORAD BOGETIC :**

140 Je passe très rapidement, Madame, je ne reste pas. C'est juste pour montrer qu'il y a beaucoup mieux et ce que je souhaite, ce qui est sur la table, d'avoir beaucoup mieux sur ce site des franciscains à la place de deux tours qui se font face et il y a deux façades qui sont totalement à surveiller avec des vis-à-vis.

150 Voilà, je passe donc sur le site à côté avec les façades élevées possibles, deux phares qui sont possibles justement sur le site qui est pour moi le plus superbe et le plus beau de tout à Montréal, qui est le site de la CCA, Centre Canadien d'Architecture.

**LA PRÉSIDENTE :**

Il vous reste à peu près deux minutes.

155 **M. MILORAD BOGETIC :**

Bon. J'estime qu'il faut nous désenclaver et je l'ai désenclavé. Voilà, vous verrez ici en tout. Donc, en avant, il y a un dôme avec un théâtre, un espace théâtral et à droite nous avons possibilité de faire cette tour, musée de l'architecture et de l'urbanisme intégral avec l'institut intégral au-dessus et évidemment le théâtral espace qui est au-dessus. Voilà!

160 Et ici, encore une minute, s'il vous plaît. C'est juste la seconde partie de Sky Habitat où je représente le rêve de tous les hommes d'avoir des espaces en plein ciel et de vivre, voilà. Ça, ça représente exactement ce rêve de Sky Habitat et de Sky multifonction.

165 J'ai terminé.

**LA PRÉSIDENTE :**

170 Je vous remercie. Restez avec nous. Je vous inviterais, vous avez ajouté considérablement d'illustrations par rapport au mémoire que vous avez déposé. Je vous inviterais à déposer, si vous le souhaitez, ce n'est pas nécessaire que ce soit ce soir, au documentaliste Gilles Vézina, de déposer un nouveau mémoire, c'est-à-dire votre mémoire amendé avec les nouvelles illustrations, si vous le désirez. Vous pourrez contacter monsieur

175 Vézina à ce propos-là demain.

**M. MILORAD BOGETIC :**

180 Madame, est-ce que je peux vous remettre, ou à qui il faut, un dossier complet de ça, je l'ai ici d'ailleurs. Je peux vous le remettre à vous directement.

**LA PRÉSIDENTE :**

Tout à fait.

185

**M. MILORAD BOGETIC :**

Mais je le ferais sur un meilleur papier pour représentation. Est-ce que vous souhaitez que je vous laisse USB à vous?

190

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça, c'est toujours monsieur Vézina.

195

**M. MILORAD BOGETIC :**

Ah, c'est lui.

**LA PRÉSIDENTE :**

200

Oui. Donc, c'est notre grand chef de la documentation et moi je vous dirais : contactez-le de la même façon que vous lui avez transmis votre mémoire.

**M. MILORAD BOGETIC :**

205

Je lui transmettrai tout par e-mail, par USB.

**LA PRÉSIDENTE :**

210

Comme vous le désirez.

**M. MILORAD BOGETIC :**

215 Non. Parce que je me bats, ça fait 25 ans pour beaucoup de projets dont j'estime très prestigieux et je vais vous dire ce que j'ai pensé. Il y a un mode de promotion vraiment qui se fait, pas seulement à Montréal, dans le monde entier, c'est pareil en Europe et ailleurs, à l'envers. C'est-à-dire qu'on n'est pas critiqué. Je vais vous dire comment l'ordre pour lequel je combats depuis des années et des années.

220 Les propriétaires fonciers et de l'argent doivent faire un concours de meilleures programmations idée contenu, contenant d'abord. Ensuite, venir avec des esquisses d'idée après le concours sur cette base, venir devant les instances comme la vôtre, alerter les autorités et ce n'est qu'après faire confier au promoteur, architecte et constructeur...

225 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est pour ça que je vous... et je veux qu'on se garde un peu de temps pour les questions. On est quand même minuté. Mais c'est pour ça que je vous propose de déposer à monsieur Vézina un mémoire plus complet qui donnera toute l'ampleur de votre proposition.

230 Une seule question, vous avez indiqué en fait, vous suggérez une Z.A.C. pour le – je ne veux pas tomber dans un débat de spécialiste en aménagement du territoire, mais la zone d'aménagement concerté. C'est un terme, c'est une pratique qui se fait en France, qui n'a pas la même équivalence...

235 **M. MILORAD BOGETIC :**

240 Qui est pratiqué en France beaucoup et c'est très utile. C'est un partenariat public, privé. Vous le savez très bien.

**LA PRÉSIDENTE :**

245 Oui, oui. Ce que je vous demanderais comme question, bon, on n'a pas la même mécanique ici, mais strictement au niveau, par exemple ce site que vous avez appelé A sur votre document, qui est le site du projet soumis à la consultation, de Devimco. Vous voyez un développement entier du site, des immeubles à bâtir ou plutôt un parc ou plutôt un mélange de plusieurs choses?

**M. MILORAD BOGETIC :**

250 Madame, vous êtes urbaniste. Vous avez vu les images, je peux vous les montrer. Je dégage une très grande place, d'abord j'appelle cette partie de site montréaliste Je donne des noms. Je fais une place à peu près 10 fois plus que ce qui a été présenté, morcelé en petits morceaux où il n'y a pas de place. Là, je fais dégager le sol et j'ai des très grandes places que  
255 j'ai appelées d'ailleurs Pierre-Elliott-Trudeau qui mérite d'avoir une place sur place, sur cette partie de la Z.A.C.

**LA PRÉSIDENTE :**

260 Oui, oui. Parce que pour bien saisir votre proposition, est-ce que dans ce qui serait développé vous faites une grande place aux espaces verts. Mais dans ce qui serait développé, il y aurait plusieurs fonctions, plusieurs usages, résidentiels, commercial?

**M. MILORAD BOGETIC :**

265 Absolument, absolument. Non, non. Ça, regardez, c'est une programmation que j'ai faite si vous voulez et que je peux défendre et je défendrai. J'attends que monsieur Coderre me reçoive, tout ce que je conçois depuis très longtemps, je fournis à monsieur le ministre Coiteux et à monsieur Coderre aussi, comme j'ai fait avec Tremblay et Bourque, et cetera. Je fais mon  
270 possible, mais je suis expert, très solitaire et plus vous êtes haut, vous le savez très bien, plus

vous êtes seul. Je suis seul et je cherche justement en quelque sorte des gens qui vont embarquer sur des programmations que j'ai faites et dont je suis sûr de pouvoir vendre 35%. Si vous vendez 35%, vous avez le reste gratis. Vous savez très bien, la mécanique de...

275 Je suis promoteur. J'ai été architecte à l'époque. Je suis architecte urbanisme. Mais je fais la promotion parce que je suis interpellé si vous voulez par un mauvais fonctionnement de mise et de l'ordre de promotion que je viens de vous dire.

**LA PRÉSIDENTE :**

280 On avait étudié votre proposition, mais on étudiera davantage celle que vous nous soumettez.

**M. MILORAD BOGETIC :**

285 J'espère bien.

**LA PRÉSIDENTE :**

290 En passant, monsieur le maire Coderre attend la conclusion de notre rapport avant de se prononcer sur le projet.

**M. MILORAD BOGETIC :**

295 Moi j'attends qu'il me reçoive parce que je devrais lui démontrer toutes les valeurs que je souhaite à Montréal et à ces Z.A.C.

**LA PRÉSIDENTE :**

300 Bien sûr. Est-ce que mes collègues ont des questions?



**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Quelles sont les clientèles que vous privilégiez dans ce type de projet?

305

**M. MILORAD BOGETIC :**

Écoutez, j'ai deux clientèles. Parce qu'il y a deux programmes de base. Il y a une clientèle qui est ma clientèle exclusive, pourquoi exclusive? Parce que j'ai conçu, je suis développeur touristique depuis 25 ans. Cette clientèle, ce concept est très particulier et il s'appelle « Vacances à vie ». Cette clientèle très aisée, très exigeante que je souhaite loger dans ce site, par cette Z.A.C. et une seconde clientèle très différente, autre que celle-là, celle de Sky Habitat, Sky multifonction, ce que vous avez vu les images de lits en plein ciel.

310

315

**LA PRÉSIDENTE :**

Ce que je pense tu voulais savoir, c'est une clientèle pour personnes âgées, familles avec enfants?

320

**M. MILORAD BOGETIC :**

Non, non, non.

325

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Oui, oui, oui.

330

**M. MILORAD BOGETIC :**

335 Non, non, loin de là. Les deux clientèles soient de Sky Habitat ou Sky Villa, si vous voulez, avec plus de précision, et des Vacances à vie, c'est des gens très aisés, très riches et souvent assez âgés. Donc, c'est très grand luxe et ce qui me permet justement en vendant 30 pour cent et le reste au sens des promotions.

**LA PRÉSIDENTE :**

340 Donc, vous visez davantage la clientèle ainée?

**M. MILORAD BOGETIC :**

345 Oui. Non, non. Davantage clientèle aisée, très aisée.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, mais ainée également, c'est-à-dire des personnes plus âgées.

350 **M. MILORAD BOGETIC :**

Qui a un pouvoir d'acheter, qui a un pouvoir d'achat, mais international. Je vous signale ce n'est pas forcément canadien. C'est international.

355 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça répond à la question. Ça fait le tour de nos questions et on est dans nos temps. Monsieur Bogetic, je vous remercie.

360

**M. MILORAD BOGETIC :**

Je vous remercie aussi. Transmettez ça, s'il vous plaît.

365 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien sûr. Tout est enregistré de toute façon. J'inviterais maintenant, Madame Stéphanie Bellenger-Heng, s'il vous plaît.

370 **Mme STÉPHANIE BELLENGER-HENG :**

Bonsoir.

375 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, Madame. Bienvenue.

**Mme STÉPHANIE BELLENGER-HENG :**

380 Merci. Alors, oui Stéphanie Bellenger-Heng, commissaire scolaire de Ville-Marie. On vous a transmis un mémoire sur la Stratégie centre-ville qui avait été déposé donc en octobre dernier, ça a été adopté. Le conseil des commissaires le 22 février dernier voulait donc le redéposer pour l'hôpital, donc pour le redéveloppement du site.

385 Mais ce soir en fait, je vous ai fait une présentation avec des données beaucoup plus actuelles, concentrées finalement sur Peter-McGill.

**LA PRÉSIDENTE :**

390 Cette présentation-là a été déposée.