

M. OLIVIER LEGAULT

BLTA

1750

LE PRÉSIDENT :

1755 Bonjour. Nous sommes avec monsieur Olivier Legault de BLTA. Alors, bonjour monsieur Legault. Bienvenue. Alors, on vous écoute pour votre présentation. 10 minutes.

M. OLIVIER LEGAULT :

1760 Alors, le message qu'on tentait de passer, c'est : à partir de notre expérience, on est parmi les firmes à Montréal qui ont pu contribuer de façon quand même significative au cadre bâti récent et oui, on a fait beaucoup de grandes tours, mais on a fait aussi beaucoup de projets de plus petite dimension.

1765 Puis comme on peut le voir sur l'image, plus on va dans la partie basse, bien, on intègre aussi le patrimoine contemporain dans nos édifices.

Il y a l'hôtel William Gray qui est un édifice quand même multifonctionnel, qui a été très long à faire, mais qui présente des densités de 6 ou à peu près.

1770 Alors, ce qu'on essaie de verbaliser, c'est que ça prend une densité minimum pour offrir à la fois une offre commerciale intéressante, des espaces publics dignes de ce nom et des services de loisirs, et plus encore.

1775 Alors, l'industrie a évolué. Ça aussi, on va pouvoir en parler rapidement. Et je dois dire qu'au début de ma carrière, j'ai été membre d'un regroupement de citoyens des Floralies de la Montagne, donc juste à côté de Griffintown.

1780

Et on se battait, à l'époque. Nouveaux résidents dans un quartier. Bien, on avait de la misère à monter au centre-ville parce qu'il fallait passer en dessous du viaduc et il y avait tellement de pigeons que c'en était problématique et à la limite, avec des bébés, très dangereux. Alors, le centre-ville a évolué. Définitivement.

1785

Je suis déjà venu ici pour Réflexion 2050, puis on n'a peut-être pas eu le temps de se préparer comme on aurait voulu. Alors, on va tenter de rectifier le tir un petit peu.

1790

Alors, oui, de la bonne densité au bon endroit, c'est essentiel. Ça, c'est une image qui montre un peu, là, les réalisations que nous avons faites, mais c'est surtout, donc, pour démontrer ce qu'est un édifice de cent vingt mètres, de 80 mètres et de 65 mètres.

1795

Vous en avez un petit plus à droite, où il y a Cité Nature. Et je vais vous le dire : Cité Nature compte cinq phases, il y a à peu près 1 200 habitations, ç'a 14 étages, puis on a un indice de superficie de 9, mais on a aussi les Tours des Canadiens 2 et 3, indice de superficie de 9, 55 étages.

Alors, vous voyez qu'entre les deux modèles, le terrain n'a pas la même dimension, le coefficient n'est pas le même, mais il y a le même nombre d'unités dans les deux cas.

1800

L'efficacité de la construction, on pourra en reparler. J'ai entendu beaucoup de commentaires là-dessus dont un. J'aimerais revenir sur un commentaire que Marc Dubuc a fait ou certains bémols... puis certains de mes collègues aussi, que ce soit Bruno Collin ou d'autres. Ce n'est que pour ajouter, en fait, une couche d'information.

1805

Alors, oui, il y a une contextualité qu'il faut toujours respecter. C'est évident. On le fait de plus en plus, même dans le cas de la Cité du commerce électronique faite en l'an 2000, on a gardé l'essentiel de la laiterie du Guaranteed Pure Milk et la bouteille de lait.

Alors, ça fait déjà un bout de temps qu'à Montréal, on est un petit peu plus sensible au niveau du côté patrimonial, continuité et histoire.

1810 Cette image est là pour vous démontrer les grandes flexibilités, les grandes, grandes, grandes amplitudes qu'on peut avoir au niveau des basiliaires. Avec Victoria sur le Parc, l'édifice complètement à gauche, c'est un basilaire de 10 étages de bureaux surplombé d'une tour résidentielle de plus de quarante-quelque étages. L'ensemble fait 58 étages.

1815 Déjà, dans un si gros projet, d'avoir ces deux fonctions, plusieurs entrées, demande une gymnastique, mais aussi augmente un petit peu le coût de construction.

1820 Alors, à chaque fois qu'on fait des gestes, je pense que je l'ai dit dans le mémoire, il y a un coût. Et avec les coûts de permis qui ont augmenté dernièrement, les coûts d'autorisation, les coûts de construction, les coûts de terrain, les coûts d'étude... On nous demande, nous, de faire de plus en plus d'études.

C'est évident que tous les indicateurs nous forcent à aller dans une direction qui fait que le prix de location, le prix de vente est plus élevé.

1825 Alors, les trois catégories qu'on proposait, nous, d'implanter dans le secteur sont les trois éléments de droite, et on pourra vous en montrer quelques spécificités. D'ailleurs, on le voit ici.

1830 Donc au niveau du basilaire, de la modulation, lorsqu'on parle de tour, on morcelle beaucoup les volumes, aujourd'hui.

Rapidement, L'Avenue, c'est quand même un basilaire de près de 10 étages avec une partie de bureaux. C'est WeWork qui s'était installé là, donc du bureau collaboratif. Tout le rez-de-chaussée était commercial et évidemment, face au Centre Bell, ça allait de soi.

1835 Ça nous a donné l'occasion d'y installer un Provigo. Pas au niveau de la rue, au deuxième étage. La densité était suffisamment intéressante, et ça fonctionne. Avec des inquiétudes au début, mais une fois que le secteur a été assez mature, ce n'est plus un enjeu.

1840 On voit les Tours des Canadiens, l'image en haut à droite, et le mur du Centre Bell en face. Alors, on peut comprendre qu'on peut faire du six étages, mais ça peut être assez violent aussi, comme on peut faire du 55 étages, mais avec une transition à la rue, garder des éléments de bâtiments patrimoniaux, et on arrive à une réponse urbaine plus satisfaisante, selon nous.

1845 L'Hôtel Maritime aussi, un édifice qui a pris 20 ans à rénover. Au moment où tout le monde voulait démolir la rotonde, nous, on a été convaincus qu'il fallait la garder, mais ça demandait une densification à ses côtés, et ç'a donné la tour qui est juste à côté.

1850 L'édifice Fidès, la même chose. Vous voyez même des unités d'habitation de deux étages et demi autour des tours des Canadiens.

Alors, grande flexibilité. Alors, il ne faut pas prendre, je pense, les commentaires d'aucun des participants comme étant une vérité absolue. Il y a beaucoup, beaucoup, beaucoup de choses entre les deux.

1855 Ici, ce qu'on a voulu montrer, c'est la séquence de la montagne, le massif du centre-ville et, oui, Bridge-Bonaventure et le fleuve. Il y a une distance qui est quand même assez importante et on comprend mal la limitation des hauteurs dans certains cas.

1860 C'est très dégagé, il y a l'eau. C'est lumineux. Oui, il ne faut peut-être pas une forêt de tours comme on a fait au centre-ville, mais ça ne serait pas le but. Au centre-ville, on a quand même le métro, on a les trains, on a une desserte de transports publics qui peut le permettre.

1865 Là, on est un petit peu excentré, puis le territoire, je pense qu'il y a assez de participants qui l'ont décrit : morcelé, enclavé. Alors, il y a des difficultés réelles.

Donc, pour combler un peu ces difficultés-là, il faut avoir une certaine adaptabilité, selon nous. Il faut pouvoir des connectivités, des transitions, des caractérisations. Ça nous apparaît essentiel.

1870 Vous voyez de l'ensemble des différents quartiers que compose le centre-ville, et on se rend compte que l'amalgame de tout ça, bien, à un moment donné, ça devient synergétique. On avait un trou, avant, entre le quartier international puis le centre-ville. Regardez aujourd'hui, il est plein à 100 %.

1875 Alors, cette notion de connectivité est fondamentale. On en a entendu parler un petit peu, puis de richesse du milieu. Ça, de toute façon, étant donné que je suis un des derniers, je suis sûr que vous l'avez entendu maintes et maintes fois.

1880 Et là, j'arrive à la silhouette et au gabarit. C'est évident qu'une silhouette de centre-ville, vous vous rappelez un petit peu, je pense qu'on vous l'a expliqué dans le passé, et d'autres intervenants, le premier plan directeur de 92, dans le fond, ce qu'on a essayé de faire, c'est une forme urbaine qui ressemblait un petit peu à la montagne.

1885 Ici, on a ajouté des structures de 120 mètres, de 80 mètres et 60 mètres. Ça donne un petit peu l'échelle. On est vraiment plus bas, aussi. Ce que les gens ne comprennent pas, c'est que le secteur est à peu près cent pieds plus bas que le plateau, par exemple, René-Lévesque.

1890 René-Lévesque est à une altitude de quarante mètres, un peu plus, du niveau de la mer. Bridge-Bonaventure, dépendant où on se trouve, c'est entre 15 et 20 mètres. Alors, ce n'est pas pareil. 15 et 20 pieds, en fait. C'est six mètres.

LE PRÉSIDENT :

Deux minutes.

1895

M. OLIVIER LEGAULT :

Alors, vous voyez un petit peu, donc, ce qu'on représente ici. C'est donc l'impact visuel sur la silhouette, ce n'est pas vraiment important. Dans l'autre sens, il faut faire attention aussi, il y a

1900 des vues, peut-être, qui pourraient être protégées, mais encore là, on ne voit pas de difficulté à aller à 120 mètres dans certains des îlots ou des propriétés.

1905 Alors, oui, il y a toujours une architecture puis un urbanisme contextuel puis novateur qu'il faut, on l'a entendu. Et la technologie nous permet peut-être d'arriver à une efficacité un peu plus grande, mais on n'est pas encore capable de diviser le coût de construction en deux, hein? C'est impossible.

1910 Et ça, c'est un petit peu le mot de la fin, là. Alors, la densification au cœur du territoire montréalais, pour nous, c'est... Puis la cohérence de son aménagement, ainsi que la qualité du design constituent à nos yeux le geste de développement durable le plus significatif, et de loin.

1915 Plus on va pouvoir utiliser notre transport en commun, nos infrastructures et densifier le peu de territoire qui nous reste, mieux on va être. C'est évident que de Bruno Collin à Mark Poddubiuk, qu'il y a eu des différentes attitudes, mais je peux vous dire qu'à travers tout ça, ils ont à peu près tous raison.

1920 Bruno Collin a raison de dire qu'on ne peut pas aller en trop bas dans cette partie de la ville, c'est un non-sens. Je comprends Mark Poddubiuk dans le côté Pointe-Saint-Charles, qu'il faut qu'ils limitent un peu les hauteurs puis une densité, à cause du caractère historique.

1925 Maxime Frappier, oui, la relation avec la rue, tenter d'animer ça, c'est essentiel. Mais ça prend de la densité.

1925 Peter Rose, avec les ponts et la connectivité du quartier : brillant. De rajouter... il y a une scission, quand même, entre deux côtés.

1930 Alors, la réflexion sur la densité et la hauteur de l'implantation, puis ça revient à ce que vous avez entendu de Marie-Hélène Binet-Vandal du Sud-Ouest ou de monsieur Hernandez, la même chose.

Il y a ce corollaire-là hyper important. L'animation sur rue, l'encadrement des espaces publics, la connectivité et tenter d'avoir une certaine flexibilité. On a un règlement d'urbanisme dans Ville-Marie, par exemple, qui est rendu à quoi? 600 quelques pages, et qui n'arrête pas de grandir.

1935 C'est sûr qu'à chaque fois qu'on ajoute des règles, que ça soit même des règles qui n'ont rien à voir avec le 01282, par exemple, l'efficacité énergétique, il faut être prudent. On a augmenté le coût des résidences.

1940 On construisait pour 125 dollars au début des années 2000. Aujourd'hui, 125 dollars, ça paie le permis puis une partie des intérêts. On ne touche pas au terrain, puis on n'a même pas commencé à construire.

1945 C'est évident, quand on regarde ce qui se passe à Toronto, étude de la SCHL ce matin, c'était saisissant. Rien en bas de deux mille quelques dollars à louer à Vancouver. Quand on achète, les derniers projets que Vancouver a faits – c'est merveilleux, ce qu'ils font à Vancouver –, une unité de 420 pieds carrés à 1,5 million de dollars. La norme.

1950 Alors, comment contrer ça? La densité peut nous offrir une partie de la solution. La hauteur et l'implantation nous font de meilleurs projets, selon nous. Et c'est un petit peu comme ça qu'on essaie...

1955 D'ailleurs, je vous félicite d'avoir écouté, puis je pense que vous avez eu de très belles présentations. Vous avez tout un défi. C'est un des territoires les plus difficiles à requalifier. Son phasage, sa séquence, moi, j'en perds mon latin. J'ai commencé à me rentrer là-dedans, et on est resté très *high-level*. C'est un travail gargantuesque avec le nombre d'intervenants qu'il va y avoir à gérer, bonne chance à tout organisme qui va s'occuper de la planification de ce territoire-là.

1960 Donc, une certaine flexibilité et adaptabilité nous apparaissent essentielles parce qu'il va y avoir des effets de cause à effet, évidemment. Et on ne pourra pas tout déterminer, ou je ne pense pas. À moins que vous ayez encore des surprises pour nous. Mais ça va être le défi.

Alors, bonne chance. On se souhaite tous bonne chance. Et voilà.

1965 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. Alors, question, Coumba?

1970 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Oui, alors, je vais un peu rebondir sur le dernier aspect que vous avez évoqué par rapport à la pointe de hauteur.

1975 Donc vous évoquez une variation entre 65, 80 mètres et dans certains cas, vous parlez même de 120 mètres. Et j'aimerais savoir, au fait, pourquoi cette limite de 120 mètres?

M. OLIVIER LEGAULT :

1980 Selon nous, le 120 mètres est à peu près la limite ou l'équation économique intelligente dans une tour d'habitation. Au-delà du 40 étages – 120 mètres, 3 mètres, 40 étages, là, ou 38t, dépendant de la hauteur du rez-de-chaussée –, il y a une répétition.

LA COMMISSAIRE NGOM :

1985 Um-hum.

M. OLIVIER LEGAULT :

1990 Il y a une forme qui peut être relativement simple et on n'est pas affecté par les vents autant et par les tremblements de terre autant qu'une tour de 50 et 60 étages où là, ça ne devient pas exponentiel, mais c'est un petit peu plus pénalisant.

1995

Mark Poddubiuk faisait référence à une étude qui disait que le *sweet spot* ou la limite, c'est 20 étages. Pas à Montréal. Peut-être dans une ville où le béton coûte très cher ou le... Mais à Montréal, le béton est, pour des raisons historiques, Baie-James, etc., on a toujours eu du béton relativement abordable.

2000

Mais l'industrie de la construction, c'est *setté*, puis n'oubliez pas qu'on a toujours deux escaliers, deux ou trois ascenseurs. On a toujours une masse minimale. Alors, selon nous, c'est entre 20 et 40 étages qu'on va chercher cette espèce d'optimisation. En termes de vue aussi, en termes de qualité d'unités, mais en termes de structure elle-même. Par les lois physiques.

2005

Si on prend une tour de 20 étages et on va creuser, et on fait des fondations, je peux vous faire une tour de 40 étages en augmentant légèrement la grosseur des fondations. Je ne double pas les fondations. Je les grossis légèrement.

2010

Alors, c'est ce que nous, nous avons observé avec l'ensemble des constructions que nous avons faites. Un des édifices les plus abordables au pied carré est un édifice sur René-Lévesque, de 39 étages. Aussi bête que ça puisse paraître. Alors, ça, c'est notre expérience.

LA COMMISSAIRE NGOM :

Um-hum. Merci.

2015

LE PRÉSIDENT :

Merci. Luba?

2020

LA COMMISSAIRE SERGE :

Oui. Parmi les commentaires, recommandations et pistes de réflexion, vous semblez dire – j'ai compris – que la diversification de la typologie des logements, c'est un véritable défi. Pourquoi?

M. OLIVIER LEGAULT :

2025

Oui. Je m'en allais parler... Le marché n'est pas paresseux, mais le marché répond à des besoins. On en avait parlé, la démographie a beaucoup changé depuis 40 ans au Québec, dans les grandes villes.

2030

Habiter un nouveau mode de vie, une étude de gens de l'Université du Québec... on est passé d'un nombre de ménages, en 1960, on avait à peu près 80, 85 000 ménages d'une personne au Québec. Aujourd'hui, on en a presque un million.

2035

Bon, on a multiplié par cinq. Grosso modo, on a multiplié par cinq, au lieu d'avoir multiplié par dix, là, parce que la population a doublé. Grosso modo, on voit encore une augmentation des ménages d'une personne.

2040

Disons, les femmes tentent de se... ont de plus en plus un mariage tardif ou le premier enfant un peu plus tard. Elles vont en appartement seules, ce qui n'était pas le cas avant. Donc il y a une petite augmentation là aussi, au niveau des chiffres.

2045

Puis il y a des styles de vie. Il y a des gens qui ont décidé carrément de vivre comme ça. Alors, le marché offre d'emblée... Et avec les étudiants, et au centre-ville, étant donné que le coût est très élevé et qu'il y a beaucoup d'activités, on se rend compte qu'il y a beaucoup de petites unités.

2050

On pensait que ça allait durer un bout de temps. Que ça allait être plutôt passager. Ç'a l'air de perdurer. On n'a pas tout rattrapé le temps. Comment ça va évoluer? Difficile, mais on s'est rendu compte qu'en effet, faire un trois chambres à coucher de mille quelques pieds carrés au centre-ville, ça fait une unité très, très dispendieuse.

Alors, quelqu'un qui a le choix va peut-être aller ailleurs. Alors, comment aider? Est-ce que des rabais de taxes... est-ce que de promettre un certain allègement fiscal à un promoteur s'il fait un peu plus d'unités de trois chambres serait une piste de solution? Peut-être.

2055

Si on veut avoir un peu de familles ou au moins d'enfants dans le centre-ville, c'est quelque chose qu'il faut peut-être considérer. Mais d'aller plus loin, vous le savez, nos outils, nos moyens sont très limités, aussi bien du côté privé que public.

2060

Et ça reste une préoccupation, absolument. Et je pense que Bridge-Bonaventure est peut-être une occasion d'avoir une plus grande diversité de typologie.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2065

O.K. Alors, si j'ai bien compris, ce n'est pas tellement les besoins, c'est vraiment le coût avant tout, selon vous?

M. OLIVIER LEGAULT :

2070

Cause à effet. Alors, étant donné que le coût est important, on réduit un petit peu la tarte des gens à qui on peut s'adresser.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2075

O.K.

M. OLIVIER LEGAULT :

2080

Puis c'est peut-être plus vrai dans les plus grandes unités que dans les petites, petites. Alors, on va voir un peu dans les prochains mois, puis vous le savez, là, il y a beaucoup de projets qui sont arrêtés présentement. Nous, de notre côté, première fois de ma vie que je vois ça, quelqu'un qui arrête un chantier. Ça coûte une fortune, arrêter un chantier. Bien, ils le font.

2085

Les ventes ne sont plus là. Le prix qu'ils avaient établi, qui est déjà très élevé, ils ne sont pas capables de le descendre, alors eux autres, tout ce qu'ils espèrent, c'est un ralentissement de

l'activité économique pour avoir des sous-traitants qui vont coûter peut-être un peu moins cher, et reprendre ultérieurement l'aventure.

2090 C'est assez préoccupant, ce qui se passe en ce moment et c'est pour ça, je pense, que la densité nous apparaît comme un des derniers moyens à... disons, à gérer et essayer d'y faire participer un certain dynamisme ou une certaine, je pense, intensité urbaine. C'est un terme qu'on n'ose pas utiliser trop. Ça peut être péjoratif, mais ça nous apparaît évident en ce moment.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2095 O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

2100 Alors, c'est malheureusement tout le temps qu'on a, mais je vous remercie beaucoup pour votre présentation et votre contribution. C'est maintenant le temps, l'heure de la pause, voilà.

M. OLIVIER LEGAULT :

2105 Merci.

LE PRÉSIDENT :

2110 Donc, on vous revient à 15 h 05, donc au retour de la pause. Merci.

PAUSE

2115