

June 1st, 2017

To whom it may concern,

First of all, I want to let you know that I've appreciated the process of the Public Consultation and I appreciate that I am able to submit in English as my French written is not clear enough. It is always good to be heard on matters that involve our own neighbourhood. It seems that the tendency for new people/investors to the community seem to want to go around the rules that were set in place to keep the community of Pointe St. Charles one of a family-oriented place, with small, quaint homes and buildings, close to neighbourhood commerce. The maximum height for buildings in this neighbourhood is 20 metres high.

I know this to be true as I bought a condo in this neighbourhood on behalf of my sister who died in 2007, for my nephew. I have lived in front of the Atwater market for 17 years now, and I was looking to invest in a property/home for him that was reasonably priced, near a metro station, close to the canal and with a beautiful view of the city. Part of the reason I invested on Augustin Cantin in 2011 was based on the fact that I knew the height regulations were ingrained in the heart of the community. No high-rises. Close to the ground and close to the street and your neighbours. My nephew has enjoyed his balcony on the 3rd floor and has the luxury of a small terrace on the roof to enjoy summer nights and a pretty wonderful view of the city.

Myst was built on St. Patrick, and I wasn't aware that there had been a petition to sign. They were able to break the height regulations. Now that I'm aware of the process that we have to be involved in the developments around our home, I have spent many hours reviewing the documentation. I attended the public presentation on May 9th to become even more informed of the process.

I understand the need to want to develop these buildings as they have been sitting partially used for quite some time. I understand as well that to make the project more palatable to the committees and the city that the developers have put in some 25 % of the building under the title of social housing and also, 5% of "reasonably" priced condos available for sale along with the higher end –upper level condos.

What concerns me and my family is two-fold. We decided invest in Pointe St. Charles 6 years ago and part of the reason was the view of the city and we were "safe" within the knowledge that the building heights would be similar to our own. The builder is asking for an exception on 2 of the buildings to pass the acceptable height limit of 20 metres or 65 feet and to build it at 82 feet. I have pictures with me to show how that will now completely cancel any possible view of the city. This, of course, lessens the value of the property on Augustin Cantin.

I know the builder WANTS to build at that height of 25 metres to make a larger profit. I know it isn't necessary to build that height. The promoter said that because the land is elevated towards the Tristan building that they have to make up that rise in the land by building another 18 feet over the maximum

allowed height. What I find hard to believe is that the promoter said on May 9th, that without this extra height, he wouldn't be able to make his investment profitable. He said that their "investment" in the building complex is \$80 million dollars. In my opinion, if they are investing the \$80 million dollars and they absolutely need that extra floor of 17 feet (that will require an exception to the existing height law of PSC) to make a profit on that 80\$ million dollars, that something is wrong with their plan. I understand as well, that if it were an \$8 million dollar investment, that things might be very tight for their profit margin. \$80 million dollars to invest, I'm sure they can find a way to level out the land that is rising at the east end of their land. As well, when the figure of an "\$80 million dollar investment" was mentioned, it almost sounded like it was out of the goodness of the heart and not for profit.

I understand as well that the city has the incentive as it has been calculated by the builder that this complex will bring in \$775,000 in tax dollars to them every year. With all of the years that they have put into trying to get a project passed on this property, I'm sure that they know to be able to be good neighbours; it's a game of give and take. I would think that the fact that they are proposing that their project has a density of 3.2 instead of the standard 3.0 is also a way to squeeze the maximum profit out of the building. Business is business and I appreciate their "creativity" in proposing a project to fit all the categories of social welfare, community involvement and the like.

I would welcome the "good neighbour" into the neighbourhood if they would follow the guidelines that my builder had to meet on our project. 20 m maximum height and 3.0 density and I will be happy to see them build their project. Otherwise, I'm against the "derogations" that they are asking for.

I look forward to my chance to speak to the committee on June 7th.

SUE HAYWARD

Senior Account Executive

T 514-787-7882
C 514-946-4447
F 514-787-7979

800, Rue de la Gauchetière Ouest, Bureau 1100
Montréal (Québec) H5A 1M1

cogecomedia.com



1^{er} juin, 2017

À qui de droit,

Tout d'abord, je tiens à vous faire savoir que j'ai apprécié le processus de la Consultation publique et je comprends que je suis en mesure de présenter en anglais car mon Français écrit n'est pas suffisamment clair. Il est toujours bon d'être entendu sur les questions qui concernent notre propre voisinage. Il semble que la tendance pour les nouvelles personnes/investisseurs de la communauté semble vouloir contourner les règles qui ont été mises en place pour informer la communauté de Pointe Saint-Charles d'un endroit axé sur la famille, avec des petits bâtiments et maisons pittoresques à proximité du voisinage commercial. La hauteur maximale des bâtiments dans ce quartier est de 20 mètres de haut.

Je sais que c'est vrai que j'ai acheté un condo pour mon neveu dans ce quartier au nom de ma soeur qui est décédée en 2007. J'habite en face du marché Atwater depuis 17 ans maintenant, et je cherchais à investir dans une propriété/maison pour lui à un prix raisonnable, près d'une station de métro, à proximité du canal et avec une belle vue de la ville. Une partie de la raison pour laquelle que j'ai investi sur Augustin Cantin en 2011 a été basée sur le fait que je savais que les règlements de hauteur ont été ancrés au cœur de la communauté. Aucun gratte-ciel. Fermer au sol et à proximité de la rue et de vos voisins. Mon neveu a apprécié son balcon au 3^{ième} étage et possède le luxe d'une petite terrasse sur le toit pour profiter des nuits d'été et une vue assez magnifique de la ville.

Myst a été construit sur la St. Patrick, et je ne savais pas qu'il y a eu une pétition à signer. Ils ont été en mesure de briser le règlement sur la hauteur. Maintenant que je suis au courant du processus que nous devons être impliqués dans l'évolution de la situation autour de notre maison, j'ai passé de nombreuses heures à réviser des documents. J'ai assisté à la présentation publique du 9 mai dernier, à devenir encore plus informée du processus.

Je comprends la nécessité de vouloir développer ces bâtiments qu'ils ont été aussi partiellement utilisés depuis un certain temps. Je comprends bien aussi que pour rendre le projet plus acceptable aux comités et la ville, les développeurs ont mis 25 % de l'immeuble sous le titre de logements sociaux et communautaires et également, 5 % à « logements abordables » (10 condos en total) qui sont disponibles à la vente avec les condos de grade plus élevé et de valeur au marché supérieure.

En ce qui concerne moi et ma famille c'est le double. Nous avons décidé d'investir dans Pointe-Saint-Charles, il y a 6 ans et une partie de la raison était basée sur l'opinion de la ville et nous avons été « sûrs » au sein de la connaissance que les hauteurs de bâtiment seraient semblables à la nôtre. Le constructeur demande une exception sur 2 des bâtiments pour passer la limite acceptable de hauteur de 20 mètres ou 65 pieds et de le construire à 82 pieds. J'ai des photos avec moi pour démontrer que maintenant cela annulera complètement toute façon possible de voir la ville. Cela, bien sûr, diminue la valeur de la propriété sur Augustin Cantin.

Je sais que le constructeur veut construire à cette hauteur de 25 mètres pour réaliser un bénéfice plus grand. Je sais que ce n'est pas nécessaire de construire cette hauteur. Le promoteur dit que parce que la terre est élevée vers le Tristan de construction qu'ils ont compensé cette hausse dans le pays en construisant un autre 18 pi. sur le maximum de hauteur. Ce que je trouve difficile à croire, c'est que le promoteur a dit, le 9 mai dernier, que sans cette hauteur supplémentaire, il ne serait pas en mesure de rentabiliser son investissement. Il a dit que leur « investissement » dans l'ensemble des bâtiments est de \$ 80 millions de dollars. À mon avis, si ils investissent les 80 millions de dollars et ils doivent absolument avoir cet étage supplémentaire de 17 pieds (ce qui nécessitera une exception à la loi existante de la hauteur de la CFP) de réaliser un profit sur ce 80\$ million de dollars, que quelque chose ne va pas avec leur plan. Je comprends aussi bien, s'il s'agissait d'un investissement de 8 millions de dollars, que les choses pourraient être très serrées pour leur marge bénéficiaire. 80 millions de dollars à investir, je suis sûr qu'ils trouvent un moyen d'égaliser le terrain qui évolue à l'extrémité de leurs terres. Ainsi, quand la figure d'un « investissement de 80 millions de dollars » a été mentionnée, il semblait presque comme si c'était hors de la bonté du cœur et à but non lucratif.

Je comprends aussi bien que la ville a l'incitation, comme il a été calculé par le constructeur que ce complexe apportera à \$ 775 000 dans l'argent des contribuables pour eux chaque année. Avec toutes les années qu'ils ont mis en essayant d'obtenir un projet passé sur cette propriété, je suis sûr qu'ils savent pour pouvoir être de bons voisins ; C'est un jeu de concessions mutuelles. Je pense que le fait qu'ils proposent que leur projet ait une densité de 3,2 au lieu de la norme de 3.0 est aussi un moyen de tirer le maximum de profit de l'immeuble. Les affaires sont les affaires, et j'apprécie leur « créativité » en proposant un projet pour s'adapter à tous les 1er juin 2017. J'apprécierais le « bon voisinage » dans le quartier s'ils suivent les lignes directrices que mon constructeur devait rencontrer sur notre projet, hauteur maximale de 20 m et 3,0 de densité et je serai heureuse de les voir construire leur projet. Sinon, je suis contre les « dérogations » qu'ils demandent.

Je me réjouis de ma chance de pouvoir parler à la Commission le 7 juin prochain.

SUE HAYWARD

Senior Account Executive

T 514-787-7882

C 514-946-4447

F 514-787-7979

800, Rue de la Gauchetière Ouest, Bureau 1100
Montréal (Québec) H5A 1M1

cogecomedia.com

