

1850 **LA PRÉSIDENTE :**

Si ça fait le tour de ce que vous vouliez rectifier, ça fait le tour de nos questions pour l'immédiat. Je vous remercie, Monsieur Fahey.

1855 **M. BRIAN FAHEY :**

Merci à vous.

1860 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous êtes monsieur Robinson?

1865 **M. KEVIN ROBINSON :**

C'est moi.

1870 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est formidable, on est chrono à la fraction de seconde. Merci d'être en avance parce qu'on a bien roulé cet après-midi. Prenez votre temps, prenez le temps d'arriver, nous vous attendons à la table devant moi, s'il vous plaît. Bienvenue.

1875 **M. KEVIN ROBINSON :**

Merci beaucoup. Bon, alors, Messieurs, Dames les commissaires, mon nom est Kevin Robinson et je travaille depuis maintenant, déjà, 25 ans dans le milieu immobilier à Montréal. Je suis consultant en développement et en construction. J'ai participé dans plusieurs projets d'envergure à Montréal et au Québec, surtout en *mix use*.

1880 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

1885 **M. KEVIN ROBINSON :**

Et puis je dois noter aussi avant de commencer ma présentation que j'ai travaillé avec Devimco dans une vie antérieure comme consultant en développement pour le projet Griffintown.

1890 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

1895 **M. KEVIN ROBINSON :**

Donc, moi, je m'intéresse à ce projet-là parce que justement, c'est dans ma cour arrière et aussi, c'est un projet d'envergure dans les environs du centre-ville et c'est tout à fait un projet à l'heure actuelle qui, je pense, est saillant au niveau de son importance.

1900 Alors, moi, je vous adresse strictement à titre personnel aujourd'hui et puis je vais essayer de partager mon expérience dans ce genre de projet-là en redéveloppant, c'est-à-dire en réutilisation de terrain. Il en reste tellement peu. Je suis familier avec le processus des consultations publiques, je crois que c'est extrêmement important de partager les intérêts de tous et chacun avant de prendre des décisions d'envergure comme ça.

1905 La cohérence par contre de chacun, de chaque argument doit être pris et doit être, je dirais, ajusté selon sa juste valeur.

LA PRÉSIDENTE :

1910

C'est habituellement ce qu'on fait.

M. KEVIN ROBINSON :

1915

Exactement. Et dans ce cas-ci, moi, la préoccupation du discours que j'ai aujourd'hui, c'est surtout au niveau de la densité et de la densification des terrains et le *urbaning field* et comment il est traité.

1920

Donc, dans le cas de ce projet-ci, la densité est intimement reliée à la hauteur de construction comme vous savez bien. C'est une hauteur qui varie entre, je crois, 60 et 120 mètres et il y a évidemment eu beaucoup d'écho à savoir si c'était approprié pour le site en question et pour le projet en question.

1925

Alors moi, j'ai plusieurs points à soulever que vous pourrez prendre en considération lors de votre prise de décision.

1930

Bon, la construction en hauteur. Je me lis un peu et je vais vous adresser aussi ad hoc. Au niveau des inconvénients, c'est sûr qu'il y en a. Il y a l'ensoleillement, il y a les corridors de vent. Il y a aussi parfois les prises de vue, les percées visuelles. On a le mont Royal, il y a toutes sortes d'éléments à Montréal qui entrent en compte dans ces décisions-là. Et je crois que c'est sûrement au développeur et aux professionnels d'essayer de mitiger ces points-là. Ils ont beaucoup d'outils à leur disposition pour essayer de minimiser ces impacts-là, mais il faut bien regarder aussi les autres éléments dont je vais traiter.

1935

Il y a aussi la question d'espaces verts et, bon, tout ça rentre en considération. Mais je pense qu'on doit prendre un pas par en arrière, puis vraiment adopter une vision un peu plus large de tous les points. Je vais commencer par les espaces verts,

1940 De ce que je comprends, le projet se permet d'avoir un coefficient d'occupation du sol de 9 et un taux d'implantation maximal de 100%. De ce que je comprends aussi, il est proposé aussi d'avoir à peu près 37%, 38% d'espace non occupé au sol, donc, qui serait voué à des espaces verts publics et privés.

1945 Ça, c'est, je crois, déjà une fonction directe du fait qu'on monte en hauteur pour libérer et dégager ces espaces-là. Sinon, et j'ai déjà vécu d'autres projets où ce n'était pas possible, où il y a eu une occupation du sol plus importante et les espaces verts, il n'y en avait tout simplement pas, sauf au toit lorsque c'était possible.

1950 Donc, c'est déjà une bonne affaire que le promoteur et les professionnels proposent ces endroits-là. J'aimerais que ce soit quand même bien considéré.

1955 Deuxième facteur. Les constructions en hauteur permettent aussi de répartir les coûts fixes, les coûts du terrain, dans ce cas-ci, il y a des coûts de démolition qui sont assez importants si je comprends bien de décontamination. Vu qu'il ne reste pas grand terrain à Montréal, les coûts sont quand même très élevés, je travaille avec d'autres développeurs en ce moment sur d'autres projets, c'est un facteur non négligeable.

1960 Alors, le fait de pouvoir l'amortir sur une densité plus grande, c'est-à-dire permise par une hauteur plus grande, fait en sorte que le produit final est plus abordable. Que ce soit du produit locatif, que ce soit un produit condominium, la viabilité même du projet est en cause quand on regarde la densité permise et c'est-à-dire les hauteurs qu'on va attirer à un projet vont permettre cette densité-là et ainsi de suite.

1965 Je pense qu'il y a aussi le fait qu'il y a non seulement des coûts fixes, mais il y a aussi des économies d'échelle qui peuvent entrer en compte dans la construction. Alors moi ce que je vis, c'est lorsqu'on doit planifier un projet de 10 étages versus un projet de 20 ou 30 étages, c'est souvent les mêmes étages-type et les architectes et les ingénieurs n'ont que comme répété. Alors, c'est le *implemited cost* sur vous me permettez en anglais évidemment est de beaucoup réduit.

1970 Alors, si on prend tous ces facteurs-là, c'est sûr qu'on donne une accessibilité à la propriété et le fait que c'est en proximité du centre-ville, je trouve extrêmement intéressant pour le site en question. Et je vais arriver un peu à décrire mes pensées là-dessus un peu plus tard.

1975 Bon, la compatibilité avec le contexte urbain. Je crois qu'il y a seulement une tour qui est à 120 mètres et ça, ça dépasserait ce qui est permis au niveau de la réglementation. Je crois bien aussi que la réglementation antérieure permettait 120 mètres jusqu'en 2005, mais ce n'est plus le cas avec le nouveau schéma.

1980 Ceci étant dit, je crois que le milieu, le contexte immédiat, personnellement, c'est mon opinion personnelle, mais je crois que ça ne souffrirait aucunement d'avoir ce genre d'hauteur-là surtout qu'il y a juste une tour qui pourrait agir comme tour phare et le reste semble s'inscrire dans le cadre du 60 mètres.

1985 Et ceci aussi donnerait une signature distinctive pour le quartier. Je pense que l'ensemble du projet va faire en sorte avec les développements de Prével avoisinant va faire en sorte qu'il va y avoir une renaissance du quartier qui est un peu délabré depuis plusieurs années et je dirais que j'espérerais, je glisse un autre petit mot à côté, j'espérerais que la Ville de Westmount re-zone la rue Ste-Catherine en avant de place Alexis-Nihon parce que pour l'avoir regardé, le zonage en place ne permettra pas une construction dans le prochain avenir
1990 malheureusement. Ce n'est tout simplement pas viable.

1995 Alors, ceci étant dit, l'ancien *Children*, le site, est une occasion formidable de faire renaître le quartier mais ça va prendre des éléments forts pour se faire et je crois que le projet tel qu'il est présenté, sans aller dans l'architecture, ça, je vous laisse ça, je pense qu'il est intéressant à ce niveau-là. Et ça pourrait être très porteur pour tout ce qui va se faire aux alentours dans le futur.

2000 Il y a aussi d'autres aspects positifs au niveau de la manière que le site serait exploité sous le programme de Devimco.

Les projets usage mixte font en sorte qu'évidemment, on peut valider la valeur du terrain et plutôt attirer la valeur du terrain sur plusieurs projets, mais aussi d'absorber et d'utiliser l'espace constructible rapidement. Ça, ça réduit les coûts de financement et ça réduit aussi le temps d'exécution du projet.

2005

Donc, un projet de condominium de, je ne sais pas combien, de 10 phases, prendrait une quinzaine d'années, mais le fait qu'ils proposent un projet usage mixte va faire en sorte que l'absorption va être beaucoup plus rapide et je pense que ça pourrait lancer beaucoup plus rapidement le secteur sans pour autant avoir des impacts négatifs ou néfastes sur la qualité de vie pour les résidents et pour les gens qui circulent et qui magasinent dans ce coin-là et qui travaillent aussi parce qu'il y a quand même une certaine densité existante. Il ne faut pas le négliger. Bon. Alors, ce temps-là étant réduit, je pense que ça fait un autre élément positif pour redynamiser le secteur.

2010

Donc, pour conclure, je suis un, en anglais, un *advocate* de la densité depuis longtemps et c'est venu un peu par expérience. Je crois, le fait qu'il ne reste que très peu de terrains à Montréal et le fait que le resserrement urbain est un phénomène qu'on veut encourager et non pas décourager pour toutes sortes de raisons, je crois qu'il faut privilégier la densification de ce terrain-là même s'il y a évidemment des inconvénients associés avec la hauteur.

2015

2020

Je crois que si on balance les deux, si on juge les deux, il y a beaucoup plus d'avantage à privilégier la hauteur que de la négliger. Comme je crois l'avoir démontré précédemment, l'enjeu qui me semble le plus... qui peut susciter le plus de questionnement, c'est évidemment les effets néfastes de la hauteur comme j'ai mentionné tout à l'heure.

2025

Or, l'avenir du développement devra favoriser la densification afin de maximiser le potentiel des terrains. Aussi, cette densification qui est le ressort de la hauteur des projets permet d'encourager le resserrement urbain comme j'ai mentionné et contribué à réduire les émissions des gaz à effet de serre parce qu'il y a la proximité de l'emploi, le *work live* et tout.

2030

Et de créer des enjeux économiques qui sont forts et des centres-villes qui sont animés le jour autant que le soir.

2035 Alors, de venir faire un quartier résidentiel avec du bureau, avec de l'hôtel va faire en sorte qu'à tout moment de la journée, il va y avoir de l'activité humaine dans ce coin-là, et aussi du social, du commercial. Il y a des vocations qui font en sorte que c'est vraiment un programme complet qui va être possible à cause de la dynamique économique permise par la densité et la hauteur.

2040 Ça fait que je ne vois pas comment ça pourrait être réalisé autrement dans le contexte économique actuel. Et ça conclut mes points.

LA PRÉSIDENTE :

2045 Merci. On va profiter de vous et de votre expérience. Vous êtes toujours dans le développement immobilier, la construction et tout.

2050 Vous avez, particulièrement *urban and field*, vous avez des cas d'innovation qu'on peut faire, des nouvelles façons de faire? Bon, on pense aux toits-terrasses, oui, c'est connu, mais vous bâtissez dans la province de Québec d'après ce que je comprends, mais vous vous intéressez sans doute à ce qui se passe ailleurs aussi?

M. KEVIN ROBINSON :

2055 Absolument.

LA PRÉSIDENTE :

2060 Pouvez-vous nous parler un peu de votre expérience de nouvelles façons de faire, des innovations? Vous dites : «La densité, on n'y échappera pas.» Vous êtes un *density advocate*.

Pouvez-vous nous en dire un petit peu plus là-dessus, sur ce que vous avez vu ou entendu parler de, ici ou ailleurs, sur les nouvelles façons de faire?

2065 **M. KEVIN ROBINSON :**

2070 Ben, peut-être que les nouvelles façons de faire, il y a eu une grande emphase sur le *life style*, la manière dont les gens vivent dans les quartiers et les bâtiments même. Donc, l'échelle humaine est beaucoup plus importante qu'elle ne l'était. À ce titre-là ce que je vois comme tendance, c'est que les basiliaires, les rez-de-chaussée, les *halls* sont beaucoup plus importants qu'ils ne l'étaient avant.

2075 Si on revient à des éléments architecturaux comme le Westmount Square, où il n'y a pas beaucoup d'activités malheureusement, mais quand même il y a une très bonne transparence au niveau du basilaire, ce qui allège de beaucoup le feeling, le poids des bâtiments qui surplombent le quartier et si on peut en plus animé ces espaces-là avec des fonctions comme j'ai mentionnées qui se complémentent, que ce soit au niveau commercial ou récréationnel ou sportif ou autres, c'est ça qui fait en sorte vraiment qu'on va animer un quartier, puis qu'on va rejoindre...

2080

2085 Je pense que le but, c'est de créer des milieux de vie. Et puis si on peut rajouter à ça la proximité du travail, des services de transport en commun, comme c'est le cas pour le projet, je pense que ça rejoint les autres tendances que je regarde et, écoutez, je ne fais pas affaires à Londres, mais je lis beaucoup sur le redéveloppement de la Ville de Londres et le fait qu'ils entrevoient la possibilité même de commencer à éliminer des endroits du *green belt* parce qu'ils manquent tout simplement de places et il n'y a aucun terrain disponible et ç'en prend. Ils pourraient construire jusqu'à 4 millions de maisons unifamiliales par année, mais ils ne peuvent pas.

2090 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous remarquez comme tendance, bon, on cherche des milieux de vie de qualité, la convivialité, il y a tous les *buzz words* qu'on entend comme ça, et c'est très partiel ce que je vais dire parce que je n'ai pas fait d'enquête précise là-dessus, mais le fait qu'il y ait de plus en plus dans les grands projets denses, donc, en hauteur, de plus en plus d'espaces communs, qu'ils soient des centres sportifs, etc., etc., du pied carré destiné à tout le monde, à des clientèles variées, mais avant ça on avait une petite piscine dans le bas, puis c'était à peu près tout, là maintenant, on a beaucoup plus d'espaces communs, ça, pour vous, c'est là pour rester, cette tendance-là?

2100

M. KEVIN ROBINSON :

Je ne peux pas prédire la façon dont les tendances vont évoluer, mais le *sharing economy*, je pense que ça c'est là pour rester.

2105

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

2110 **M. KEVIN ROBINSON :**

Et de notre génération, on n'est peut-être pas aussi partie prenante de ce phénomène-là, mais ce qu'on regarde avec les clients que j'ai, on fait beaucoup de sondages et les tendances sont vraiment... c'est impressionnant à tel point que ces gens-là veulent partager des espaces communs, des activités parce qu'il y a une économie aussi d'échelle là-dedans et ça leur permet d'avoir une grande qualité de vie à moindre prix parce que la nouvelle génération qui s'en vient prendre notre place ne veut pas trop dépenser sur leur pied-à-terre, sur une voiture. Ils aiment ça voyager, ils aiment ça avoir une grande liberté.

2115

2120 Alors, oui, allant jusqu'au... mais il y a des points qui touchent aussi les gens qui sont un peu plus âgés jusqu'aux gens de l'âge de la retraite, c'est les espaces communautaires pour mettons les ateliers culinaires. Ça devient de plus en plus important dans les projets que je regarde, que ce soit des résidences pour personnes âgées ou des condominiums.

2125 Aussi au niveau des activités sportives, ce n'est plus un gym, c'est une salle multifonctionnelle où les gens peuvent jouer au soccer, au basketball, faire du yoga les soirs, il y a du *spinning* le matin. Alors, ça aussi ça renforcit la notion de communauté. Je trouve ça fort intéressant.

2130 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

M. KEVIN ROBINSON :

2135

C'est pas la personne qui s'en va s'entraîner toute seule avec ses écouteurs.

LA PRÉSIDENTE :

2140

Exact. Oui?

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2145

Pour profiter de votre expérience, pouvez-vous nous parler un peu du rapport entre la construction en hauteur et les familles, les besoins de logement pour les familles? C'est quoi votre expérience...

M. KEVIN ROBINSON :

2150 C'est une question intéressante. Autrement on ne voyait, et quand j'ai travaillé dans le projet de Griffintown, on n'entrevoit pas avoir beaucoup de familles qui viendraient s'installer vu que le secteur était en devenir. Maintenant, il est beaucoup plus mature et il y a effectivement...

2155 **LA PRÉSIDENTE :**

Des familles?

M. KEVIN ROBINSON :

2160 ...un pourcentage intéressant de familles qui se sont installées. C'est la même chose pour l'île des Sœurs qui a beaucoup de tours en hauteur et il y a quand même une proportion intéressante de famille. Je ne dirais pas que c'est majoritaire, c'est sûr, mais en autant qu'il y a des écoles et des parcs et surtout des centres de petite enfance et tout, qui peuvent
2165 desservir les familles, je pense que c'est quand même une alternative que les gens devront considérer de plus en plus.

Moi, je viens de NDG, un haut de duplex, c'est rendu à 500 000\$, ça fait que l'abordabilité de cette option-là n'est plus au rendez-vous. Ça fait que si quelqu'un est capable
2170 de s'acheter un condominium à 300-350 000 \$ dans le centre-ville, ils ont besoin d'une auto de moins et s'il y a des services pour les enfants à proximité, je crois que c'est viable. Et maintenant, c'est devenu une alternative...

LA PRÉSIDENTE :

2175 Sérieux, oui.

M. KEVIN ROBINSON :

2180 C'est ça, c'est sérieux, tout à fait. Et je le vois de plus en plus. C'est pas du jour au lendemain que les gens vont s'adapter.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2185 Je comprends en général, mais y compris selon votre opinion le centre-ville?

M. KEVIN ROBINSON :

2190 Oui.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Même à supposer qu'il y ait tous les services que vous avez mentionnés?

2195 **M. KEVIN ROBINSON :**

Je dirais qu'il faut peut-être caractériser le centre du centre-ville.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2200 Oui.

M. KEVIN ROBINSON :

2205 Autour du Centre Bell, je crois qu'on n'est pas encore rendu là, mais de toute façon, je vois pour le projet du *Children* que ça va être plutôt des usagers occupants, donc, des acheteurs qui vont occuper leur bâtiment, leur logement vis-à-vis le Centre Bell et ses environs où c'est plutôt spéculatif, investisseur.

LA PRÉSIDENTE :

2210

Bien, il y a aussi du logement locatif qui est prévu dans le projet du *Children*.

M. KEVIN ROBINSON :

2215

Il y a du locatif, il y a du social, il y a... C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

2220

Oui.

Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :

2225

En fait, mis à part les surfaces de parc dont on a parlé tantôt qui se situeraient d'après vous au-dessus de 36% en se basant sur les données du promoteur, comment on peut intégrer encore plus de dimension verte à ce projet-là? Est-ce qu'il y a une autre façon?

M. KEVIN ROBINSON :

2230

Il y a d'autres tendances. C'est peut-être avec le climat qu'on a ici à Montréal moins exploitable, mais les murs verts sont une occasion peut-être intéressante de créer un peu plus de milieux harmonieux avec de la biophilie.

2235

Je lance des idées comme ça, mais comme j'ai mentionné, la transparence, je pense, des basiliaires, est importante aussi pour privilégier la clarté. Même si ce n'est pas un ensoleillement direct, le fait qu'il y a une transparence va dégager les vues, va donner une impression de plus de transparence au niveau des activités aussi. C'est plus invitant pour les gens, puis ça donne une perception plus grande des espaces verts.

2240 C'est pour ça que c'est un bon point de départ d'avoir le 37%, 38%. Si on peut le maximiser avec ce qui l'entoure, je pense que c'est ça qui va faire en sorte que ça va peut-être donner une perception encore plus grande de ce qui est proposé.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2245 Même si vous vous définissez comme un *density advocate*, y a-t-il des limites à la hauteur dans une ville comme Montréal?

M. KEVIN ROBINSON :

2250 Ben, je suis impliqué dans plusieurs projets où on va aller chercher le maximum de la sur-hauteur et d'autres où pour des raisons économiques, on n'ira pas jusqu'au maximum permis. Mais c'est sûr que...

LA PRÉSIDENTE :

2255 C'est peut-être plus une question de limite économique finalement.

M. KEVIN ROBINSON :

2260 Oui. Il y a juste vraiment, et c'est un projet où je ne suis pas allé chercher le maximum de la hauteur permise justement parce que c'était un site extrêmement complexe et on était mieux desservi de faire un bâtiment plus long et plus large, mais à mon avis moins beau. Je ne le mentionnerai pas.

2265 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, surtout pas.

M. KEVIN ROBINSON :

2270

C'est sûr comme je disais élément phare, je crois que ce qui est proposé en ce moment a quand même... il n'est pas développé à 100%, mais il y a des éléments qui sont porteurs là-dedans, qui sont inspirants, qui font que le milieu va avoir un caractère intéressant, peut-être même reconnaissable en soi.

2275

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui. Donc, vous êtes optimiste pour l'avenir du centre-ville de Montréal?

2280

M. KEVIN ROBINSON :

Tout à fait. Tout à fait. Depuis que je suis revenu de Tremblant où j'ai commencé avec Intrust, j'ai toujours travaillé pour le redéveloppement des sites vacants dans le centre-ville.

2285

LA PRÉSIDENTE :

O.K. D'un point de vue urbanistique, ça fait plaisir à entendre, je peux vous dire. C'est une musique à mon oreille, moi qui plaide aussi pour le redéveloppement de la ville sur la ville plutôt que l'étalement urbain mais, bon, ceci était un *statement*.

2290

On vous remercie beaucoup de votre intervention et d'avoir partagé généreusement votre expérience, Monsieur Robinson.

2295

M. KEVIN ROBINSON :

Ça me fait plaisir. Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

2300

Merci. Est-ce que vous souhaiteriez laisser une copie de vos notes?

M. KEVIN ROBINSON :

2305

Certainement.

LA PRÉSIDENTE :

2310

Comme vous voulez. Auquel cas... parce qu'il y a la transcription sténographique de toute façon, mais s'il vous est possible tout de suite ou plus tard de faire parvenir ça à Gilles Vézina, c'est comme vous voulez.

M. KEVIN ROBINSON :

2315

Je pense que j'ai une copie que je n'ai pas annotée.

LA PRÉSIDENTE :

2320

Sinon vous l'envoyez au documentaliste Gilles Vézina.

M. KEVIN ROBINSON :

Ah, d'accord. Très bien.

2325

LA PRÉSIDENTE :

It's up to you. C'est comme ce qui vous convient le mieux. Merci, Monsieur Robinson.

M. KEVIN ROBINSON :

2330

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2335

Au plaisir. Est-ce qu'on a avec nous... C'est madame Avantis. - Prenez le temps de vous installer.

Mme IOANNA AVANITIS :

2340

Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

2345

Bonjour, Madame.

Mme IOANNA AVANITIS :

Bonjour.

2350

LA PRÉSIDENTE :

Nous vous écoutons.

Mme IOANNA AVANITIS :

2355

Je voulais juste vous noter l'importance historique du quartier qui est un quartier transition entre Ville-Marie et historiquement Westmount.