



Assemblée nationale

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Deuxième session — 31^e Législature

Commission permanente des transports, des travaux publics
et de l'approvisionnement

Aménagement de la colline parlementaire (3)

Le 24 mars 1977 — No 14

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Convocation de la ville de Québec.....	B-591
Présentation de mémoires	
Projet Atlific.....	B-591
Compagnie Charlebec.....	B-605
Groupe de sauvegarde du couvent des soeurs du Bon-Pasteur.....	B-612
M. Claude Dubé.....	B-624
Mme Andrée Gendreau.....	B-625

Participants

M. Alain Marcoux, président

M. Richard Guay
M. Raymond Mailloux
M. Jacques Léonard
M. Armand Russell
M. Fernand Grenier
M. Gilles Michaud
M. Denis de Belleval
M. Gilles Grégoire
M. Roland Dussault
M. Réal Rancourt

*M. Guy Pinsonnault, projet Atlific
*M. André Gingras, idem
*M. René Amyot, compagnie Charlebec
*M. Philip H. Beinhaker, idem
*M. Harvey Maron
*M. Claude Reny, groupe de sauvegarde du couvent des soeurs du Bon-Pasteur
*M. Michel Ruelland, idem
*M. Gilles Tremblay, idem
*M. Joseph Baker, idem
*M. Reynald Gadoury, idem
*Mme Andrée Gendreau
*M. Claude Dubé

*Témoins interrogés par les membres de la commission parlementaire

L'exemplaire. 35 cents - Par année. \$8 - Chèque a l'ordre du Ministre des Finances

Adresse: Service des Documents Parlementaires

Assemblée nationale

Hôtel du Gouvernement, Québec.

G1A 1A7

Courrier de la deuxième classe - Enregistrement no 1762

Le jeudi 24 mars 1977

Aménagement de la colline parlementaire

(Seize heures cinquante-sept minutes)

Le Président (M. Marcoux): A l'ordre! Les membres de la commission sont: M. Boucher (Rivière-du-Loup) remplacé par M. Bertrand (Vanier); M. Brassard (Lac-Saint-Jean), M. Caron (Verdun) remplacé par M. Verreault (Shefford); MM. Dussault (Châteauguay), Gratton (Gatineau), Grenier (Mégantic-Compton), Guay (Taschereau), Lefebvre (Viau) remplacé par M. de Belleval (Charlesbourg); MM. Lessard (Saguenay), Lévesque (Kamouraska-Témiscouata) remplacé par M. Léonard (Laurentides-Labelle); MM. Mailloux (Charlevoix), Michaud (Laprairie), Ouellette (Beauce-Nord) remplacé par M. Tardif (Crémazie); MM. Perron (Duplessis), Rancourt (Saint-François), Russell (Brome-Missisquoi), Samson (Rouyn-Noranda), Vaillancourt (Orford).

Aujourd'hui, nous entendrons les organismes suivants: Projet Atlific, Charlebec, Groupe de sauvegarde du couvent des soeurs du Bon-Pasteur, Claude Dubé, urbaniste, ainsi que Mme Andrée Gendreau.

La commission va siéger jusqu'à dix-huit heures et reprendra ses travaux à vingt heures quinze, comme à l'habitude, jusqu'à vingt-trois heures. J'inviterais...

Convocation de la ville de Québec

M. Guay: M. le Président, question de règlement. Hier, au moment où nous avons ajourné la séance, on a laissé entendre, ou il s'ensuivit automatiquement que le témoignage de la ville de Québec était terminé. Je voudrais faire une motion auprès de cette commission afin de convoquer à nouveau, à tout le moins, le directeur du service d'urbanisme de la ville de Québec, à la fin des auditions de la présente commission, comme dernière comparution, parce que les cinq scénarios que la ville de Québec a présentés hier, à mon avis, demande à être explicités davantage. Il y a une série de questions qui se posent et, une fois que nous aurons entendu tous les intervenants, j'aimerais, à tout le moins avec le directeur du service d'urbanisme de la ville de Québec, pouvoir passer en revue ces cinq scénarios, à la lueur des interventions que nous aurons eues. Pour l'information de la commission, il s'agit là d'une démarche essentielle.

Le Président (M. Marcoux): Je crois que la motion est recevable. Est-ce qu'on pourrait vous suggérer de ne pas inclure à la motion le fait que ce soit nécessairement à la fin? Si, par rapport à d'autres organismes, cela créait des problèmes, simplement de proposer qu'il soit convoqué à nouveau. Est-ce que la motion...

M. Mailloux: M. le Président, je n'ai pas d'objection à ce que, si le député a d'autres questions à poser à certains spécialistes de la ville de Québec, il puisse le faire au moment où la commission le jugera à propos, mais je me demande si, en même temps, on ne devrait pas inviter les représentants de la ville de Québec à accompagner leur urbaniste.

M. Guay: Ma motion, c'était à tout le moins le directeur du service d'urbanisme. Si le maire veut comparaître, évidemment, cela nous fera plaisir.

M. Mailloux: Quant à nous, il n'y a pas d'objection.

Le Président (M. Marcoux): La motion est-elle adoptée? La motion est adoptée. J'inviterais maintenant Me Guy Pinsonnault à nous présenter le mémoire du projet Atlific ainsi que la personne qui l'accompagne. Vous pouvez rester assis.

Projet Atlific

M. Pinsonnault: Seulement pour la présentation, si vous permettez. M. le Président, M. le ministre, MM. les membres de la commission, la personne qui m'accompagne est M. André Gingras, de la compagnie Atlific, actionnaire et copropriétaire de la compagnie. C'est pourquoi j'ai demandé, au nom des propriétaires, qu'il soit présent pour la session de cette commission. Si vous permettez, je terminerai, assis, avec votre permission, M. le Président.

Le Président (M. Marcoux): Nous ne sommes pas à la cour. Vous pouvez rester assis.

M. Pinsonnault: Non, mais pour la présentation, la politesse est là.

Le Président (M. Marcoux): Je voudrais — on s'en vient sur la procédure — que vous nous présentiez autant que possible votre mémoire dans une vingtaine de minutes, au maximum trente minutes, pour donner le plus de temps possible pour la période des questions, parce que nous voulons, autant que possible, terminer votre mémoire avant l'heure du souper.

M. Pinsonnault: Je vais autant que possible le résumer tout simplement. Au départ, deux précisions. La compagnie, pour le bénéfice de tout le monde, voudrait apporter une précision. La compagnie Atlific, qui exploite et possède des hôtels Holiday Inn, ne doit pas être confondue avec une autre compagnie, qui s'appelle Commonwealth, qui possède et exploite également dans le Canada et ailleurs, tout probablement, des hôtels du nom de Holiday Inn. La compagnie que nous avons l'honneur de représenter, la compagnie Atlific, possède 16 ou 17 établissements Holiday Inn dans le Canada et exploite ces hôtels.

Par exemple, le Holiday Inn du centre-ville appartient à Commonwealth et est exploité par cette compagnie. Celui de Sainte-Foy est possédé et exploité par Atlific. Atlific en exploite également à Montréal, Place Dupuis, centre-ville, etc., Côte-de-Liesse, et il y en a d'autres dans tout le Canada. La compagnie Atlific est une compagnie possédée et exploitée par des Canadiens français de la région de Montréal.

Je voudrais également, M. le Président, rectifier un détail. Je remercie la représentante de Têlé 4 qui m'a fait remarquer qu'il y avait une petite erreur dans mon plan, annexe A du mémoire, quant à la localisation que vous voyez indiquée par une flèche, la localisation est légèrement à gauche. Je m'en excuse, c'est le terrain voisin. Là où est la flèche, c'est l'immeuble de l'Auberge des Gouverneurs. Ce ne sont pas les urbanistes qui ont fait l'erreur, c'est moi, en indiquant cette flèche et en faisant un photostat du plan. Pardon?

M. Mailloux: Vers l'est?

M. Pinsonnault: Vers l'ouest. A droite, à l'est, vous avez Place Québec, vous avez ensuite l'immeuble de l'Auberge des Gouverneurs.

M. le Président, MM. les membres de la commission, j'attire votre attention sur la photo que vous avez là-bas, que vous avez devant vous. Cette photo n'indique pas l'Auberge des Gouverneurs. Elle n'indique que la base de l'Auberge des Gouverneurs, et non pas l'auberge construite. Ceci va avoir une certaine importance tout à l'heure, parce que j'imagine qu'on va mentionner... on est le terrain immédiatement voisin et on va parler de hauteur. J'attire votre attention. Voilà, c'est très bien, je vous remercie, M. Bertrand. J'attire l'attention de la commission sur ce fait. Il ne faudrait pas croire que cette photo, c'est la photo de ce qui existe présentement. L'Auberge des Gouverneurs actuellement a trente étages environ.

M. Léonard: ... qu'hier...

M. Pinsonnault: Oui. Au début, je voudrais donc remercier le gouvernement, le ministre de l'Environnement, M. Léonard et M. le ministre Lessard, d'avoir accepté de procéder ainsi. Nous y voyons un signe de grande démocratie: consultation, etc. Personnellement, cela m'impressionne et j'aime beaucoup qu'on procède ainsi. Le mandat de la commission, à notre sens, tel que nous l'avons compris, c'est l'élaboration d'un type d'aménagement pour ce secteur unique du territoire québécois. C'est dans ce sens que nous le concevons. C'est dans ce sens que nous disons qu'il est unique, parce qu'il n'y a pas deux capitales et il n'y a pas deux centres de la capitale, il n'y en a qu'un. Donc, il y a un seul secteur qui s'appelle le secteur parlementaire ou la colline parlementaire. Nous avons voulu axer le mémoire sur cette réalité. Vous êtes assurés, M. le Président, et MM. les membres de la commission, de la collaboration totale.

Nous avons souligné, dans le mémoire, la collaboration active de la compagnie Atlific, et celle-ci se présente comme propriétaire du terrain, également comme promoteur d'un projet qui date de trois ou quatre ans et en est rendu à sa toute dernière phase. C'est pourquoi, dans l'historique du projet, je vous ai mentionné qu'ils sont propriétaires d'un terrain de 77 000 pieds carrés situé immédiatement voisin de l'Auberge des Gouverneurs actuelle et que ce projet date déjà de trois ou quatre ans et a subi, pas dans le sens péjoratif du mot, mais a traversé toutes les périodes, tous les stades normaux de l'élaboration d'un tel projet. Au début, le projet était plus élevé. La ville de Québec a demandé de le réduire. Les services d'urbanisme de la ville de Québec ont examiné le projet, ils ont examiné les services spécialisés, par exemple, la circulation, etc., il y a un boulevard, des problèmes de circulation... Toutes ces étapes sont terminées. On en était rendu à la phase finale de l'émission du permis de construction par la commission d'urbanisme. Nous en étions toujours à cette phase finale, lorsque le 15 novembre est arrivé, lorsque le jour s'est levé, si vous me permettez cette expression.

Donc, l'immeuble a été réduit à seize étapes. Il serait voisin de l'Auberge des Gouverneurs qui en a actuellement 30. J'imagine qu'on n'a pas à étudier en détail ce projet. Les détails relèvent de la commission d'urbanisme et de l'autorité en cette matière qui est la ville de Québec, sujets évidemment au concept d'aménagement qui sera élaboré par cette commission ou par le gouvernement du Québec, de concert avec la ville de Québec.

En ce qui concerne l'aménagement de la colline parlementaire, nous sommes d'opinion que cet aménagement doit être celui d'un secteur, comme je disais tout à l'heure, unique dans le Québec et, de ce fait, relève essentiellement de l'aménagement du territoire. Nous avons mentionné à la page 4, en le soulignant et en le mettant même en majuscules, qu'en fait, c'est le coeur du Québec, c'est le coeur de l'Etat québécois, et que cet aménagement, sa caractéristique principale doit tenir compte justement de ce fait.

Nous mentionnons, un peu plus loin, que ce fait revêt deux réalités. Il y a une réalité, les choses existent comme ça. Matériellement, vous avez les édifices que vous connaissez, qui sont tout autour.

En fait, c'est le coeur de la capitale, mais ce fait a un aspect sociologique qui ne doit pas être négligé. Cela peut être émotif, si vous voulez, mais on n'a qu'un coeur et, quand il disparaît, vous savez ce que cela amène. Pour l'Etat québécois, c'est la même chose. Le coeur du Québec est ici et le type d'aménagement qui sera conçu, qui sera adopté, à mon sens, pour coller à la réalité, doit coller également à cette réalité qu'on qualifie de réalité sentimentale, mais disons de réalité sociologique.

C'est pourquoi nous mentionnons que la fonction principale, c'est-à-dire que l'aménagement de ce secteur doit s'élaborer autour de la fonction principale du secteur et la fonction principale du

secteur est justement d'être le coeur de l'Etat québécois et, comme coeur de l'Etat québécois, c'est le centre de la fonction parlementaire et de la fonction administrative qui s'y exercent. C'est pourquoi les alentours ou l'aménagement devraient être homogènes et ce caractère d'homogénéité devrait reposer particulièrement sur ce fait, c'est-à-dire sur cette fonction principale qu'est la fonction administrative et parlementaire, parce qu'il y a tout de même une distinction entre le Parlement et les ministères, qui sont l'administration.

Et nous ajoutons dans notre mémoire que ceci est une réalité fondamentale, que c'est la même chose dans tous les pays du monde. Il n'y a qu'une capitale et, à part certains cas particuliers, comme au Brésil, où on a déplacé la capitale pour tenir compte d'un fait parce qu'on a voulu créer de toutes pièces une capitale dans le centre du pays pour créer un pôle d'unité, ici, la capitale existe, il y a un facteur historique qu'on ne peut mettre de côté et cette capitale c'est Québec.

C'est pourquoi je vous mentionne à la page 5 que, qu'on le veuille ou qu'on ne le veuille pas, indépendamment des conceptions d'urbanisme que nous laissons aux spécialistes en aménagement, urbanistes, etc, il y a trois réalités qui devraient à notre sens guider l'élaboration du concept d'aménagement de la colline parlementaire.

Premièrement, le Parlement québécois ne pourra certainement pas se situer à deux endroits. Cela peut paraître extrêmement évident et simple, mais c'est capital et fondamental.

Deuxièmement, la capitale du Québec, à cause de sa connotation historique, ne pourra pas être localisée ailleurs. On ne conçoit pas que la capitale du Québec, soit à Trois-Rivières, à Montréal ou ailleurs. L'histoire est là. Québec demeurera toujours la capitale et c'est une capitale qui est appelée à prendre de l'expansion, croyons-nous.

L'administration gouvernementale — et là nous touchons des sujets qui ont été traités ici lors de sessions antérieures, je pense, — l'administration gouvernementale, pour être efficace — nous attirons l'attention de MM. les membres de la commission là-dessus — nécessiterait toujours et de façon croissante, la concentration des centres de décision au même endroit, et particulièrement à un endroit rapproché de l'autorité législative, c'est-à-dire du parlement lui-même. Nous sommes bien conscients que là nous touchons tout le problème de décentralisation des fonctions administratives, décentralisation des ministères, etc. Mais il reste quand même que toute administration gouvernementale demandera un minimum, pour son efficacité, de concentration et cette concentration devra être près de l'autorité législative, qui est forcément au parlement québécois. Ceci reprend, évidemment... Nous croyons également que, sans nous prononcer sur l'avenir du Québec, chacun ayant ses convictions personnelles ou ses espoirs, inévitablement, le Québec, la ville de Québec, comme capitale, est appelée à

grandir. Nous avons mentionné, à la page 6, que fort probablement, quel que soit l'avenir politique du Québec, la fonction gouvernementale va probablement doubler et c'est un facteur, c'est une réalité dont on doit absolument tenir compte dans le concept d'aménagement, parce que ce concept d'aménagement, c'est un plan directeur et un plan directeur pour l'avenir.

Que sera le Québec dans vingt ans? On ne le sait pas. Nous pouvons prévoir beaucoup de choses; mais, une chose est certaine, c'est que la capitale du Québec va avoir grandi et, de plus, la fonction gouvernementale va certainement s'accroître. La réalité sociologique est là, les programmes gouvernementaux vont augmenter, les ministères, etc. C'est inévitable. Nous avons mentionné, à la page 6 du mémoire, que l'idéal de type d'aménagement pour la colline parlementaire serait de maintenir un équilibre entre l'utilisation fonctionnelle du secteur de la colline parlementaire, en tant que centre administratif de l'Etat et en tant que capitale du Québec, de façon à maintenir un aspect humain, un caractère humain dans ce grand ensemble. Donc, un équilibre entre le fait qu'on veuille l'utiliser de la façon la plus rationnelle et fonctionnelle possible, mais aussi toujours conserver à l'esprit que c'est la capitale et c'est le centre, le coeur.

À la page 7, nous soumettons à MM. les membres de la commission, que tout type ou concept d'aménagement, pour être respecté, nécessitera forcément des mécanismes de contrôle. Nous croyons qu'actuellement, il devrait y en avoir quatre ou cinq, mais en résumé, il doit y avoir trois possibilités de mécanismes de contrôle. Nous reprenez, premièrement, l'idée qui a été soumise par certains membres de la commission, d'une commission de la capitale nationale. Nous disons que cette idée fait son chemin, mais nous nous permettons de vous soumettre les considérations suivantes: une commission de la capitale nationale, telle que nous la voyons, par exemple, telle qu'elle est en application à Ottawa, a quand même un désavantage, celui de réduire les fonctions de la ville même de Québec alors que la tendance actuelle dans les états modernes, particulièrement au Québec, est de donner aux municipalités et aux gouvernements locaux ou régionaux, le plus de pouvoirs possible de façon qu'ils règlent eux-mêmes leurs problèmes et qu'ils prennent l'initiative de les régler, qu'ils aient les pouvoirs de les régler.

Donc, une certaine décentralisation de façon à avoir une plus grande démocratie. Nous avons rappelé une chose qui nous tient beaucoup à coeur, je pense que messieurs les membres de la commission sont peut-être en grande partie de cet avis, le gouvernement le plus démocratique, c'est la municipalité, parce que c'est le gouvernement qui est le plus près du peuple. Le gouvernement le moins démocratique, et en ce sens, nous disons que c'est le gouvernement le moins équitable, c'est celui qui est le plus éloigné du peuple, le plus éloigné de l'administré.

Quelles que soient les méthodes techniques ou administratives qui sont employées, parce qu'il

est loin, s'il est loin, il n'est pas contrôlé par l'administré, le contribuable ne contrôle pas son dollar de taxe et s'il ne contrôle pas son dollar de taxe, ce ne sont pas \$2, \$3 ou \$4 qui vont être dépensés, ça va être... plus on est loin de la personne qui doit contrôler, évidemment, plus le mécanisme de contrôle est lâche.

La deuxième possibilité serait le système que nous avons actuellement, je pense, c'est-à-dire l'autonomie la plus complète qui respecte l'autonomie de la municipalité et celle de la ville de Québec, en laissant les choses telles qu'elles sont.

Juridiquement parlant, actuellement, la ville de Québec peut procéder sans demander — je dis juridiquement — l'autorisation d'émettre un permis de construction, sur la colline parlementaire.

Il est bien évident, et la ville de Québec — et nous sommes entièrement de cet avis — a bien fait, le 15 novembre, voyant un nouveau gouvernement en place, de prendre l'initiative de tout arrêter et de dire: On va voir ce que le nouveau gouvernement pense du concept d'aménagement de la colline parlementaire et on va stopper tous les projets. C'est ce qui est arrivé et c'est pourquoi la commission existe.

La troisième possibilité, comme mécanisme de contrôle, ce serait un mécanisme de contrôle que j'appellerais un mécanisme de veto ou de contrôle préalable, si vous voulez, qui est mitoyen entre les deux formules d'autonomie complète de la municipalité et de contrôle complet d'une commission gouvernementale. Ce serait l'obligation, par une structure qui serait simple, que toutes les demandes de permis ayant une certaine importance, tous les projets soient préalablement soumis à un comité gouvernemental ou un comité mixte, entre la ville de Québec et le gouvernement, pour établir une chose: pour établir si ce projet a une connotation particulière ou une influence particulière sur le caractère général de l'aménagement de la colline parlementaire ou du concept d'aménagement. Est-ce qu'il respecte le concept d'aménagement de la colline parlementaire?

Ceci permettrait d'avoir une plus grande souplesse, cela respecterait l'autonomie de la ville de Québec et cela assurerait au gouvernement que son concept d'aménagement, dans ses grandes lignes, serait respecté.

Nous nous sommes permis, à la page 9 du mémoire, de vous soumettre quelques considérations qui sont peut-être indirectement reliées à ce qui fait l'objet de votre mandat. Nous voulons attirer l'attention des membres de la commission sur le fait suivant: Le projet que nous avons est un projet qui date de trois ou quatre ans et qui est de l'ordre de \$35 millions. Nous ne l'avons pas mentionné dans le mémoire, mais c'est quand même une autre réalité. Cela a des aspects économiques, surtout à l'heure actuelle. Nous croyons, nous soumettons très respectueusement et nous ne voulons pas insister là-dessus, mais, actuellement, il y a un ralentissement économique et la mise en chantier de ce projet qui est prêt à être réalisé tout de suite, aiderait certainement à la reprise économique, à la lutte contre le chômage et à la rentrée de certains revenus.

C'est pourquoi nous demandons à MM. les membres de la commission, étant donné les retards — cela fait trois ou quatre ans que ce projet est en marche — à cause de toutes les phases par lesquelles nous avons passé antérieurement, nous demandons aux membres de la commission qu'une réponse soit donnée le plus rapidement possible. Que cette réponse soit favorable ou défavorable, mais qu'une réponse soit au moins donnée de façon que les dommages financiers qui sont causés aux propriétaires du projet, du terrain, n'augmentent pas de façon indéfinie.

Nous vous soumettons respectueusement ces considérations un peu personnelles, mais je pense que c'est une réalité à laquelle on fait face.

En conclusion, nous vous réitérons notre collaboration active, la plus complète. Notre désir est d'être considéré comme un partenaire actif et positif dans la réalisation de ce concept d'aménagement et d'être une pierre qui s'insère bien dans un bon concept d'aménagement.

Une dernière idée, à la fin. Je pense qu'on ne peut pas ne pas tenir compte du fait que ce genre d'édifice, à cet endroit, qui est directement en face du complexe G, qui est de l'autre côté du boulevard Saint-Cyrille, mais juste en face du complexe G, serait relié au complexe G par un tunnel, comme la place Québec est reliée aux immeubles du parlement par un tunnel. C'est le coeur, c'est l'épicentre, c'est le centre du centre de la colline parlementaire. Nous sommes à votre disposition, MM. les députés.

Le Président (M. Marcoux): Nous vous remercions. M. le ministre.

M. Léonard: Si je comprends ce projet, vous me corrigerez, c'est un projet qui porte sur des bureaux ou un hôtel que vous voulez.

M. Pinsonnault: Originellement, il avait été question, il y a trois ou quatre ans, d'un hôtel à cet endroit, au moment où il y avait plusieurs hôtels qui se construisaient. Il est bien évident qu'aujourd'hui, il y a une surproduction de chambres, une surconstruction d'hôtels et, actuellement, ce projet a été abandonné depuis quelques années, depuis au moins deux ans.

M. Léonard: Est-ce que vous avez fait...

M. Pinsonnault: Après, est arrivée, à la demande de la ville de Québec, une étude sur cette question pour savoir si on ne pourrait pas, à cet endroit, faire uniquement des logements. Cette étude mène évidemment à une conclusion très claire. Il suffit de localiser le terrain. C'est absolument non rentable. Le grand maximum qui aurait pu être fait là, ce sont des "bachelors", mais, encore là...

Une Voix: Ce n'est pas du tout...

M. Pinsonnault: On a pensé, par après, à faire un mélange d'immeubles à bureaux, fonction bureaux et fonction résidentielle. Cela a été étudié,

mais cela s'avère impossible parce que c'est non rentable — je ne veux pas aller trop loin, mais les architectes et les promoteurs ont étudié cette question — et non fonctionnel.

M. Léonard: Actuellement, le projet, c'est uniquement un immeuble à bureaux...

M. Pinsonnault: Avec quelques...

M. Léonard: Même sur ce plan, il n'y a pas un excédent d'espaces de bureaux, à l'heure actuelle, sur la colline parlementaire et même dans la région?

M. Pinsonnault: Nous avons discuté de cette question avec le directeur général — je ne me souviens pas de son nom — soit l'ensemble des immeubles du gouvernement québécois. Il me faisait remarquer que, dans la région de Québec, il y a, actuellement, une surproduction.

Les propriétaires, qui envisagent un projet de l'ordre de \$35 millions, ont étudié toute cette question. A long terme, il est bien évident qu'au départ, ce ne serait peut-être pas profitable financièrement parlant, pour les premières années, mais c'est un projet qui est étudié au point de vue de la rentabilité sur une base de 25 ans ou 30 ans. A ce moment, à cet endroit, il n'est pas possible, d'après les conclusions auxquelles les propriétaires en sont venus, que son utilisation ne soit pas...

M. Léonard: Vous basez finalement votre affirmation sur le coût trop élevé du terrain à l'heure actuelle, dans le secteur?

M. Pinsonnault: Oui.

M. Léonard: Sur la colline parlementaire.

M. Pinsonnault: En plus, sur le fait qu'à cet endroit, il serait, d'après nous, non rationnel de construire des logements, par exemple, si on voit bien l'aspect physique actuel au point de vue de l'urbanisme.

M. Léonard: Vous avez parlé de l'aspect sociologique de la capitale et de son caractère humain. Comment conciliez-vous la construction d'édifices à bureaux avec le caractère humain de la colline parlementaire?

M. Pinsonnault: Ecoutez, j'aimerais faire distribuer simplement ces photos. Voici ce qui serait remplacé. Cela, c'est ce qui existe. J'ai fait prendre les photos avant-hier, c'est-à-dire il y a quatre ou cinq jours. C'est ce qui existe présentement sur le terrain. Le terrain est actuellement vacant dans une proportion de 80%. Ce qui reste, c'est cela. Le caractère humain du secteur de la colline parlementaire n'exige pas nécessairement que ce soit à cet endroit, de façon précise, parce qu'autour, à la périphérie du secteur, on peut très bien privilégier la construction domiciliaire. D'accord? D'ailleurs, c'est prévu dans le projet ici. Nous avons la maquette du projet. Voici ce que nous avons prévu, je

ne sais pas si vous pouvez voir, le projet est ici. La fonction résidence est ici, la fonction résidence est également là. Ici, c'est le centre. Nous sommes présentement ici. Le complexe G est ici. Le projet est immédiatement en face du complexe G.

Quand on dit que cela doit être humain, on veut simplement signaler qu'à l'heure actuelle, ce n'est sûrement pas plus humain, si vous voyez les terrains tels qu'ils sont là, et les quelques logements que vous pouvez voir présentement sur les photos, que ne le serait un immeuble construit suivant le concept que nous avons là, un concept le plus aéré possible, là-dessus, ce sont des notions d'architecture, mais de façon à marier l'ensemble des immeubles qui existent présentement, le Hilton, Place de la Capitale, l'Auberge des Gouverneurs, et à côté, mais, à mi-hauteur, un édifice à bureaux sur un terrain actuellement vacant. Quand vous êtes dans le centre d'une ville comme cela, et particulièrement d'une capitale, il est bien évident que ce caractère humain va s'afficher ou va être affirmé par certaines accommodations, comme des trottoirs beaucoup plus larges, quelques arbres et tout cela, mais on ne peut pas, pour dire qu'on va donner un caractère strictement humain au centre de la capitale, dire: Il n'y aura pas de bâtisses qui vont normalement dans le centre de la capitale. Il faut tout simplement adapter l'architecture de ces bâtisses, la fonction de ces bâtisses à quelque chose qui soit le plus humain possible.

Mais il y a quand même des contraintes, des limites. Un immeuble, cela serait peut-être très beau tout en verre, mais il ne se tiendra pas, tout en verre. Le concept qui a été prévu ici, c'est le maximum de clarté possible, de verre possible, pour qu'il n'y ait pas une masse de béton. Mais il restera quand même qu'il faudra une structure d'acier et qu'il faudra un minimum de béton, qu'on le veuille ou qu'on ne le veuille pas. Entre l'idéal et la réalité, il faut trouver ce qu'on peut réaliser.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Charlevoix.

M. Mailloux: M. le Président, je reconnais en M. Pinsonnault un brillant plaideur et, si je n'avais connu l'affinité politique de M. Pinsonnault, au début de ses remarques, dans son préambule, j'aurais sûrement été fixé. Je voudrais peut-être emprunter les paroles que lui-même a dites devant la commission, à savoir que le 15 novembre, le jour s'était levé. Quand j'écoute ceux qui sont à la droite du président, depuis le début de la commission parlementaire, il va falloir que vous vous serviez de vos talents de plaideur de brillante façon, puisque la philosophie qui a animé, semble-t-il, la discussion à la droite du président était que les édifices en hauteur, ça ne permettait pas de voir se lever le jour.

Je dis ça sans malice, parce que, dans les attendus de votre mémoire, on retrace exactement ce que l'Opposition officielle a fait valoir lors de la présentation du mémoire de la ville de Québec, c'est-à-dire que les terrains en plein centre-ville, si le gouvernement recommande que ce soit vers

l'habitation, vers de la verdure ou à d'autres fins que ces terrains soient employés, il faudra que la ville ait des revenus correspondant à ce qu'elle perdrait.

Je voudrais que vous me rafraîchissiez la mémoire, s'il vous plaît. Avant le 15 novembre, il me semble que vous aviez été autorisés, par la ville de Québec, à une certaine hauteur de construction, qui a été contestée par celui qui était le prédécesseur du ministre des Travaux publics, M. Tetley, et il y avait un consensus d'établi sur seize étages, je pense, ce que vous avez refusé comme non rentable. Est-ce que c'est exact?

M. Pinsonnault: Là, je m'excuse respectueusement, M. Mailloux. Ce que vous citez là, je pense que c'est le cas de Trizec. Trizec avait reçu un permis de construction de la ville de Québec pour un certain nombre d'étages, et je crois qu'à ce moment-là, les autorités gouvernementales étaient intervenues pour demander de le réduire à seize ou dix-sept étages, je ne sais trop, Trizec, je ne sais pas si elle a accepté oui ou non, mais une chose est certaine: Dans notre cas, on n'a jamais eu... Au début, il est évident qu'à ce moment-là, c'était à l'étude au service d'urbanisme de la ville de Québec. Nous n'avons pas eu de permis de construction, mais, originellement, le projet était plus élevé. Mais les autorités de la ville, à cette période-là, nous ont dit: Les immeubles en hauteur, on voudrait qu'ils soient le moins hauts possible. En conséquence, les promoteurs ont réduit la hauteur du projet initial à seize étages, soit la moitié de l'immeuble immédiatement voisin.

M. Gingras me fait remarquer que 50% de l'édifice est sur quatre étages et ce n'est pas une tour, un seul bloc, une tour de seize étages. Il y a 50% sur quatre...

Malheureusement, je n'ai apporté qu'un livret qui démontre les concepts, tout cela, et le graphique...

M. Mailloux: Vous dites 50% sur quatre étages et le reste de l'édifice est sur quoi?

M. Pinsonnault: Le reste est sur seize étages, incluant les quatre étages. Donc, au dessus des quatre étages, il y en a douze qui montent. D'ailleurs, vous avez très bien le graphique... Ceci a d'ailleurs été étudié par les services d'urbanisme de la ville de Québec.

M. Mailloux: M. Pinsonnault, c'est le parti ministériel que vous devez convaincre. Nous, de l'Opposition officielle, nous étions déjà prononcés pour Treizec et d'autres constructions. Je vous laisse convaincre l'administration actuelle.

Le Président (M. Marcoux): Non? Un représentant de l'Opposition. L'Union Nationale, si c'est possible?

M. Russell: Seulement quelques remarques en vue d'éclairer ma lanterne. Ce n'est pas dans le but de qualifier votre rapport, ni de blâmer per-

sonne, ni le gouvernement précédent, mais simplement pour tâcher de faire la lumière sur les quelques propos que vous avez tenus.

Actuellement, suivant les mémoires qui ont été présentés ici hier et avant-hier, suivant les opinions qui ont été exprimées par certains membres qui veulent l'amélioration de la colline parlementaire, on semble avoir pour philosophie de retrancher les édifices en hauteur.

Etant donné le coût élevé des terrains actuellement, peut-on penser qu'il peut être rentable de construire des édifices qui ne sont pas en hauteur — je parle de quatre, cinq ou six étages au maximum — et d'obtenir une rentabilité? C'est ma première question.

Deuxième question. On parle aussi d'édifices en béton. On voudrait avoir des édifices de verre. Comment peut-on aussi construire des édifices en verre en ne perdant pas de vue la conservation de l'énergie vers laquelle on se dirige rapidement actuellement? C'est extrêmement important, et j'espère qu'on va y prêter l'oreille très rapidement pour répondre à cette demande croissante, car l'on voit que certains pays autres que le nôtre agissent rapidement alors que nous, nous ne faisons encore qu'en parler.

Mais, quand même, parce que c'est une colline parlementaire, peut-on mettre de côté ce grand principe? Je vous pose ces deux questions: par la suite, on pourra peut-être revenir à d'autres points que je veux...

M. Pinsonnault: En ce qui concerne la première question, il y a un fait, il y a une réalité, et on ne la voit pas sur la carte; si on pouvait voir sur la carte, avoir la photo de ce qui existe juste à côté, actuellement, c'est-à-dire l'Auberge des Gouverneurs que vous avez là, à l'heure actuelle, sur six ou sept étages, mais elle est construite sur tant d'étages.

Actuellement, on ne peut tout de même pas, indépendamment des conceptions idéales qu'on voudrait avoir, raser ce qui existe. Le Hilton est là. On ne peut pas l'enlever. L'Auberge des Gouverneurs est là et, en plus, je vous ferai remarquer qu'à côté du Grand Théâtre, à côté du terrain de la Sûreté du Québec, vous avez Place Saint-Cyrille qui est là et, si je ne me trompe, Place Saint-Cyrille a au moins une vingtaine d'étages.

Dans cela, qu'est-ce qui peut être fait? C'est à cette question, je pense, que les membres de la commission et du gouvernement, à l'heure actuelle, doivent répondre. Qu'est-ce qu'on peut faire en prenant la réalité telle qu'elle est? Quel est le concept d'aménagement tenant compte de cette réalité? Quel est le concept d'aménagement idéal, en fonction du fait que c'est la capitale également que l'on peut ériger?

La première des choses, on ne pourra pas faire tomber des édifices et les rayer, cela coûterait beaucoup trop cher. Deuxièmement, le coût des terrains touche la rentabilité sur laquelle vous posiez une question tout à l'heure, c'est le centre. Qu'on le veuille ou non, dans n'importe quel pays du monde, le centre d'une agglomération vaut tou-

jours beaucoup plus cher. C'est une deuxième réalité. Personne ne va construire à perte, sauf si le gouvernement dit: C'est moi qui vais construire. Alors, ce sont d'autres notions qui entrent en jeu. Il va le faire, comme une municipalité va fournir un service non rentable, mais simplement parce qu'on doit fournir ce service. A ce jour, je ne sais pas que le gouvernement actuel soit rendu jusqu'à accepter le concept que le centre de Québec — je vais peut-être un peu loin — doit être acquis par le gouvernement, c'est-à-dire acquérir les terrains pour être possédés par lui pour, ensuite, y réaliser un concept idéal d'aménagement. Avec les contraintes budgétaires auxquelles vous faites face, je pense bien que la seule chose qui peut être faite, c'est d'avoir l'entreprise privée et les capitaux privés comme partenaires, contrôlés par l'Etat dans la réalisation des édifices qui vont faire partie de ce concept d'aménagement. Je pense que c'est le maximum auquel, si on veut être réaliste, on peut aller.

Quant à la deuxième partie, en ce qui concerne le béton, je vais laisser M. Gingras vous répondre.

M. Gingras: M. le Président, M. le député Russell, je tiens à faire une mise au point dès le départ. Je ne suis ni ingénieur, ni architecte. Parmi les actionnaires de la compagnie, je suis un de ceux qui défendent, qui aimeraient voir cet édifice-là chez nous, si jamais on le réalise, en verre reflétant plutôt qu'en béton. Je ne suis pas ici pour discuter de la valeur du béton et de l'acier. Je préfère du verre reflétant et l'architecte, pour sa part, c'était sa conception de l'édifice. Le constructeur associé, qui est Fernand Guay, évidemment, il est plus près du coût de construction et nous a donné comme argument que le verre reflétant coûte plus cher. Par contre, il peut y avoir une économie — ce que je vous dis est peut-être très technique — mais le verre reflétant, dans ce qu'on appelle le tonnage de climatisation de l'édifice, sur une période d'années, dans l'investissement, va être récupéré parce qu'il coûte meilleur marché de climatiser un édifice l'été avec un verre reflétant parce que la chaleur pénètre moins à l'intérieur.

Alors, selon notre conception actuelle, ce n'est pas du béton, c'est une bâtisse en verre reflétant.

M. Russell: Remarquez bien que je ne suis pas, moi non plus, ingénieur ni architecte, mais j'ai été mêlé à la construction d'assez près. On n'entamera pas de discussion là-dessus. Simplement, je peux vous dire ceci. Malheureusement, votre raisonnement est vrai dans le contexte passé, là où on mettait du béton sans isolant. Mais lorsqu'on met de l'isolant... C'est vrai que la réfrigération coûte beaucoup plus cher que le chauffage lorsqu'il n'y a pas d'isolation. Aujourd'hui, on devrait exiger de l'isolation dans la construction, votre verre devient inutilisable, pour être réaliste dans ce contexte.

Maintenant, simplement pour commenter les remarques qui ont été faites préalablement sur la première question, si j'ai bien interprété vos paro-

les, il est impossible que l'entreprise privée puisse construire un édifice sans multiples étages et avoir un édifice rentable dans les coûts actuels des terrains et les coûts de construction.

Donc, si on veut avoir autre chose que des édifices en hauteur sur ces terrains, il faudra que le gouvernement fasse deux choses: la réalisation et l'administration du projet lui-même ou acheter des terrains et les donner aux constructeurs qui, à ce moment-là, pourront peut-être réaliser des édifices moyens à étages et qui pourront survivre ou trouver une rentabilité.

M. Pinsonnault: Remarquez que, si le gouvernement achète le terrain et construit lui-même, l'Etat, qui est nous, va payer aussi cher que si c'était l'entreprise privée, en supposant que l'administration gouvernementale va être aussi rentable et aussi efficace.

M. Russell: Je ne discute pas là-dessus. La seule chose que je veux vous faire remarquer, c'est que c'est toujours nous qui allons payer la facture, mais on va répondre aux gens qui voudraient que la capitale nationale soit établie avec une certaine dimension, selon leurs vues et selon leurs concepts, sans tenir compte de la réalité du coût présent et du coût futur. Parce que, quand on s'embarque dans un domaine comme celui-là et qu'on bâtit un édifice, c'est une rentabilité, pas seulement pour aujourd'hui. C'est une rentabilité tant et aussi longtemps qu'il y aura des obligations sur la bâtisse.

Dans un centre-ville comme celui-là, aussi bien à Québec qu'à Montréal ou ailleurs, lorsqu'il est impossible de bâtir des édifices autres que des édifices en hauteur, avec le coût actuel de la construction et le coût des terrains et le coût des services... Ce sont tous des coûts qui sont là, que personne ne peut éviter, si on veut se placer dans un contexte de réalité économique.

Maintenant, si la ville est prête à donner des services gratuitement, si le gouvernement est prêt à acheter les terrains, peut-être que l'entreprise privée pourra ériger un édifice qui n'est pas en hauteur et qui va répondre à un certain goût architectural que je ne partage pas nécessairement, sans le critiquer, parce que je ne suis pas de cette nature. Moi, cela me dépasse un peu, ce goût.

M. Pinsonnault: Ce que vous mentionnez, ce serait la subvention à l'entreprise privée. Si vous fournissez à l'entreprise privée des services, un terrain sans qu'il paye, ou des services, que ce soit l'aqueduc, les égouts, etc., gratuitement, c'est de la subvention à l'entreprise privée, ce qui est défendu. Sauf des cas exceptionnels, j'entends.

M. Russell: Il faut toujours penser que c'est le territoire de la capitale.

M. Pinsonnault: Oui, d'accord. Alors, ça revient à ce que nous avons mentionné antérieurement.

Le Président (M. Marcoux): Maintenant que les représentants des différents partis ont pu po-

ser des questions plus vastes qui exigeaient des réponses plus longues, je demanderais aux autres députés qui ont à prendre la parole, autant que possible, de poser des questions plus brèves et également aux représentants de donner des réponses plus brèves.

Vous pouvez en poser plusieurs quand même.

M. Guay: Ce qui veut dire que c'est à moi?

Le Président (M. Marcoux): Oui, c'est à vous, M. le député de Taschereau.

M. Guay: Vous êtes bien aimable.

Le Président (M. Marcoux): Mais ce n'est pas parce que c'est vous que j'ai mentionné ça.

M. Guay: Non, je n'ai sûrement pas pensé cela un seul instant.

Deux remarques brèves. Le député de Brome-Missisquoi semble oublier une troisième option qui demeure...

M. Russell: J'ai trouvé que c'était trop long.

M. Guay: ... qui est celle d'interdire la construction purement et simplement. On n'est pas obligé de réchapper un projet que l'entreprise privée a entrepris sans qu'il y ait quelques garanties de la part de l'Etat d'en prendre la relève.

Deuxième remarque, c'est qu'au fur et à mesure que l'on construit des édifices en hauteur, on crée une pression spéculative sur le terrain voisin, ce que vous saisissez facilement. Tout simplement à titre d'exemple, justement dans ce coin, Saint-Jean-Baptiste, un terrain, évaluation en 1975, \$11 300; évaluation en 1976, \$31 810, et ainsi de suite; il y en a comme ça tout le long. Il y a même une perle, évaluation en 1975, \$55 000, évaluation en 1976, \$129 000. Imaginez que, pour une population — je m'excuse, j'ai des chiffres officiels — à faible revenu qui habite là, vous mesurez immédiatement les conséquences en termes de taxes, et conséquemment, en termes de loyer.

Mais mon propos pour vous, M. Pinsonnault, c'est de savoir quand vous l'avez acheté ce terrain, à la compagnie Atlific?

M. Pinsonnault: M. Gingras va vous répondre, je crois.

M. Guay: Quand l'avez-vous acheté?

M. Gingras: Quand nous l'avons acheté?

M. Guay: Oui. En quelle année?

M. Gingras: C'est un achat de terrains, parce qu'il y avait plusieurs propriétés et que cela a été mis ensemble. Le début de l'achat date peut-être de quatre ans, sur une période de douze à quatorze mois.

M. Guay: Cela vous a coûté combien, en tout et partout, à peu près?

M. Gingras: Certainement au-delà de \$2 millions actuellement, avec ce qu'on appelle le "carrying charge" actuel.

M. Guay: Vous avez investi à peu près \$2 millions là-dedans?

M. Gingras: Qui sont payés d'ailleurs.

M. Guay: Vous vouliez, dans un premier temps... Au moment où vous avez acheté ces terrains et déboursé \$2 millions, est-ce qu'à cette époque, c'était précisément et uniquement dans le but de construire un Holiday Inn?

M. Gingras: C'était un Holiday Inn seul ou un Holiday Inn avec édifice à bureaux dans une plaza.

M. Guay: A ce moment-là, est-ce que vous aviez, de la part de l'administration municipale ou du gouvernement, quelque garantie que ce soit, que l'édifice pourrait être construit?

M. Gingras: Pour être bien technique, je ne veux pas pousser trop loin, je ne suis pas un avocat, mais la ville de Québec... Ce terrain, vous allez peut-être tomber sur le dos suite à ce que je vais vous dire, mais il n'y a pas de zonage sur ce terrain.

M. Guay: Ne vous en faites pas, je ne tombe pas sur le dos. Cela ne m'étonne pas.

M. Gingras: Techniquement parlant, il n'y en a pas de zonage, premièrement. Ce n'est pas une question de changer un zonage, il n'y en a jamais eu. Techniquement parlant, tant que c'est dans le bon sens, si on veut être bien technique et légal, de quel droit refuse-t-on un permis quand il n'y a pas un zonage? Première question. Ce n'était pas l'attitude que nous voulions prendre, mais c'est cela.

M. Guay: Mais est-ce que vous aviez approché la ville de Québec? Il n'y a peut-être pas de zonage, mais il faut quand même vérifier...

M. Gingras: C'est le premier point. Deuxièmement, non seulement nous avons approché la ville de Québec, mais il y avait des échanges de terrains, parce qu'il y avait des déplacements de rues dans notre projet et il y avait des ententes morales avec la ville de Québec, à savoir que nous achetions de la ville des terrains qu'elle avait expropriés. Est-ce que cela répond à votre question?

M. Guay: Oui. Et avec le gouvernement?

M. Gingras: Le gouvernement de la province de Québec, en toute honnêteté, il n'en a jamais été question dans notre affaire.

M. Guay: Donc, c'est entre la ville de Québec et Atlific? Bien.

M. Gingras: Je pense que le gouvernement n'était absolument pas engagé vis-à-vis nous, d'aucune façon, très honnêtement. Je vous réponds.

M. Guay: Non, mais je veux savoir auprès de qui vous aviez eu des garanties d'ordre moral ou autrement. C'est auprès de la ville de Québec. Parfait. A partir du moment où vous avez songé, soit à un projet mixte hôtel-bureaux et maintenant, un projet uniquement de bureaux, vous comptiez les louer à qui, ces bureaux-là?

M. Gingras: D'abord, je voudrais vous dire qu'à un moment donné, quand il n'était plus question d'hôtel, on demeure tout de même des hommes d'affaires, je pense que ce n'est pas compliqué de savoir que je ne vois pas qui bâtirait un hôtel là, en 1977, au moment où on se parle, ni en 1976.

A un moment donné, nous voici avec un terrain et on ne doit plus faire un hôtel. Je n'ai pas dit: On ne veut plus faire, mais on ne doit plus bâtir un hôtel à cet endroit. On se dit: Qu'est-ce qu'on fait?

On a fait une étude du marché et nous pensons qu'avec les capitaux et laissant le temps s'estomper, Me Pinsonnault l'a dit tantôt, nous ne nous attendons pas à une rentabilité quatre mois après, on a des raisons sérieuses de penser que le marché est là et qu'un édifice à cet endroit, cela va se louer, définitivement, s'il est bien conçu.

M. Guay: A qui?

M. Gingras: Nous sommes en train de négocier et je ne sais pas si c'est important de savoir à qui on le louera, pour le moment.

M. Guay: Je pense simplement au fait qu'il y a l'édifice de la Laurentienne qui est pratiquement terminé.

M. Gingras: D'accord.

M. Guay: Il y a le projet de Trizec dont les fondations, le trou est là, et il y a un autre projet de Trizec, à côté, sur un terrain vacant. Il y a l'édifice Delta à Sainte-Foy qui est tout fin prêt, construit et vide et les besoins du ministère des Travaux publics pour l'année à venir sont minimes. Vous allez le louer à qui, ou à qui est-ce que tous ces bureaux pourront-ils possiblement être loués?

M. Russell: M. le Président, je voudrais soulever une question de règlement. Je sais que ce n'est pas dans l'ordre, mais je pense que c'est une question indiscrette. C'est de l'entreprise privée. Si elle décide de bâtir un édifice, je ne pense pas qu'il soit de l'intérêt public qu'elle dévoile l'identité des intéressés.

M. Guay: M. le député de...

Le Président (M. Marcoux): Je crois que cette question de règlement n'est pas recevable. Je pense que la question était claire. Elle était de sa-

voir si c'était à des organismes privés ou au gouvernement. Je crois que la question était recevable.

M. Guay: Je ne demande pas dans le détail, M. le Président, à quel organisme privé, il y a tout ce...

M. Grenier: Je regrette, mais la question de règlement, on peut nuire à des négociations que tu es en train de faire. Tu ne peux pas rendre cela public, quand tu es en train de négocier.

Le Président (M. Marcoux): A l'ordre! Un instant! Nos invités sont libres de répondre à la question. Je crois que la question était parfaitement recevable. Nos invités ou ceux qui présentent le mémoire ont la parfaite liberté de répondre à toute question.

M. Gingras: Je vais vous répondre ceci. Au moment où je vous parle, il n'y a pas d'engagement de signé. Nous sommes en train de négocier sérieusement et, je pense... ou nous sommes des hommes d'affaires, ou nous n'en sommes pas. Si on est prêt à s'embarquer dans une aventure de \$35 millions et à y laisser notre chemise, tant pis pour nous. C'est entendu, mais il faut aussi commencer quelque part.

C'est bien beau de négocier avec des gens et que ces gens disent: Quand commences-tu ton projet? On ne le sait pas, on n'a pas de permis. A un moment donné, qu'est-ce qui vient le premier, le permis avec une étude sérieuse de notre projet — ou nous sommes des gens sérieux ou nous ne le sommes pas — ou va-t-on négocier et venir vous voir ensuite? On a signé un bail depuis hier. Est-ce qu'on pourrait avoir un permis s'il vous plaît? C'est un peu la situation dans laquelle nous sommes.

Je pense qu'à ce stade-ci, il n'y a pas de secret de polichinelle là-dedans. Il y a des négociations qui se font. C'est de l'entreprise privée.

M. Guay: Comprenez-moi bien. Je ne demandais pas en détail à qui vous êtes en train d'en discuter de façon précise, c'est parce que je sais qu'il y a aussi le projet Charlebec, je le cite pour avoir déjà rencontré ces personnes, qui sont aussi en pourparlers avec je ne sais trop qui. Vous n'avez jamais négocié avec le gouvernement — c'est à peu près ce que vous avez dit tantôt — vous n'avez aucune garantie que le gouvernement louerait.

M. Gingras: Sûrement pas.

M. Guay: Vous savez que la politique du ministère des Travaux publics énoncée par le ministre récemment est que nous ne louons pas d'édifice avant qu'il ne soit tout construit. C'est-à-dire que l'idée de louer avant pour financer un projet, on ne le fait pas. Est-ce que vous êtes au courant de cela?

M. Pinsonnault: Si vous permettez, j'ai eu une rencontre sur cette question à laquelle étaient

présents, je crois le chef de cabinet du ministre Lessard et le directeur général des immeubles du Québec. On connaît très bien cette nouvelle politique. On a discuté longuement avec le directeur des immeubles du Québec, qui a présenté justement cette réalité, disant: A l'heure actuelle, nous croyons que, dans la région de Québec, il y a trop de bureaux. Maintenant, sur le marché privé, il y a bien des facteurs qui peuvent amener la location de certains édifices, et d'autres. Si vous comparez, par exemple, avec l'immeuble Delta, c'est à quatre ou cinq milles plus loin que celui-ci. La localisation est déterminante.

Deuxièmement, le genre d'édifice, qui est un édifice au concept aéré, un peu comme la Place Desjardins, à Montréal, fait que... Enfin, ce n'est pas moi qui me porte garant, mais, eux, les promoteurs; ils ont fait une analyse, une prospection du marché.

Troisièmement, il est bien évident qu'il pourrait y avoir une perte, mais cela relève des promoteurs eux-mêmes. Je voulais vous dire que les promoteurs, du moins à ce que je sache, ils n'ont pas contredire, si c'est faux, n'ont jamais demandé au gouvernement du Québec de le louer. Ils n'ont jamais, à ce que je sache, fait de négociation en ce sens. Moi non plus, je n'en ai pas fait. Par ailleurs vous avez cela avec la ville de Québec. Au moment de la discussion du projet, des modifications, etc., le tout a été assorti, de façon très claire de la part de la ville de Québec, de la nécessité pour les promoteurs, lorsque le permis serait accordé par la commission d'urbanisme, de la clause que ce permis serait assorti de conditions formelles. Ce seraient des conditions qui garantiraient le sérieux du projet, qui garantiraient par exemple un montant d'argent en dépôt pour assurer que le projet va être réalisé suivant un tel échéancier, dans tel délai, et qu'on ne laissera pas un terrain vacant pendant des années et des années, que l'utilisation va être une utilisation normale du terrain pendant la construction, etc. Cela allait même jusqu'à une garantie de taxes, de revenus pour la ville de Québec. Donc, c'était très sérieux du côté financier et...

Le Président (M. Marcoux): Le député de Vanier.

M. Pinsonnault: ...de nos ventes en spéculation, c'est-à-dire que ce n'était pas un projet qui serait revendu, etc.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Vanier.

M. Bertrand: M. le Président, pour qu'on s'entende bien en partant, j'ai un énorme respect pour M. Gingras comme homme d'affaires, et j'imagine que vous savez très bien de quoi vous parlez et comment faire les choses quand il s'agit de s'occuper d'un investissement. De la même façon, j'ai un respect énorme pour Me Pinsonnault. Je pense qu'il est plus compétent que moi pour savoir comment défendre une cause comme avocat. Mais, c'est drôle, je dois vous dire que je ne peux

pas vous considérer comme des interlocuteurs valables pour ce qui est de définir les grands principes de l'aménagement de la colline parlementaire, ni M. Gingras, ni Me Pinsonnault, surtout à titre de représentants d'une compagnie, qui a raison de venir se faire entendre devant la commission parlementaire et de dire un certain nombre de choses pour la défense de son projet. Mais pour ce qui est de l'expression d'un certain nombre de principes quant à l'aménagement — je lis des phrases de votre texte — "Il y aurait lieu, croyons-nous, d'accroître l'homogénéité du secteur en privilégiant la fonction "administrative" de ce secteur. Les fonctions administratives qui constituent l'ensemble de l'administration gouvernementale seront certainement accrues et probablement doublées. L'administration gouvernementale, pour être efficace, nécessitera toujours, et de façon croissante, la concentration des centres de décision au même endroit, et particulièrement à un endroit rapproché de l'autorité législative, c'est-à-dire le Parlement lui-même. Il nous apparaît donc important et logique que le concept d'aménagement de la colline parlementaire tienne compte de la nécessité, pour l'avenir, d'intégrer à la fonction gouvernementale ou paragouvernementale les édifices qui se construiront et ce, particulièrement dans le centre du secteur qui fait l'objet des études de votre commission. Cette utilisation, pour être la plus rationnelle possible, devrait permettre l'implantation d'infrastructures reliées directement ou indirectement à la fonction gouvernementale".

Là, je les comprends, dans le fond, les raisons qui vous amènent à dire ces choses, parce que, effectivement, ce sont les raisons qui pourraient, dans un contexte bien particulier, justifier la réalisation du projet Atlicic, dans ce contexte, dans ce concept d'aménagement. Mais, si ce n'est pas ce concept d'aménagement, et c'est dans ce sens, peut-être, que le député de Charlevoix disait tantôt: Vous êtes pris avec un gouvernement qui a une philosophie sociale particulière et qui a des intentions...

M. Mailloux: C'est ce que j'avais entendu, d'ailleurs...

M. Bertrand: C'est ça, exactement. Dans ce contexte, si vous savez, M. Gingras, que la volonté du gouvernement, quant à l'aménagement de la colline parlementaire, c'est de favoriser plutôt la fonction résidentielle, au cours des prochaines années, pour rééquilibrer l'aménagement sur la colline parlementaire et si nos principes d'aménagement ne sont pas dans la ligne de ce que vous, vous émettez à vos pages 5 et 6 principalement, du mémoire, est-ce que, même dans ce contexte, vous pensez que se justifierait votre projet d'édifice à bureaux?

M. Pinsonnault: M. le Président, est-ce que M. Bertrand me permettrait de répondre à la question?

M. Bertrand: Bien sûr.

M. Pinsonnault: M. Bertrand, vous avez dit ceci: Je ne vous considère pas comme des interlocuteurs valables. J'avoue que j'aime beaucoup cela. C'est ça la démocratie, mais j'en suis vraiment deux choses: Premièrement, peiné et deuxièmement, offensé.

Premièrement, peiné pour la raison suivante. Remarquez bien que cela n'a pas été dit de façon malicieuse, mais ou on n'a rien compris aux intentions du gouvernement et de la commission parlementaire ou on a compris quelque chose.

Ce qu'on a compris: on a pris la peine de le dire dans le mémoire que nous comprenons que le mandat de la commission est de tenter et je prends le texte... "Nous comprenons que le mandat de la commission parlementaire comme étant celui de rechercher et d'établir les lignes directrices du meilleur type d'aménagement." Nous n'avons pas dit notre type, mais "... du meilleur type d'aménagement possible pour la colline parlementaire, tenant compte des principaux facteurs qui affectent ce secteur unique de l'Etat québécois." Donc, c'est ainsi que nous l'avons compris.

Deuxième chose. Nous avons compris que le nouveau gouvernement voulait pratiquer une politique de concertation et de consultation. Nous avons dit tout à l'heure et ce n'était pas du flagornerage que nous étions heureux de cette façon de procéder parce que vous avez permis à toutes les parties intéressées de venir se faire entendre. Les parties intéressées, ce sont les parties intéressées.

Nous sommes propriétaires d'un terrain. Comme tels, qu'on soit capitalistes ou n'importe quoi, nous sommes donc une partie intéressée. Tout à l'heure, vous aurez d'autres groupes qui viendront et qui, en vertu de cette philosophie, vont dire ce qu'ils pensent.

Nous avons cru que nous pouvions et que nous avons le droit et que c'était dans la ligne de ce que vous vouliez de venir dire ce que nous pensions.

Deuxièmement, vous avez dit d'autre chose tout à l'heure. Vous avez dit que vous compreniez bien que nous affirmions que tel et tel principe d'aménagement... nous l'avions inclus dans le mémoire parce que la conclusion était que si ces choses existent, la conclusion est qu'on construit un immeuble à bureaux...

Vous avez un terrain — la compagnie Atlic — et vous demandez un immeuble à bureaux et la conclusion est bien simple: Emettez le permis pour le construire.

Je vous signale, M. Bertrand, qu'à ce moment, vous avez passé par-dessus une page dans laquelle il est dit, au paragraphe 2 de la page 2, en majuscules: Collaboration assurée.

"Nous désirons assurer la commission de notre collaboration la plus entière et la plus positive à la réalisation de ses travaux..." et ses travaux, c'est ses. Donc, les travaux de la commission, non pas nos travaux. "Cette collaboration..." — et c'est sur cette phrase que j'attire votre attention — "...est également assurée aux autorités, quelles qu'elles soient qui auront dans un avenir prochain à mettre en application les recommanda-

tions de la commission. Et nous avons dit, dans le deuxième paragraphe après, à la page 2: Notre collaboration vous est assurée quelles que soient les décisions qui seront prises par cette commission.

Nous l'avons répété à la fin du mémoire. Si la commission dit: Dans l'élaboration du nouveau concept, suivant nos conceptions, ce n'est pas cela qui doit se construire, on vous dit d'avance que nous allons collaborer. C'est donc faux de dire... Avec tout le respect que je dois à M. le Président et MM. les membres de la commission, je crois qu'il est faux que nous ne soyons pas des interlocuteurs valables et deuxièmement que nous ayons élaboré ces principes dans le but de simplement servir les intérêts du projet Atlic. Nous avons tenté d'être le plus objectifs possible, de tenir compte de la réalité et nous avons même assuré la commission que même si vous nous dites non, on collabore quand même.

Le Président (M. Marcoux): Je demanderais le consentement de la commission pour prolonger de cinq à dix minutes. Il reste seulement deux députés qui ont demandé le droit de parole concernant ce mémoire. Est-ce que la commission donne son consentement?

M. Grenier: ... plus de dix minutes, on a un caucus commandé depuis deux jours à six heures.

M. Bertrand: M. le Président, je pense que je suis dans mon droit.

Le Président (M. Marcoux): Mais avant de vous céder la parole quelques brefs instants, est-ce qu'il y a consentement de la commission pour ne pas obliger les intervenants à revenir? D'accord?

Des Voix: D'accord.

M. Mailloux: On continue.

Le Président (M. Marcoux): Alors, brièvement, le député de Vanier, ensuite les députés de Laprairie et de Charlesbourg.

M. Bertrand: J'ai assez bien compris Me Pinsonnault que vous avez fort mal reçu les propos que j'ai énoncés. Si vous avez compris...

M. Mailloux: Si on me le permet, je ne voudrais pas que ceux qui témoignent pensent que les membres de l'Union Nationale se retirent parce qu'ils ne sont pas intéressés. C'est parce qu'ils ont un engagement et on désire continuer à délibérer.

M. Bertrand: Il ne s'agissait pas, Me Pinsonnault, je pense que là-dessus vous faites un important plat de lentilles, dans le fond, peut-être de deux mots qui ont été mal reçus, mais il ne s'agit pas de vous dire que vous n'avez pas le droit — et vous le faites, je pense, de façon positive, la question n'est pas là — d'émettre les raisons pour lesquelles d'après vous, le projet que vous soumettez

à cette commission parlementaire devrait être accepté. La question n'est pas là.

La question c'est simplement de vous dire que quand vous discutez de l'aménagement du territoire de la colline parlementaire, quand vous discutez cela, il est bien clair dans notre esprit que vous recevant comme promoteur d'un projet, défenseur d'un projet, il faut quand même, de notre côté, avoir la décence pour les décisions qu'on aura à prendre à l'avenir de considérer que ce rapport nous vient tout de même, ces recommandations nous viennent tout de même d'un groupe qui a un projet bien concret sur la table. A cause de ça, il est bien clair que les différentes références que vous faites à la priorité à donner sur la colline parlementaire à la fonction administrative et quand vous dites, un peu plus loin, il faut considérer d'implanter des infrastructures reliées directement ou indirectement à la fonction gouvernementale, c'est bien clair qu'un édifice à bureaux dans un contexte comme celui-là, si on décidait que la colline parlementaire est essentiellement de la fonction administrative gouvernementale, bien sûr que pour des bureaux on dirait oui, et faisons-en partout où il y en a à l'heure actuelle.

Je m'excuse, M. le Président, je pense que c'est d'une certaine importance pour bien faire comprendre à d'autres interlocuteurs le sens de mes propos.

Le Président (M. Marcoux): Il ne faut pas ouvrir un débat; si vous avez une question, arrivez à la question.

M. Bertrand: Non, je n'ai pas de question, M. le Président, c'est pour comprendre, là-dessus, je maintiens le principe que j'ai énoncé tantôt, que la philosophie quant à l'aménagement de la colline parlementaire, étant déjà passablement différente dans votre mémoire, de ce qu'elle était même dans le mémoire de la ville de Québec, selon son scénario 5, et dans le mémoire de la Commission d'aménagement de la Communauté urbaine de Québec, il est bien clair que ces philosophies étant presque à l'opposé, mais totalement inverses sur le plan des grands principes directeurs d'aménagement, dans ce contexte, votre projet en tant que tel est reçu comme un projet d'un groupe qui veut faire la défense et la promotion de son projet et il est en droit de le faire, de la façon la plus positive possible.

Le Président (M. Marcoux): Le député de La Prairie.

M. Michaud: Merci, M. le Président. Un bref commentaire et une petite question. Tous les interlocuteurs sont valables, qu'ils soient les défenseurs d'un projet ou que ce soient des groupes de pression pour combattre ce projet, ce sera à nous de juger. Ce qui me surprend un peu, c'est qu'on pense rarement aux besoins, on va à la rentabilité, on fait quelque chose pour que ce soit rentable et après ça, on va créer des besoins pour la chose qu'on a construite ou le monstre qu'on a construit. J'ai vécu à Québec il y a vingt ans, j'y viens régu-

lièrement tous les mois depuis vingt ans, pour moi, ce n'est plus une capitale nationale, malheureusement, c'est une catastrophe nationale. Il faut essayer de corriger. Cela va être à nous de corriger et de créer un mécanisme de contrôle pour que le centre de Québec ou le centre de la colline parlementaire soit vivable et humain. Il va falloir faire un équilibre.

Si on jugeait, dans nos décisions, pour l'équilibre de la colline parlementaire, de vous demander de faire votre deuil de votre projet, qu'est-ce qui arriverait?

M. Pinsonnault: C'est très simple. On a dit d'avance qu'on va participer au projet. Si la décision concernant le concept — parce que je pense bien que vous n'avez pas à vous prononcer sur un projet pris individuellement, c'est un concept, une philosophie — a pour conséquence que le projet ne peut pas être réalisé parce que la ville de Québec va suivre effectivement ce concept-là et que la ville de Québec dit: Maintenant, ce concept ne répond pas à notre concept, en conséquence, on ne vous émet pas de permis de construction, on vous a dit d'avance qu'on va participer, de façon active. Que voulez-vous? C'est ce qu'on va faire. D'ailleurs, on ne pourrait même pas faire autre chose. On le ferait, on l'a dit, c'est vrai, on le croit. Que voulez-vous qu'on y fasse? On n'est pas pour se battre contre le gouvernement et la ville de Québec. S'ils disent non, ils disent non, c'est tout. Le terrain servira à autre chose. Là-dessus, je ferais remarquer que, tout à l'heure, le député de Taschereau, je pense, a mentionné qu'il y avait une troisième solution possible qui n'avait pas été envisagée, c'est-à-dire qu'on défende purement et simplement la construction.

Je voudrais simplement et très humblement signaler à ce moment-là que cela devient de l'expropriation sans indemnité. De l'expropriation, cela coûte toujours très cher, et laisser un terrain non utilisé, cela coûte extrêmement cher. Donc, il y a une contrainte de rentabilité pour l'Etat, à ce moment-là.

M. Gingras: Je crois que, dans votre question, vous avez justement mis le mot de la réponse. On en ferait notre deuil, d'abord. C'est le risque des affaires, monsieur. Deuxièmement, nous sommes prêts à collaborer, mais je pense que jamais cette commission, que je respecte beaucoup, ne devrait prendre une décision par sympathie, ou parce qu'on est aux prises avec un problème. Ce n'est pas du tout l'optique dans laquelle on est venu vous voir. Je veux faire mettre cela très clair.

Je pense que le mot promoteur dans l'opinion publique, sous-entend toujours un paquet de questions. On peut être promoteur et être drôlement professionnel, pour autant qu'on reste en démocratie. Si on veut s'en aller dans un autre système, on en parlera ailleurs qu'ici. Si un promoteur est sérieux, c'est à lui d'avoir assez d'initiative et de "know how", si vous me permettez l'expression, pour avoir un produit vendable en temps et lieu. Nous, nous sommes assez optimistes sur la conception que nous avons de ce que nous vou-

lons faire. On n'a pas, malheureusement, tout le temps de détailler tout le projet ici, mais je vous assure, et je ne veux pas faire le procès de ce qui s'est bâti avant, ce que nous avons en tête, ce serait un édifice que vous n'auriez pas honte d'avoir dans le concept.

M. Michaud: Je vous remercie.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Charlesbourg.

M. de Belleval: D'abord une question. Vous disiez que c'étaient des Québécois francophones qui avaient rassemblé les terrains en question. Sont-ils toujours propriétaires de ces terrains?

M. Gingras: Absolument.

M. de Belleval: C'est une entreprise, une compagnie, une société?

M. Gingras: C'est une compagnie à charte provinciale.

M. de Belleval: Qui est propriétaire des terrains?

M. Gingras: Qui est propriétaire des terrains.

M. de Belleval: La propriété de Québécois. Mais le projet comme tel serait financé par qui ou le promoteur serait quoi?

M. Gingras: Je vais vous dire...

M. de Belleval: Est-ce que ce sont les propriétaires du terrain ou d'autres personnes?

M. Gingras: Les propriétaires du terrain.

M. de Belleval: Ah bon!

M. Gingras: Je vais vous dire une chose, ce n'est pas un secret, nous comptons, parmi nos actionnaires, je n'ai pas dit nos "backers" financiers, actuellement, des actionnaires de la Banque canadienne nationale. C'est assez francophone cela? Ils sont actionnaires dans notre compagnie. C'est évident que, pour faire la réalisation de projets — c'est peut-être, chez nous, ce qui a manqué chez les francophones — il faut comprendre une chose, c'est qu'un projet de \$35 millions doit être appuyé sur de la véritable finance. Quand on parle...

M. de Belleval: Je vous arrête tout de suite, j'ai bien compris. La compagnie Atlific, c'est le nom de votre compagnie?

M. Gingras: Oui.

M. de Belleval: Qui est une propriété de Québécois?

M. Gingras: Oui, cela vient effectivement des mots Atlantic et Pacific, parce que la compagnie que nous avons exploitée des Holiday Inn de Terre-Neuve à Vancouver.

M. de Belleval: Elle est la propriété de Québécois francophones?

M. Gingras: Oui, monsieur.

M. de Belleval: J'ai vu sur le plan que c'était inscrit...

M. Gingras: Gimber.

M. de Belleval: Pardon?

M. Gingras: Gimber, vous avez vu Gimber Inc.

M. de Belleval: Oui.

M. Gingras: Gimber Inc, c'est une compagnie personnelle à moi.

M. de Belleval: Oui.

M. Gingras: Cela vient du nom de mon épouse qui s'appelle Berthiaume.

M. de Belleval: Non, je ne veux pas savoir votre vie.

M. Gingras: Vous me posez cela. Si les gens posent des questions, c'est ma compagnie personnelle, qui s'appelle Gimber Inc.

M. de Belleval: Je ne veux pas poser de question indiscrète à ce point de vue.

M. Gingras: Il n'y a rien d'indiscret là-dedans. C'est une charte provinciale.

M. de Belleval: C'est parce que, sur le plan, il y avait plusieurs noms mentionnés.

Une Voix: Deux noms.

M. de Belleval: Deux noms, c'est cela. Gimber est propriétaire d'une partie du terrain et l'autre est la propriété d'une autre compagnie qui s'appelle Atlific.

M. Gingras: Qui s'appelle Atlific. C'est vraiment le projet Atlific.

M. de Belleval: D'accord, c'est parce que c'était aussi inscrit Atlific Ltd. ou quelque chose comme cela. Peut-être que c'est votre raison sociale panacanadienne, en tout cas! Je ne veux pas non plus critiquer cela. C'est ce qui me faisait poser la question.

M. Gingras: Absolument.

M. de Belleval: C'est une simple et courte intervention. Vous pouvez être assuré que le programme et la philosophie générale du Parti québécois, qui forme le présent gouvernement, en ce qui concerne les affaires en général, s'applique aussi dans le cas des entreprises qui veulent développer des terrains et construire des édifices, d'autant plus qu'il s'agit, dans le cas, de Québécois et de compatriotes.

Je pense que c'est bon qu'on le rappelle, que nous sommes extrêmement sympathiques à l'entreprise responsable qui respecte nos lois, qui respecte notre culture. De ce point de vue, il n'y a pas de réticence de notre part à l'égard de votre entreprise. Il n'est pas question non plus dans le programme du Parti québécois d'exproprier des gens sans compensation. Il est bien évident que, si nous désirons dans un schéma d'aménagement quelconque convertir 78 000 pieds de terrain en parc à \$25 le pied carré, c'est notre choix, bien sûr, mais nous allons en payer le prix. Si le prix est de \$25, je suppose que ce prix sera à discuter à ce moment, si jamais on voulait faire une telle chose.

Je dois dire que, personnellement, compte tenu des contraintes budgétaires auxquelles j'ai à faire face à chaque jour, j'espérerais avoir un meilleur endroit pour faire un tel parc. Evidemment, si mes collègues et nous tous en venons à la conclusion que c'est la meilleure utilisation des fonds publics, on le ferait, mais on le ferait dans un contexte responsable, bien sûr, et non pas d'une façon désinvolte. A première vue, le terrain en question se prête assez mal, je dois dire, à un espace vert, compte tenu de sa localisation actuelle.

Le concept vers lequel quand même on est plus sympathique, vous l'avez quand même vu, c'est un concept où on fait davantage place à d'autres fonctions que celles que l'on a vues jusqu'à maintenant. Ce concept doit se voir sur l'ensemble du terrain et non pas sur un point en particulier. Il se peut fort bien qu'effectivement, à cet endroit précis, la meilleure utilisation de ce terrain soit un édifice à bureaux. Si c'est le cas, ce sera le cas. Il y aura, à ce moment, d'autres espaces, je suppose, sur la colline, qui seront prioritairement, eux, et effectivement réservés pour des

espaces verts et pour de l'habitation. Alors, il faut se rendre compte que nos questions et nos réflexions, et de ce point de vue, j'attire l'attention des gens de l'Opposition, ne visent pas à transformer toute la colline parlementaire, du moins, jusqu'à maintenant, en immense espace vert au coût de \$10 à \$25 ou \$50 le pied carré, pas plus que nous sommes favorables à une utilisation sans limite des terrains disponibles pour des constructions, quelle que soit leur hauteur et quelle que soit leur qualité. Personnellement, je trouve que l'exposé que vous avez fait est tout à fait ouvert, tout à fait honnête. Je suis certain que cette opinion, malgré certaines taquineries, est partagée par l'ensemble de mes collègues.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Taschereau, pour conclure.

M. Guay: Merci, M. le député de Rimouski et président, simplement, au nom de M. Léonard, le ministre d'Etat à l'aménagement, qui a dû quitter, parce qu'il avait un rendez-vous, je voudrais vous remercier d'avoir bien voulu comparaître devant la commission et d'avoir bien voulu exposer le point de vue d'Atlicic, en l'occurrence, sur l'aménagement de la colline parlementaire. Soyez bien sûrs que nous en tiendrons compte.

M. Pinsonnault: Je vous en remercie beaucoup et j'espère que le député de Vanier ne m'en voudra pas de la réaction vive que j'ai eue tout à l'heure.

M. Gingras: Si vous me permettez, M. le Président, je réitère les remerciements et je vous dis une chose, moi, qui suis très loin de la politique. Cela a été une expérience très enrichissante pour moi.

Le Président (M. Marcoux): La commission suspend ses travaux jusqu'à 20 heures, pour être sûrs de compléter nos travaux de la journée et pour perdre les mauvaises habitudes que nous avons prises les deux journées précédentes.

(Suspension de la séance à 18 h 19)

Reprise de la séance à 20 h 6

Le Président (M. Marcoux): A l'ordre, messieurs!

Si les membres de la commission sont d'accord, nous pourrions commencer immédiatement. J'inviterais les représentants de Charlebec à présenter leur mémoire.

Je souhaite la bienvenue à M. Harvey Maron et je lui demanderais de nous présenter ses collègues.

Vous aurez environ 45 minutes à votre disposition. Nous vous suggérons de prendre 20 à 25 minutes pour la présentation générale de votre mémoire et des éléments qui s'y rattachent pour permettre une période de questions d'environ 20 à 25 minutes aux membres de cette commission.

Le mémoire est numéroté 9 M et il est signé M. Philip Beinhaker.

La parole est à M. Maron.

Compagnie Charlebec

M. Amyot (René): M. le Président, permettez-moi tout d'abord de me présenter. Je suis René Amyot, un des procureurs des immeubles de la compagnie Charlebec. Si vous voulez bien, je vais vous présenter ceux qui sont avec moi ce soir. A ma gauche, M. Lionel Maron qui est le président du conseil d'administration de Maron Properties de Montréal; M. Harvey Maron, son fils, qui est le président de la compagnie. J'ai à ma droite l'architecte Phil Beinhaker. J'ai M. Robert Gervais associé au même bureau d'architectes et j'ai M. Jean-Paul Leroy, un investisseur français qui est intéressé également dans ce projet.

Le groupe est particulièrement heureux d'avoir reçu l'invitation de votre commission parlementaire pour vous soumettre le projet qui a été préparé après plusieurs études, en réalité des études faites par trois groupes d'architectes différents et le dernier par celui du bureau de M. Beinhaker qui est ici ce soir.

L'option de développement qui a été faite lors de la réalisation de ce projet veut tenir compte de l'équilibre nécessaire à réaliser au niveau de l'aménagement d'ensemble du secteur à l'intérieur duquel est le projet.

Le projet se trouve le long de la rue Turnbull et tout près d'où est le Grand Théâtre, ce qui veut dire, je pense, aux limites de la colline parlementaire. C'est dans la communauté urbaine de Québec.

L'aménagement proposé vise à respecter le caractère et l'échelle des constructions avoisinantes. Le programme de développement envisagé comprend principalement et surtout de l'habitation, certains espaces à bureaux conçus surtout pour l'entreprise privée et, en plus, un certain espace un peu plus restreint pour des restaurants, espaces commerciaux d'accommodation de même que deux niveaux de stationnement souterrain. La compagnie est prête à procéder et à mettre en oeuvre le projet. Le financement, quant à l'équité, est assuré à 50%, la moitié, par Maron Properties et les autres 50% par la famille Leroy. Ce groupe

Leroy est un important groupe de France qui a plusieurs réalisations et est maintenant intéressé à réaliser un projet, si on peut l'appeler un projet franco-québécois, et le réaliser ici, ayant une grande confiance ici au Québec, pour réaliser un projet de la nature qu'on va vous expliquer tout à l'heure.

Je demanderais peut-être maintenant à l'architecte, M. Beinhaker, de bien vouloir expliquer les maquettes que vous trouvez à ma droite et qui semblent donner déjà un aperçu de ce que pourra être ce projet pour la ville de Québec. M. Beinhaker.

M. Beinhaker (Philip H.): Merci, M. Amyot. M. le Président, M. le ministre, la localisation générale de notre projet se trouve dans un quartier qui est défini par deux grandes routes artérielles, Saint-Cyrille et la Grande-Allée. Au milieu de ce quartier, nous trouvons la rue Saint-Amable, une rue qui amène deux quartiers résidentiels, à l'ouest, qui se trouvent à l'avenue Turnbull jusqu'au centre parlementaire. Saint-Amable même est une rue avec un caractère résidentiel, à l'ouest, avec des bâtiments de cinq à six étages, de construction de brique de couleur rouge assez chaleureuse. L'avenue Turnbull est de nouveau une avenue résidentielle. Là, vous allez trouver, au coin de la Grande-Allée et Turnbull un bâtiment, le Claridge, de dix étages et aussi, sur la rue Turnbull, vous allez trouver le bâtiment relié à l'église qui a une hauteur importante. L'avenue Claire-Fontaine a une vocation différente, à caractère de bureaux établis par les grands bâtiments de la Laurentienne. L'église, sur la Grande-Allée, est un bâtiment équivalant approximativement à six à huit étages, si on utilise une dimension d'un étage conventionnel, construite de nouveau en brique et qui contribue au caractère mixte du quartier par sa vocation d'équipement social.

Le théâtre qui est juste devant notre site a une fonction régionale. C'est un bâtiment imposant, surtout avec la place du théâtre, avec une localisation importante, étant donné les changements de direction de Saint-Amable comme rue et l'espace ouvert qui est complémentaire à l'échelle étroite et urbaine de la rue Saint-Amable, une rue locale qui ouvre devant cette place du théâtre. Notre site, physiquement, se trouve dans un quartier à vocation mixte à l'ouest de la colline parlementaire. Quand on dit mixte, on parle de théâtre, de vocation régionale, des résidences, des bureaux.

Le développement de ce site offre l'avantage important de renforcer la diversité d'activités de la colline parlementaire et de ce quartier de l'ouest de la colline parlementaire, d'une part, par notre programme de développement et, d'autre part, par le design.

D'abord, je vais parler un peu du programme. Le programme proposé est un programme mixte dont la rentabilité dans sa totalité est assurée par tous les morceaux ensemble. Et c'est l'ensemble du programme qui est rentable. D'abord, la priorité est accordée à la vocation résidentielle. On a mentionné, dans notre mémoire à votre commission, 115 unités, un chiffre arrondi; le nombre pré-

cis proposé est 114 unités, des unités de condominium pour la vente, à peu près 1000 pieds carrés par unité, ce qui offre l'avantage de renforcer le caractère résidentiel du quartier— ça veut dire les bâtiments résidentiels, à l'heure actuelle, qui courent un certain danger d'être restructurés pour des bureaux, comme ça existe pour le Claridge et dans certains bâtiments et offre aussi l'avantage d'attirer au quartier l'activité du jour et du soir et non pas simplement des bureaux et l'activité du jour.

Deuxième élément de programme, c'est le commerce d'accommodation, le commerce d'accommodation qui manque un peu dans la diversification des activités du quartier à l'heure actuelle et qui peut être utilisé par des résidences avoisinantes, des bureaux, des théâtres, ainsi que les espaces prévus dans notre programme.

Troisième élément, ce sont des bureaux de dimensions restreintes sur l'avenue Claire-Fontaine, des bureaux avec un plancher typique, de dimensions modiques, pour satisfaire aux besoins du secteur privé, surtout pour des bureaux de professionnels ou d'affaires, disons entre 1000, 3000 ou 4000 pieds carrés par bureau.

Enfin, le parking, avec deux étages au sous-sol qui dépassent en dimension ce qui est requis pour les activités de notre développement, mais qui offre l'opportunité d'améliorer la place du théâtre par l'accommodation de certaines fonctions de parking qui existent sur la place du théâtre à l'heure actuelle, dans le parking de notre site.

La localisation de ces fonctions. D'abord l'habitation. L'habitation se trouvera sur la rue Turnbull et le long de la rue Saint-Amable pour assurer la continuité entre l'avenue Turnbull et la rue Saint-Amable — quand je dis la continuité, je parle des activités résidentielles de Turnbull d'une part, et de Saint-Amable, un peu à l'est du site — et devient l'élément dominant du projet, complémentaire à la place du théâtre.

Deuxièmement, le commerce d'accommodation au rez-de-chaussée, pour faire face à la place du théâtre et pour renforcer l'activité de l'autre côté de la rue Saint-Amable, c'est-à-dire la place du théâtre, le théâtre même.

Troisièmement, les bureaux, le coin de Claire-Fontaine, un bâtiment qui tourne le coin et finalement, le parking au sous-sol.

J'aimerais parler du design et me servir des dessins qui sont là, si vous le permettez.

Le Président (M. Marcoux): Si je comprends bien, vous allez nous exposer, nous décrire la situation là-bas. Puisque ce sont des éléments plutôt techniques que vous allez nous présenter maintenant, est-ce que la commission consentirait à ce que ceci ne soit pas enregistré au journal des Débats, comme cela s'est fait selon plusieurs précédents? Lorsqu'il y a des éléments techniques qui impliquent des cartes géographiques, etc., on suspend pour quelques minutes et on permet d'exposer; et ensuite, on revient. Est-ce que la commission...

M. Beinhaker: Si vous le permettez, M. le Président, il s'agit de donner une explication générale du design. Peut-être qu'après cela, les membres de la commission pourront voir les dessins plus détaillés. Je prendrai quelques minutes, si vous le permettez?

Le Président (M. Marcoux): Quelques minutes pour expliquer le design général et ensuite, on suspendra.

M. Beinhaker: Merci beaucoup. En se servant de ce plan qui est un plan de situation notre site se trouve ici, à la longueur de Saint-Amable; le point où Saint-Amable tourne, on en parlait, il y a la place du théâtre ici. Voilà l'église et le bâtiment relié à l'église dont je vous parlais, l'avenue Turnbull, Claire-Fontaine, les deux grands bâtiments de la Laurentienne.

C'est l'ensemble de notre projet, dont j'ai mentionné que la rentabilité est assurée par l'aménagement de tous les éléments du programme: le bureau au coin de Claire-Fontaine, un bâtiment horizontal résidentiel, avec l'accès, l'entrée principale ici, sur l'avenue Turnbull, une avenue résidentielle. Pour éviter le long couloir de chaque étage du bâtiment horizontal, d'avoir les trois tours qui donnent sur les unités groupées autour de ces mouvements verticaux dans le bâtiment...

Ce bâtiment horizontal sera coupé par des axes qui traversent la largeur du site, des axes vitrés, qui donnent accès au commerce, à l'intérieur du site où le commerce aussi a accès par une colonnade de longueur de ces..., une colonnade qui fait face à la place du grand théâtre ici; donc, les colonnades et les galeries assurent une utilisation de ces espaces, même l'hiver, avec cette protection, comme c'est réalisé aux galeries Milan à Milan.

Le bureau au coin, comme on le mentionnait, a un plancher de dimension modique, pour en permettre l'utilisation pour des bureaux assez petits, de 2000 à 3000 pieds carrés, sans avoir le long couloir, et une utilisation du sol qui est de l'autre côté des bureaux de la rue Claire-Fontaine.

Les unités qui sont disposées comme cela auront une vue sur le Grand Théâtre ainsi qu'une vue vers le sud. Avec cet aménagement, on peut garder les espaces ouverts importants entre l'aménagement résidentiel ainsi que l'église et cela veut dire garder les arbres qui se trouvent entre les deux bâtiments.

Peut-être que le coût monte, par la façon dont l'aménagement général sera réalisé, avec les colonnades aux six étages d'habitation, dont les deux étages les plus élevés peuvent être bougés un peu à l'intérieur du site pour diminuer l'échelle du projet et garder les arbres au milieu. J'ai ici un croquis qui montre le genre d'espace qu'on peut réaliser, qui fait la liaison entre l'église, d'une part, et le théâtre, d'autre part.

Le stationnement est au sous-sol avec entrée et sortie des deux côtés, sur les rues Claire-

Fontaine et Turnbull, pour assurer que les 350 places de stationnement ne donneront pas une circulation trop chargée sur une rue ou l'autre et permettre une utilisation efficace à l'intérieur.

Ce sont en général les grandes lignes de "design", si vous voulez.

M. Guay: Pouvez-vous préciser la hauteur des édifices?

M. Beinhaker: Ici, nous avons le rez-de-chaussée en commerce, comme le démontre le plan. En haut du rez-de-chaussée, nous avons prévu six étages d'habitation dont quatre étages en coupe sur une ligne et deux étages qui bougent à l'intérieur du site.

Cela permet d'avoir une échelle de cinq étages, qui revient à l'échelle que je mentionnais, sur la rue Saint-Amable. Vous allez trouver les bâtiments de cinq étages en brique. Comme cela, même s'il y a ces deux étages ici en perspective, à cause du fait que c'est bouché à l'intérieur du site, cela diminuera l'impact de ces deux étages supérieurs. Ici, sur l'avenue Turnbull, le bâtiment est plus élevé. On arrive à huit étages de l'habitation en haut du rez-de-chaussée, donc un total de neuf étages. Nous avons pensé que l'avenue Turnbull peut supporter cette échelle, étant donné que vous avez le Claridge ici, un bâtiment important de dix étages, avec un espace entre les deux, et cette continuité des arbres entre les deux bâtiments, celui-ci et l'autre.

Finalement, l'espace de bureaux, nous parlons de 65 000 pieds carrés nets. Ce qui est prévu... La hauteur dépend un peu de la marge de recul. Ici, nous avons dessiné le bâtiment avec une marge de recul de 25 pieds, ce qui nous amène à voir une hauteur totale de neuf étages. Par contre, une diminution de cette marge de recul à quinze pieds permettra de diminuer la hauteur de bâtiment par deux étages. C'est quelque chose, par exemple, qui a été révisé avec le bâtiment la Laurentienne. Si vous avez regardé les dimensions précises, vous verrez facilement qu'il n'y a pas une marge de recul de 25 pieds. Donc, si le critère clé est la hauteur, on peut la diminuer à sept étages en gardant le même espace net pour l'aménagement. Est-ce que cela répond à votre question?

Le Président (M. Marcoux): Vous vouliez procéder à des présentations de diapositives aussi? Est-ce qu'on peut procéder le plus rapidement possible? Nous allons suspendre les travaux durant cette présentation pour reprendre dès que vous aurez terminé.

(Suspension de la séance à 20 h 24)

(Note de l'éditeur—ainsi que l'indique le président de la commission, les quelque cinq minutes suivantes ont été consacrées à une présentation audio-visuelle que les intervenants désiraient projeter devant les membres de la commission pour mieux illustrer leur projet. La séance reprit son cours aussitôt après.)

Le Président (M. Marcoux): Est-ce qu'il y a d'autres détails techniques que les membres de la commission voudraient connaître? Sinon, je vais céder la parole à M. le ministre.

M. Léonard: Je m'excuse d'abord d'être arrivé un peu en retard. Je croyais bien, quand on s'était laissé, vers 6 heures, que c'était à 20 h 15 qu'on avait dit.

Le Président (M. Marcoux): Le président a pris la décision entre-temps que c'était à 8 heures.

M. Léonard: Je m'excuse devant les invités. Je leur souhaite la bienvenue, de toute façon. Je vous remercie aussi des explications que vous avez fournies. Il y a au moins une chose intéressante, vous considérez qu'on peut faire de l'habitation sans aller à des tours énormes et c'est un peu surprenant de voir que ça s'intègre quand même très bien dans le paysage. Je le dis et je suis sincère.

D'autre part, j'aimerais vous poser une question qui, peut-être, est un peu en dehors de ce que vous nous avez présenté et qui est celle-ci: Quelle est votre conception, vous, des aménagements sur les abords du parlement? Quelle serait votre conception, peut-être, plus autour de la colline parlementaire? Là, vous situez votre projet complètement à ce bout de la colline.

M. Amyot: M. le ministre, je pense que ce projet est aux limites de la colline parlementaire.

M. Léonard: C'est ça.

M. Amyot: C'est un peu pour cela que les plans ont été faits, pour faire en sorte que la hauteur n'excède pas les bâtiments environnants, comme le Claridge qui est sur la rue voisine, sur Turnbull, de l'autre côté de la rue; l'édifice La Laurentienne, de l'autre côté, sur la rue Claire-Fontaine.

M. Léonard: Est-ce que, par ailleurs, vous croyez qu'autour du parlement, aux environs du parlement, on devrait aussi faire de l'habitation ou faire autre chose?

M. Amyot: Évidemment, M. le ministre, c'est une question toujours difficile. Il y a la question du coût du terrain, évidemment, et voir si un projet peut être mixte. Je pense que l'architecte ici, M. Beinhaker, peut vous expliquer.

M. Beinhaker: Si vous me demandez ma conception personnelle, je dirais que c'est très important d'avoir cette diversification de l'utilisation du sol. D'une part, cela amène une activité plus vivante à n'importe quel quartier d'une ville et, même si on parle d'un quartier si particulier et si important, qui a une vocation nationale, si vous voulez, comme la colline parlementaire, au point de vue de la vie quotidienne, cela revient au même aspect. La diversification, c'est une occasion, d'une part, de réviser une utilisation plus efficace des équipements et des investissements déjà faits,

parce que les gens peuvent se servir des équipements jour et nuit ou jour et soir, si vous voulez et, deuxièmement, avoir cette diversification dans le contexte d'une colline parlementaire, cela amène peut-être une présence ou un rôle moins formel de la fonction du parlement en plus d'avoir d'autres activités qui se situent à l'intérieur des activités des bureaux.

Sans cela, on voit trop souvent des centres qui sont soit les centres parlementaires avec une administration publique ou des centres financiers de n'importe quelle ville qui sont un centre d'activités, un siège social d'une entreprise où c'est vide dix-huit heures par jour; cela a l'air d'être toujours triste et, comme je le disais, il y a ce manque d'efficacité et d'utilisation des investissements publics.

M. Léonard: Au fond, vous dites: Nous faisons de l'habitation, mais vous la faites en périphérie finalement de la colline parlementaire. Entrevoiez-vous qu'il y en ait plus près ou seriez-vous prêt à investir dans de l'habitation plus près de la colline ou du parlement?

En d'autres termes, le coût du terrain, par exemple, vous empêche-t-il de concevoir de l'habitation plus près du parlement?

M. Beinhaker: Je ne sais pas. Je ne suis pas au courant du coût du terrain de chaque morceau de terrain de la colline parlementaire, mais le coût du terrain de ce site est assez élevé et il me semble que le coût du terrain de ce site approche le coût du terrain des autres sites qui sont assez près ou même à côté de la colline. Si vous parlez de l'habitation seulement, ce projet ne sera pas rentable. Ce qui devient rentable, c'est l'habitation incorporée comme priorité, si vous voulez, mais avec les autres utilisations, le commerce d'accommodation, des bureaux et aussi le stationnement, qui amène aussi un revenu, surtout dans ce site, étant donné que nous avons le théâtre à côté, qui exige un stationnement assez important qui n'existe pas et qui est si nécessaire à l'heure actuelle.

Ma réponse est qu'il faut étudier le potentiel de chaque site en fonction de quelque diversification d'utilisation qu'il peut avoir, mais notre approche est de regarder chaque site dans ce contexte et de voir quelle diversification d'utilisation peut être rentable au lieu de penser à une seule vocation pour un site, n'importe quel site.

M. Grégoire: Quel est le coût au pied carré?

Le Président (M. Marcoux): Une minute.

M. Grégoire: Question supplémentaire.

Le Président (M. Marcoux): Je m'excuse. Le député d'Arthabaska n'est pas membre de la commission.

M. Grégoire: De Frontenac.

Le Président (M. Marcoux): Pour qu'il ait le droit d'intervenir il faut que la commission... Pardon? Il faut que les membres de la commission acceptent que vous ayez droit de parole. Y a-t-il consentement?

M. Grégoire: On m'a inscrit parmi les membres de la commission aujourd'hui.

Le Président (M. Marcoux): Je n'ai pas été informé.

M. Maifloux: Pas d'objection.

Le Président (M. Marcoux): Il y a un consentement. Je permettrais au député d'Arthabaska une...

M. Grégoire: ... de Frontenac.

Le Président (M. Marcoux): ...de Frontenac une brève question pour le moment puisque d'abord...

M. Grégoire: C'est une très brève question supplémentaire.

Le Président (M. Marcoux): Une brève question. Par la suite, le ministre à nouveau.

M. Grégoire: Une très brève question supplémentaire. Pourrait-on savoir le coût du pied carré du terrain à cet endroit?

M. Maron (Harvey): Je pense qu'en premier lieu l'espace est d'environ 67 000 pieds carrés. Maintenant, le terrain a été acheté il y a déjà plusieurs années et je crois qu'il y a plusieurs choses dont il faut tenir compte, évidemment, le coût d'achat plus le fait que, depuis des années, la compagnie supporte le terrain en taxes municipales et scolaires et également l'intérêt sur l'argent, mais je crois que cela revient à un prix de quelque \$30 le pied, si vous demandez quel est le coût du terrain aujourd'hui.

Le Président (M. Marcoux): Le ministre d'Etat au développement.

M. Léonard: Considérez-vous qu'il y aura des pressions à terme, à moyen terme, par exemple, pour qu'on construise des édifices à bureaux ou des espaces administratifs sur la colline parlementaire ou proche du parlement.

M. Beinhaker: D'abord, la compagnie Charlebec a accordé des mandats aux autres cabinets de consultation pour étudier le marché et ces études nous ont été données pour nous donner les lignes de direction pour notre étude d'architectes. Ces études indiquaient qu'il y a une demande assez importante pour les espaces de bureaux pour l'entreprise privée dont les activités sont, d'une part, reliées aux activités gouvernementales, mais ne sont pas nécessairement reliées aux centres ad-

ministratifs, mais qui sont aussi reliées au fait que Québec est une région métropolitaine importante. Dans cette région il y a des activités et des affaires, soit professionnelles, soit de bureaux pour desservir la population de la région métropolitaine ainsi que la région du grand nord. Étant donné ce contexte, nous avons examiné ce qui est offert sur le marché et les autres ont examiné ce qui est offert sur le marché pour ces fins et on a trouvé qu'il y a un manque de bureaux pour ces fins.

M. Léonard: A l'heure actuelle?

M. Beinhaker: Même à l'heure actuelle. Alors, on ne parle pas de grands bureaux de 10 000 à 20 000 pieds carrés par bureau. On parle de bureaux assez, comme je disais, modiques au point de vue des dimensions. C'est cela qui nous a amenés à penser à un bâtiment de bureaux d'une telle grandeur. C'est la raison pour laquelle on a finalement décidé qu'il fallait réaliser un projet qui pouvait être rentable dans ce contexte, comme projet et s'il y a lieu, si le marché continue à l'avenir et si les autorités publiques compétentes sont d'accord qu'une deuxième phase peut être réalisable dans les terrains avoisinants, on peut réaliser cette deuxième phase. Par contre, on ne voit pas de marché pour 200 000 pieds carrés pour ces fins. On voit un marché pour quelque 100 000 pieds carrés. C'est la raison pour laquelle on est arrivé à la conclusion de bâtir quelque chose de l'ordre de 65 000 pieds qui approche un grand pourcentage de ce marché qu'on voit à l'heure actuelle.

M. Léonard: Est-ce qu'il y avait une hypothèse de base, à savoir si le palais de justice, par exemple, était dans les environs?

M. Beinhaker: Non, ce n'est...

M. Léonard: Indépendamment de cela.

M. Beinhaker: Ce n'était pas relié à une telle construction. Naturellement, s'il y avait une telle construction, cela amènerait plus d'importance et il y aurait peut-être plus de demandes que ce que l'on envisage, mais ce n'était pas sur cette base-là, c'était sur le marché qui existe à l'heure actuelle.

M. Léonard: Est-ce que je me tromperais en disant, par exemple, que des bureaux de cette dimension, de petite dimension seraient reliés plutôt à du travail de professionnels?

M. Beinhaker: C'est cela. Soit des architectes, des notaires, des avocats, des comptables qui desservent tout un centre important, un centre régional comme Québec qui est, après tout, un centre régional ainsi que la capitale.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Charlevoix.

M. Mailloux: M. le Président, je ne voudrais pas que les quelques paroles qui vont suivre

soient interprétées par ceux qui vont se succéder à la table comme un refus de l'Opposition officielle d'écouter ce que ceux qui ont demandé la parole ont à dire.

Je ne suis pas plus urbaniste qu'architecte ou spécialiste en la matière et je constate que plus il y aurait d'urbanistes ou d'experts qui viendraient à la table, chacun, dans sa conception, nous amènerait peut-être une vision différente. Je croyais que la commission parlementaire était principalement mandatée pour prendre conscience du problème de la colline parlementaire, des défauts qu'on y décèle et de l'intention qu'a le gouvernement d'aller vers d'autres options pour l'aménagement des terrains qu'on y retrouve, qui sont vacants ou qui pourraient devenir vacants.

Je constate quand même que depuis quelques jours — ce n'est peut-être pas un mal, ce n'est pas un reproche que je fais — on voit défiler les promoteurs qui ont des projets peut-être acceptables pour une certaine conception et je ne nie pas le droit de ceux qui ont actuellement ces terrains, de nous parler de leurs projets en particulier et de tâcher de convaincre la commission que c'est le genre d'aménagement qu'on devrait peut-être laisser continuer sur la colline parlementaire.

Il ressort quand même que, dans les questions qui sont posées à ce groupe-là en particulier — et je pense que c'est normal qu'il agisse ainsi — il n'a pas à dire à la commission de quelle façon il entend aménager le milieu même de la colline parlementaire. C'est un terrain donné qui a un environnement que l'on connaît et pour lequel ces gens veulent tâcher de convaincre la commission que c'est un type d'aménagement qu'on devrait permettre. À présent, je ne vois pas où on pourrait poser des questions pertinentes, ne connaissant pas les vues du gouvernement sur le type d'aménagement qu'on voudra faire à l'avenir et je ne nie pas le droit à tous ceux qui ont des terrains aux abords de la colline parlementaire, de venir exposer leurs vues. Je pense que les intervenants devront comprendre que n'étant pas plus urbaniste qu'architecte, spécialiste dans une autre matière, il est parfaitement impossible à ce moment-ci, pour nous, d'apporter des interventions valables et si les membres de la commission ont d'autres questions à poser, je ne désire pas poser de questions, étant donné les raisons que j'ai mentionnées.

Si, par contre, la commission devait, au cours des jours suivants, voir intervenir des gens qui sont en continuité des promoteurs, je dis immédiatement, ayant été à ce ministère: Des promoteurs, des maquettes, vous allez en voir de toutes sortes. Chaque fois que ça se produira, ce n'est pas contestable, mais il y a des idées qui sont avancées et parmi lesquelles vous pouvez peut-être choisir. Ce n'est peut-être pas mauvais non plus que les membres de la commission aient pu prendre conscience de l'architecture avancée par ceux qui sont là comme par ceux qui les ont précédés.

Je pense que le but de la commission est de vous permettre, comme gouvernement, de décider quel type d'aménagement vous voudriez voir à l'avenir, pour combler les vides qu'il y a sur la col-

line parlementaire ou des vides qu'il y aurait à créer.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Taschereau.

M. Guay: Je comprends un peu le sentiment du député de Charlevoix et d'après la liste des personnes ou des groupes à comparaître que nous avons, il n'y a au-delà de ce soir, que le groupe de Trizec qui, pour des raisons évidentes, est intéressé au premier chef peut-être, parmi les entrepreneurs, à l'avenir de la colline parlementaire.

Je dois dire que je trouve extrêmement intéressant le projet que vous formulez, je le trouve architecturalement, d'après ce que l'on peut en voir, défendable. J'avais déjà eu l'occasion d'ailleurs de m'y sensibiliser.

Ce que vous avez omis de dire et qu'il m'apparaît extrêmement important de dire, pour la bonne compréhension du projet — j'invite les membres de la commission parlementaire à regarder la photo de la colline parlementaire, pour bien saisir — c'est que votre projet se situerait ici, dans ce quadrilatère-ci, c'est-à-dire dans un espace vert d'une qualité assez exceptionnelle qui est, pour l'instant, entouré d'une clôture de béton d'une dizaine, d'une douzaine de pieds de hauteur, étant donné que les religieuses, si je ne m'abuse, sont cloîtrées. Mais on voit facilement, de l'extérieur de la clôture, tous ces arbres adultes qui seraient, du même coup, complètement rayés de la carte, complètement rasés par votre projet, aussi esthétique soit-il.

Bien sûr, vous allez me dire: Les espaces verts, il y a les Plaines d'Abraham à côté. A partir de là, on doit bétonner tout le reste de la colline parlementaire et tant pis pour les arbres adultes, tant pis pour les espaces verts, tandis qu'on pourrait fort bien concevoir que ce mur-là étant aboli, puisque, de toute évidence, les religieuses n'y tiennent plus, ayant vendu le terrain, l'espace vert pourrait servir au public. Évidemment, votre projet arrive en conflit avec cette idée.

Est-ce que vous avez songé à d'autres emplacements possibles? Je pense, par exemple — et ce n'est pas une offre que je fais, d'autant plus que je n'ai pas le pouvoir de le faire, mais, quand même, cela semble sauter aux yeux — que le gouvernement est propriétaire du stationnement situé en face du Grand Théâtre. On voit d'ailleurs très bien le stationnement, de l'autre côté de la rue du Grand Théâtre, le stationnement provisoire, puisque l'édifice de La Laurentienne, une fois terminé, aura un stationnement souterrain qui doit, si je ne m'abuse, servir de stationnement au Grand Théâtre.

Est-ce qu'il est concevable pour vous, étant donné que votre projet n'est plus votre projet d'origine, c'est-à-dire votre projet qui faisait un L et qui débouchait sur la Grande-Allée, donc, adresse prestigieuse, si l'on peut dire; maintenant, il s'agit d'un projet qui n'est que sur la rue Saint-Amable... Être sur la rue Saint-Amable de ce côté-là du Grand Théâtre ou être sur la rue Saint-

Amable en face de l'arrière de La Laurentienne, à supposer que l'on puisse songer à un troc de terrains — je dis bien que c'est une hypothèse — est-ce que la chose, pour vous, est concevable? On peut construire, mais quant à construire en rasant un espace vert et en laissant un espace de stationnement insignifiant, là, bêtement, pourquoi ne pas construire dans l'espace de stationnement qui ne sert plus et conserver l'espace vert?

M. Maron (Harvey): M. le ministre, si vous me permettez une première remarque, évidemment, ce terrain pourrait peut-être servir, comme vous le dites, à une nouvelle construction. Mais le projet qui est soumis à la commission actuellement n'en est pas un qui va nécessairement couper tous les arbres qui sont de l'autre côté de la clôture, parce qu'on voit des espaces qui vont suivre, étant trois sections différentes.

D'un autre côté, étant donné que le gouvernement est déjà propriétaire de ce terrain, de ce carré dont vous nous parlez, il est peut-être possible de planter des arbres là aussi et d'enlever le stationnement, quand les stationnements seront terminés, soit dans le projet dont nous vous parlons et peut-être où est La Laurentienne qui, également, je crois...

M. Guay: On peut, bien sûr, planter des arbres. Il y a des sapins plantés le long du boulevard Saint-Cyrille, dans l'espace de petit espace vert qu'il y a entre le couvent des soeurs du Bon-Pasteur et le boulevard. Ils font bien trois pieds et demi maintenant et on peut prévoir que, l'hiver prochain, ils feront trois pieds et trois quarts, si cela pousse. A ce rythme-là, dans vingt ans, on commencera à avoir des arbres regardables, à supposer qu'ils n'aient pas été touchés par la pollution d'ici là.

Il y a une différence fondamentale entre un espace vert formé d'arbres adultes nombreux, dont la plupart seraient quand même rasés, et un espace vert nouveau qu'il faut planter et attendre patiemment que cela pousse, pour les futures générations. Je parle de l'utiliser pour les générations actuelles.

M. Beinhaker: ... la réaction que j'aurais... Il me semble que j'ai répondu, il y a quelques minutes, à une question, à savoir si le programme mixte que nous avons appliqué à ce projet est applicable comme principe général à tous les autres sites de la colline parlementaire. Je disais que le principe est applicable, mais qu'il faut examiner chaque site, site par site. Le programme est rentable au point de vue du design, du contexte urbain, d'une part, de la structure des rues, des espaces ouverts et toute l'orientation des mouvements piétonniers ainsi que de la circulation; aussi, la rentabilité financière touche la question du programme.

Par exemple, il y a des différences assez importantes entre les deux sites. Cela ne veut pas dire qu'on ne peut pas réaliser un programme diversifié, un programme mixte, dans le site que vous proposez. Mais la première réaction que j'ai, c'est que ce sera un programme un peu différent.

La raison que je donnais, c'est que le site que nous avons maintenant, en face de Turnbull à Claire-Fontaine est devant l'espace du Grand Théâtre. C'est un site qui est à la bordure d'un quartier particulier, qui est proche du Grand Théâtre et qui peut réaliser la liaison de ce qui existe à l'est sur la rue Saint-Amable et ce qui existe sur la rue Turnbull.

L'autre site est situé dans un axe d'une direction perpendiculaire et arrive jusqu'au boulevard Saint-Cyrille:

M. Guay: Est-ce que vous avez saisi ce que je vous disais?

M. Beinhaker: Non.

M. Guay: C'était de placer l'ensemble face au Grand Théâtre, le long de Saint-Amable. Moi, je vous dis de le placer, le long de la rue Saint-Amable. En d'autres mots, plutôt que d'avoir votre complexe ici, pourquoi ne pas l'avoir ici, surtout si on évoque l'hypothèse qui a été l'origine de la réunion de cette commission, que le couvent des religieuses du Bon-Pasteur ne serait pas démoli? Seule la chaufferie pourrait l'être, d'autant plus qu'elle ne peut plus servir. A ce moment, vous avez là aussi un espace qui pourrait peut-être servir de logement. Enfin, on verra en temps opportun, mais...

M. Beinhaker: ... Arriver avec l'espace derrière le site que vous proposez, tout l'espace entre ce site jusqu'au boulevard Saint-Cyrille, c'est une question importante, parce que, ici, le genre de construction qu'on envisage est un peu, si vous voulez, un pont entre Saint-Amable, à l'est, et Turnbull, deux quartiers peu résidentiels. Cela renforce l'activité des deux, on espère.

La question dans le contexte du "design" urbain que je vous pose, c'est que si on veut le mettre de l'autre côté de la rue, il y aura ce vide fait par la place du Grand Théâtre et l'axe vert. Je ne veux pas dire ce vide par préjugé, mais, simplement, c'est un espace plus vaste. De l'autre côté, vous aurez, devant la Laurentienne, en face de la Laurentienne, ce pont, si vous voulez, mais il y aura de nouveau un vide derrière.

Avant de vous donner une réponse étudiée, il s'agira peut-être de regarder comment tout l'aménagement de ce grand site peut être réalisé. Il faut recommencer.

M. Guay: Il est bien certain que je ne vous demande pas, ce soir, de me dire tout de go: Parfait, on change de place et cela finit là. Je me doute bien que votre projet, étant étudié comme il l'a été en fonction du site qui est là, demanderait à être réétudié en fonction d'un autre site, que ce soit celui dont je vous parle ou celui que vous aviez compris, c'est-à-dire, à ce moment, effectivement, carrément face au Grand Théâtre et qui pourrait être un lien entre le Grand Théâtre et le couvent des soeurs du Bon-Pasteur. Enfin, cela fait partie des hypothèses, mais, a priori, vous ne le rejetez pas, si je comprends bien.

M. Beinhaker: Le point sur lequel j'aimerais revenir, si je peux, c'est que ce site offre cette opportunité de rendre ce coin intéressant au point de vue de l'activité résidentielle. C'est tout. Je ne sais pas si l'autre offre le même potentiel pour ces fins. Les autres, peut-être bien!

Le Président (M. Marcoux): Le député de Vanier.

M. Bertrand: N'ayez crainte, messieurs, je vous considère comme des interlocuteurs valables sur le projet que vous nous proposez, d'autant plus que vous n'avez pas traité de l'aménagement de la colline parlementaire dans son ensemble. Simplement quelques questions pratiques. Quelles ont été jusqu'à maintenant les attitudes du service d'urbanisme de la ville de Québec devant votre projet? En d'autres mots, comment est-ce que cela s'est négocié jusqu'à maintenant avec le service d'urbanisme de la ville de Québec?

M. Beinhaker: Nous sommes dans le dossier depuis une période très récente. Notre mandat a commencé il y a un mois... La compagnie Charlebec vient d'acheter le terrain d'une autre compagnie à qui le terrain appartenait avant. Cette compagnie a fait étudier le projet par certains autres architectes. Ils ont étudié tout l'ensemble des terrains jusqu'à Grande-Allée, à partir de Saint-Amable. Je suis un peu au courant du genre de discussions qu'il y avait avec le service d'urbanisme sur ce grand projet ou ce projet d'ensemble qui en est arrivé à un certain point, mais qui ne dépassait pas ce point, parce qu'il y avait des questions qui doivent être touchées d'une part, par le réaménagement de la colline parlementaire que la ville a apporté dans le contexte de son règlement de zonage qu'elle apporte pour tous les quartiers.

Deuxièmement, parce qu'on savait qu'il y avait cet intérêt du gouvernement de le regarder à ce niveau. Par contre, pour être complètement ouvert, je dois vous dire que nous venons, ce matin, de présenter cette esquisse ou cette partie au service d'urbanisme de la ville, à l'officier compétent de ce service. Il faut dire que c'était la première fois qu'ils ont eu la chance de voir, comme vous autres, un nouveau plan. Ce n'était pas le moment d'aller demander une opinion ferme sur leur réaction, parce qu'ils ont vu pour la première fois le projet.

M. Bertrand: Jusqu'à maintenant, dans les quelques rencontres qu'il y a eu avec le service d'urbanisme de la ville de Québec, est-ce qu'il est possible qu'on vous ait proposé comme hypothèse de travail que ce ne soit qu'un complexe d'habitation et non pas un complexe mixte d'habitation-bureaux?

M. Beinhaker: Non, quand nous avons présenté le projet, ce matin, un commentaire qui a été fait par les gens du service d'urbanisme, c'était qu'ils nous ont fait référence à leur présentation ici, à la commission parlementaire, et qu'ils ont eu

cinq scénarios, comme ils disent, et que, sans faire de recommandation ferme, la ville a retenu favorablement, apparemment, le cinquième scénario, qu'ils appellent, le développement à vocation mixte. Dans ce contexte, comme je disais, sans avoir une opinion ferme, les gens ont indiqué que peut-être ce projet apporte dans le contexte d'un site les principes qui étaient apportés dans le scénario. Cela ne veut pas dire que cela touche tous les coins qu'ils espèrent réaliser ou qu'ils recommandent à la commission. Je ne peux pas parler pour eux, sauf de dire que cela a l'air d'être relié au contexte général. Ils n'ont pas mentionné et ils n'ont pas insisté sur l'idée d'avoir un projet de sous-vocation. Par contre...

M. Bertrand: D'accord. C'est simplement que je constate que dans ces scénarios présentés hier, la ville de Québec avait différentes hypothèses. Celle qu'elle retenait le plus, c'était l'hypothèse 5, où il était question d'habitation et d'équipement public. Elle excluait les bureaux.

M. Beinhaker: Oui. J'ai remarqué que quand ils ont parlé de leur scénario 5, j'ai regardé le plan précis qu'ils ont eu, et j'ai remarqué que c'est bon d'avoir des principes de développement mixte, mais notre site était prévu pour une seule vocation. On peut peut-être insister et dire que notre site peut apporter une vocation particulière que le plan appelle en général.

M. Bertrand: Qu'est-ce que vous faites avec l'édifice des soeurs Franciscaines?

M. Beinhaker: Pardon?

M. Bertrand: Pour l'édifice des soeurs Franciscaines, qu'est-ce qui est prévu?

M. Beinhaker: On n'y touche pas.

M. Bertrand: Vous n'y touchez pas. A l'heure actuelle, il sert à quoi, en ce moment?

M. Maron (Harvey): C'est une maison pour les soeurs, je pense, qu'elles l'habitent encore. Actuellement, elles se servent encore du jardin pour se promener, tant et aussi longtemps qu'un projet de construction n'est pas commencé. C'est pour cela que la clôture est restée.

M. Bertrand: Une dernière petite question. Est-ce qu'il est possible que votre projet de bureaux soit aussi rentable sur le plan de la location si le palais de justice n'était pas construit, comme certains pensaient qu'il le serait?

M. Beinhaker: Oui, la rentabilité du projet de bureaux n'est pas reliée à la construction du palais de justice. C'est basé sur le marché qui existe à l'heure actuelle.

M. Bertrand: Merci.

Le Président (M. Marcoux): Le député de La Prairie.

M. Michaud: Merci, M. le Président, au premier abord, j'aime votre projet, parce qu'il s'efforce, à certains points, de respecter le visage ou l'aspect physique de l'environnement. Le député de Taschereau a posé des questions qui répondaient à mes inquiétudes vis-à-vis de l'espace vert qui disparaîtrait. J'aimerais poser une question bien précise. Vos unités de logement d'environ 1000 pieds carrés se loueraient environ à quel prix?

M. Beinhaker: C'est le condominium, pour vendre.

M. Michaud: Pour le vendre à quel prix?

M. Beinhaker: Le prix à Québec, à l'heure actuelle, est entre \$50 000 et \$55 000, avec le stationnement.

M. Michaud: Pour 1000 pieds carrés, environ?

M. Beinhaker: Oui, à l'intérieur. Cela n'inclut pas l'espace extérieur intégré avec l'unité. Il y aura des coûts extérieurs qui desservent chaque unité.

M. Michaud: Donc, ce ne serait pas une habitation pour M. Tout-le-Monde.

M. Beinhaker: Non.

M. Michaud: Merci.

M. Beinhaker: Pas sur ce site.

Le Président (M. Marcoux): Je vous remercie d'être venus témoigner devant cette commission et vous pouvez être sûrs que les membres de la commission étudieront votre présentation.

J'inviterais maintenant le groupe "Sauvegarde du couvent des soeurs du Bon-Pasteur" à venir présenter son mémoire. C'est le no 19M.

M. Maron (Harvey): En vous remerciant, M. le Président et les membres de la commission, d'avoir bien voulu nous entendre ce soir.

Le Président (M. Marcoux): Cela nous a fait plaisir.

Nous vous souhaitons la bienvenue, spécialement à M. Reynald Gadoury. Nous vous prions de présenter les personnes qui vous accompagnent. Comme nous disposons d'environ trois quarts d'heure, je vous proposerais de faire une présentation d'environ 20 minutes pour laisser le plus de temps possible aux membres de la commission qui désireront vous poser des questions. Cela vous va?

M. Gadoury.

Groupe de sauvegarde du couvent des soeurs du Bon-Pasteur

M. Reny (Claude): Mon nom est Claude Reny. Je vais procéder à la lecture du texte.

Le Président (M. Marcoux): Pourvu que vous

en fassiez une lecture rapide, je ne pense pas qu'il y ait de problème.

M. Reny: La lecture sera probablement de dix minutes, puisque le texte a huit pages.

Le Président (M. Marcoux): Bon! Si vous pouvez nous présenter vos collègues, s'il vous plaît.

M. Ruelland (Michel): Michel Ruelland.

M. Tremblay (Gilles): Gilles Tremblay.

M. Baker (Joseph): Joseph Baker.

M. Reny: M. Gadoury sera ici dans cinq minutes.

Je commence. La colline parlementaire de Québec est marquée par la présence de bâtiments dont la valeur architecturale et la qualité de la construction témoignent en faveur de leur conservation. La majeure partie de ces bâtiments a été érigée entre les années 1845 — lisez bien, non pas 1745 — et 1935 et forment, avec le Vieux-Québec et les quartiers Montcalm et Saint-Jean-Baptiste, une continuité dans l'histoire de l'évolution de Québec.

L'édifice du Bon-Pasteur représente un exemple de cette continuité avec les ensembles de Grande-Allée, du parlement, du monastère des Franciscaines et de l'ancien hôpital Jeffery Haie, c'est-à-dire l'actuel site de la Sûreté du Québec.

D'autre part, la dernière décennie a été marquée par la concentration d'édifices administratifs, de grands hôtels et de percées routières qui ont bouleversé l'équilibre de la colline parlementaire. Dans cette opération, le gouvernement du Québec s'est fait le principal maître d'oeuvre de gestes irrationnels de démolition, comme ce fut le cas sur la Grande-Allée, à proximité du parlement. Il faut se souvenir des appartements où sont les complexes H, J et ce qui est maintenant dans le secteur de ce qu'on appelle la pigeonnière.

Cette règle absolue de destruction et de concentration administrative a donc marqué l'espace de ce vaste secteur au détriment de la présence du citoyen résident. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce scénario que le complexe du Bon-Pasteur devait être remplacé par des édifices à bureaux.

Le Groupe de sauvegarde du couvent des soeurs du Bon-Pasteur s'est opposé à la démolition de cet édifice, convaincu que l'équilibre de la colline parlementaire implique un gel de l'expansion des édifices à bureaux et un renforcement des fonctions résidentielles et sociales.

Là, je vais vous faire une brève description de l'analyse que nous avons faite du bâtiment, depuis le 15 novembre. L'édifice du Bon-Pasteur représente un exemple de l'évolution de l'architecture institutionnelle de la période 1855-1938 dans la ville de Québec.

Depuis la première construction en pierre de 1854-55... Je vous renvoie à la page suivante, à cet exemple, à ce croquis.

Depuis la première construction, donc, de

1854-55, jusqu'à l'addition de la cuisine à vapeur en 1938, on retrouve tous les éléments des structures de ce vaste ensemble. Les seules modifications aux parties plus anciennes du XIX^{ème} siècle touchent le niveau des toitures qui ont été élevées, il y a quelques années.

Un fait à remarquer. La chapelle qui a été classée par le ministère des Affaires culturelles n'est pas le premier bâtiment mais le troisième de la série. Les parties désignées de maison du Bon-Pasteur au 1080 de Lachevrotière et maison Sainte-Famille au 580 Saint-Amable ont été érigées respectivement entre les années 1854 et 1860.

En réalité, durant toute la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, on assiste à sept mises en chantier majeures sur le domaine des religieuses. Ces agrandissements successifs forment le corps principal du complexe et c'est là qu'on retrouve intactes les contributions architecturales de l'époque. Alors, à l'intérieur, on voit les boiseries, les foyers, les portes, les grands escaliers, les longues galeries, la fenestration, les colonnes, etc.

La presque totalité de ces constructions a été faite de pierre calcaire et sont enduites à l'intérieur de mortier et de crépi avec finition en plâtre.

La décennie 1920-1930 correspond également à une période d'expansion importante puisque quatre nouvelles ailes sont ajoutées à la partie déjà construite. Utilisant les techniques de l'époque, ces parties sont formées d'une structure de béton et de pierre, davantage à l'épreuve du feu. C'est d'ailleurs durant cette première moitié du XX^{ème} siècle que les charpentes de la toiture à pignon sont remplacées par des toits plats parce qu'autrefois, il y avait comme la maison Mallet à l'arrière du Carré d'Youville, une toiture à pignon avec des lucarnes, et que la façade de la chapelle est modifiée, parce qu'il y a eu un coup de foudre et on a refait le clocher comme on l'aperçoit maintenant.

Le bâtiment qui nous est transmis depuis plus de 125 ans est donc à l'image de cette diversité architecturale qui caractérise si bien les quartiers anciens de Québec.

Il y a plus encore. Le bon état des différentes parties du complexe témoigne de la qualité des structures en place et du souci d'entretien qu'ont eu les religieuses du Bon-Pasteur pour leur maison mère. Nous avons là un héritage de 275 000 pieds carrés — rendez-vous compte — d'espace plancher, c'est-à-dire l'équivalent de 75% de la superficie du complexe H, ce qui est beaucoup finalement.

Cette énorme surface possède, en conséquence, un potentiel impressionnant d'utilisation, en termes d'objectif d'un meilleur équilibre entre les fonctions administratives et résidentielles, et l'ancien couvent peut donc servir à des usages multiples.

Conçu comme lieu d'habitation pour quelque 400 personnes — c'est-à-dire les religieuses et les chambreurs, c'était l'Oeuvre de la jeune fille, des anciennes prisonnières — le bâtiment a d'abord une vocation maîtresse de lieu de résidence. Sans modification radicale, il peut accueillir des grou-

pes de personnes âgées, des jeunes couples, des célibataires et des étudiants. Pour un prix abordable, il peut offrir un certain nombre de studios et de chambres destinés à cette clientèle variée de résidents.

Outre l'habitation, l'intérieur de l'édifice offre suffisamment d'espace pour loger une gamme de services: cliniques de santé, espaces récréatifs et culturels, ateliers d'artisanat — je signale d'ailleurs qu'il y avait des ateliers de menuiserie dans ce bâtiment — des lieux de culte et, évidemment, la garderie.

De plus, l'extérieur du complexe comprend une cour bien protégée qui offre aux usagers un jardin intime et agréable. C'est la cour à l'intérieur, là où sont les derniers arbres du secteur.

Cette entreprise à caractère social ne se fera pas toute seule. Il faudra compter sur la collaboration de plusieurs organismes existants. C'est pourquoi il faudra constituer une société à but non lucratif qui s'occupera du développement, du réaménagement et de la gérance de l'entreprise.

Enfin, pour rendre le projet viable, il faudra profiter des programmes existants d'aide financière tant de la Société d'habitation du Québec que de l'aide à la rénovation de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Il faudra compter également sur le concours du ministère des Affaires culturelles pour la restauration, s'il y a lieu — parce que la chapelle est en très bon état — de la section de la chapelle et également, s'il y a lieu, à des allocations aux loyers que fournit le ministère des Affaires sociales.

L'ensemble de cette opération s'inscrit dans une autre option fondamentale de l'aménagement de la colline parlementaire.

Cette option est celle d'un ensemble urbain diversifié — on l'a d'ailleurs mentionné chez les intervenants précédents — dans ses fonctions et qui respecte la trame des éléments en place. En définitive, le complexe du Bon-Pasteur est le point de départ d'une stratégie de rééquilibre d'un secteur urbain.

L'option d'aménagement de la colline qui se dégage après cette première description du bâtiment est que l'examen des quadrilatères — là, je vous renvoie à la carte à la page suivante — de la partie ouest de la colline parlementaire nous montre que l'espace disponible est suffisant pour permettre des projets de rééquilibre urbain. En effet, dans l'axe du boulevard Saint-Cyrille, les sites de l'ancien marché Berthelot — c'est le projet du secteur Atifric — de la Sûreté du Québec, qui est l'ancien hôpital Jefferey Hale, et du stationnement du Grand Théâtre sont parmi les plus importants à retenir. De plus, à une échelle moindre, il y a possibilité de reconstruire des unités d'accompagnement le long des rues Scott — actuellement, c'est un stationnement, c'est la partie du complexe des soeurs du Bon-Pasteur qui a déjà été démolie — et Berthelot — également une démolition récente où, actuellement, il y a du stationnement — de même que dans la cour des Franciscaines. Ces secteurs vacants peuvent accueillir — là, c'est une évaluation, vous pensez bien — près de 2000 nouveaux

résidents, ce qui permettrait de repeupler cette partie du centre-ville de Québec.

D'autre part, une nouvelle poussée des concentrations administratives va irrémédiablement compromettre l'avenir des îlots situés entre les rues Cartier et Turnbull, puis entre Saint-Jean et Saint-Cyrille. Déjà, des promoteurs n'attendent que le feu vert de la Place de la Justice pour procéder aux démolitions et aux nouvelles mises en chantier sur les sites de Berthelot et des Franciscaines. Il est enfin à prévoir que les emprises des boulevards Grande-Allée et Saint-Cyrille, entre les rues Claire-Fontaine et Des Erables, ne seront pas suffisantes en considérant le flux additionnel de circulation. C'est en fait la section qui est actuellement engorgée vis-à-vis de la Sûreté du Québec; quand on va vers l'Ouest, il y a une série de feux de circulation. C'est vraiment un noeud d'étranglement dans ce secteur. L'aménagement de la colline parlementaire doit d'abord être le reflet d'un milieu vivant, c'est-à-dire composé d'éléments multiples. Cet aménagement ne doit pas être une succession d'édifices à bureaux qui demeurent sans animation en dehors des heures de travail. C'est pourquoi la présence de lieux résidentiels et d'équipements de service est notre option fondamentale.

De plus, cette offensive résidentielle a pour conséquence de renforcer la structure des quartiers existants en permettant d'abord d'en augmenter la population. Elle favorise également de maintenir les services, en particulier ceux du domaine scolaire et des loisirs. On programme même la fermeture de l'école du quartier Saint-Jean-Baptiste dans quelques années. Il suffit pour s'en convaincre de consulter la liste des fermetures d'écoles qui ont eu lieu au centre-ville depuis quelques années.

Il reste alors le problème de l'édifice du palais de justice. Trois alternatives peuvent être examinées. La première serait l'utilisation des bâtiments administratifs existants comprenant l'actuel palais de justice, l'édifice Chauveau ou même le complexe H, si l'on veut. Il implique la relocalisation de quelques ministères vers la banlieue, c'est-à-dire les ministères du Revenu et des Transports — on m'a appris que le ministère du Revenu déménagerait effectivement vers Sainte-Foy, celui qui occupe l'édifice Chauveau — et le partage des cours de justice dans plusieurs édifices. La seconde serait la construction d'un édifice à proximité de l'ancienne gare du Palais et de la rivière Saint-Charles. L'espace disponible y est important, le réseau routier étant en place, l'autoroute Dufferin, la ville de Québec, l'actuel propriétaire des terrains, y prévoit même la construction de bureaux dans son étude Kabir Kouba et un parc serait éventuellement aménagé dans le secteur du bassin Louise. Enfin, la troisième alternative serait celle de la banlieue vers Sainte-Foy ou Le Bourgneuf.

En définitive, il faut choisir entre une capitale qui soit le reflet de la vie de la collectivité ou une capitale définie comme un lieu strictement administratif. Notre option, quant à nous, est celle de la

présence du citoyen résidant sur la colline parlementaire et cette présence se situe, en premier lieu, dans le complexe du Bon-Pasteur. Là, nous avons, évidemment, une série d'annexes qui allaient avec cela. Nous les aurons... Elles sont maintenant disponibles. On pourra vous les distribuer, si vous voulez. C'est l'échange que nous avons eu avec les différents paliers de gouvernement depuis quelques mois sur ce sujet, ainsi que les coupures de journaux, toutes les manchettes qui ont touché ce problème. Elles sont donc à votre disposition.

Nous avons également un plan de 1962 montrant tous les secteurs de Saint-Roch, Saint-Jean-Baptiste, colline parlementaire, qui ont subi des mutations. C'est à la disposition de tout le monde. Merci.

Le Président (M. Marcoux): M. le ministre.

M. Léonard: Je trouve ce mémoire particulièrement intéressant. En fait, c'est une des questions qu'on se pose depuis le début de la commission. Où est-ce qu'on fait de l'habitation, comment la fait-on? Il y en a une qu'on pourrait poser à ceux qui sont plus professionnels. Mais il y a un prix à cela, le gouvernement a acquis ces terrains à un moment donné, on me dit probablement aux environs de \$3,5 millions, c'est ce que me dit M. Mailloux.

Vous proposez, pour administrer le complexe du Bon-Pasteur ou le couvent du Bon-Pasteur, une société à but non lucratif. Cela suppose donc que le gouvernement acquiert ou cède ce complexe à cette société. Est-ce que vous avez pensé à d'autres formules coopératives d'habitation, est-ce que c'est une cession pure et simple du gouvernement pour \$1 et autres considérations ou si vous croyez que vous pouvez rentabiliser l'acquisition du complexe à l'aide de cette société à but non lucratif? Voilà une première question.

D'autre part, est-ce que vous avez envisagé d'autres formules pour administrer un tel complexe, comme une coopérative?

M. Gadoury (Reynald): C'est sûr qu'avec un édifice d'une telle taille avec autant de logements qui pourraient y être placés, au départ, je ne pense pas que ça puisse créer une rentabilité économique, d'ailleurs, à la longueur du temps qu'on pourrait y demeurer. Parce que même dans nos HLM présentement, dans nos bâtiments construits par la société d'habitation et administrés par des OMH, on s'aperçoit, à Québec — d'ailleurs on l'a vu dans un article de journal — qu'on aurait un déficit d'à peu près \$350 par mois, au point de vue administratif, ça nous coûterait ça pour administrer le bâtiment.

La suggestion qui a été faite pour une corporation à but non lucratif, c'est tout simplement pour pouvoir donner le mouvement, pour pouvoir donner le coup d'envoi pour faire revivre cette cité parlementaire. Nécessairement, donner ça tout simplement à un promoteur ou à une personne qui s'occupe de construction ou d'administration de résidences, c'est absolument sûr qu'avec ça, il ne

voudrait même pas l'avoir ni l'administrer parce que ce serait déficitaire.

Entre les mains d'une corporation à but non lucratif, on peut trouver des moyens qui soient quand même moins coûteux, je crois, pour ne pas en faire un complexe de luxe ou un complexe semblable à d'autres habitations neuves qu'on ferait juste à côté.

Parce qu'un développement comme vient de nous présenter l'autre équipe, c'est-à-dire l'équipe d'architectes qui a été entendue avant nous, ce sont sûrement des bâtiments qui vont être absolument luxueux et qui vont être loués à grand prix.

Si on envisage de transformer le Bon Pasteur de cette manière, je pense qu'on est absolument plus que déficitaire, c'est-à-dire qu'on est en faillite en partant. Mais si on prend le Bon Pasteur, si, par étapes, comme il a été proposé par une étude de soeurs Grises de Montréal, on l'aménage et pour différents types de logements et différents types de salles pour occupation ou activités sociales, c'est sûr que je me dis qu'en partant, on minimise beaucoup les grands coûts et on peut s'ajuster exactement à cet engendrement d'habitations sur la colline.

M. Léonard: Vous avez fait une estimation des coûts d'acquisition, peut-être pas, mais des coûts aussi pour le mettre en état de recevoir des personnes?

M. Gadoury: C'est-à-dire qu'on n'a pas fait d'étude de coûts pour le mettre en état.

M. Léonard: ...rénovation parce que ce serait détruire probablement...

M. Gadoury: C'est-à-dire qu'on ne s'est pas arrêté là, parce qu'il reste quand même que le groupe de sauvegarde a été un groupe de combat pour dire simplement qu'il ne fallait pas détruire cette structure absolument ponctuelle, qui venait planter sur la colline parlementaire toute la trame de la ville.

Si on l'enlève, on enlève un trou de la trame de la ville et la trame fout le camp.

Je reviens à votre question. On n'a pas fait d'étude économique, mais il y a une étude très sérieuse qui a été faite chez les soeurs Grises de Montréal, dont l'édifice a à peu près la même configuration, qui a été construit à la même époque que cet édifice et qui a à peu près les mêmes dimensions. C'est une étude absolument sérieuse qui dit que placer des logements d'une ou deux chambres dans cet édifice, chez les soeurs Grises, à Montréal, ce qui est semblable, coûte à peu près \$25 300 par logement. Ce sont des logements absolument sécuritaires, vous avez les gicleurs, vous avez les sorties de secours neuves, vous avez toute la sonorisation qu'il faut et j'en passe.

On sait qu'actuellement, la société d'habitation, dans de simples constructions en bois, aménage des logements de deux chambres qui varient entre \$23 000 et \$28 000, selon les chiffres actuels. On sait cela. Et ce sont tout simplement de petits

bâtiments, de la construction en bois sur deux ou trois étages, pas plus. Quand vous tombez dans le béton, vous allez aux alentours de \$32 000. D'ailleurs, ce qui est en train d'être fait sur la rue d'Aiguillon, cela va coûter peut-être un peu plus cher que si on construisait autre chose. C'est pour vous dire que les prix qui ont été faits en octobre 1976, par une firme qui avait été engagée pour cela, ce sont des prix absolument concurrentiels, même plus que concurrentiels. On en est arrivé à dire que les lits — parce qu'il se faisait de l'hébergement, chez les soeurs Grises de Montréal — cela leur a coûté, en rénovation, par lit, une somme de \$6000, parce que déjà le bâtiment était fait pour recevoir ce type de logement qui était l'hébergement pour personnes âgées.

On sait aujourd'hui qu'en 1976, cela a coûté \$30 000 par lit, dans toute la province, pour faire de l'hébergement pour personnes, quand on parle de foyers. Cela coûte \$30 000 par lit. On a réussi à sortir des chiffres, chez les soeurs Grises, de \$7000 par lit. Je ne les invente pas, parce que je ne suis pas un financier pour inventer ces choses-là.

M. Léonard: Maintenant, vous avez parlé d'une société à but non lucratif. Vous avez quoi en tête, exactement?

M. Gadoury: Je passerai la parole à M. Baker, parce que M. Baker est plus...

M. Baker: On envisage, M. le ministre, la formation d'une corporation, une corporation qui comprendrait la participation du gouvernement et la participation des groupes populaires ou les groupes qui s'occupent des problèmes des personnes âgées ou des personnes à revenu modique.

Le modèle est très simple. On forme une corporation qui s'occupera de la gérance, de la mise sur pied de cette corporation pour entreprendre le développement de cet édifice. C'est un édifice en très bon état, le groupe de la sauvegarde a reçu la permission d'inspecter l'édifice. On n'a pas fait une inspection complète, mais on a fait une inspection durant une visite de trois ou quatre heures. On aimerait faire d'autres inspections, mais, pour le moment, on peut dire que c'est un bâtiment en très bon état et qui se prête à une restauration. On sait bien, comme M. Gadoury l'a mentionné, que les coûts de restauration sont vraiment moins élevés que le coût de la construction nouvelle.

Alors, une société sans but lucratif s'occuperait du développement de ce projet en faisant appel à tous les moyens possibles qui existent dans la loi, soit la loi nationale du Canada ou la Loi de la Société d'habitation du Québec, pour obtenir les prêts, obtenir les subventions à la restauration et les subventions qui existent pour aider les corporations sans but lucratif.

Ce groupe a dit, lorsqu'il a commencé la contestation pour empêcher la démolition de cet édifice, qu'il serait prêt à participer, à mettre en marche ce type de corporation.

M. Léonard: Vous avez dit que ce serait le point de départ d'un nouvel équilibre de la colline parlementaire. J'aimerais avoir plus de commentaires là-dessus. D'autre part, sur cette base, pourquoi éliminez-vous probablement, si on comprend le texte, le palais de justice? Et est-ce que vous ne considéreriez pas que de faire une maison pour personnes âgées, par exemple, en plein centre de la colline parlementaire, pourrait avoir un effet de ghetto?

M. Baker: On n'envisage pas un ghetto, pas du tout.

M. Léonard: Non, mais...

M. Reny: Si on se réfère au texte, il n'y a pas que des personnes âgées qui sont proposées dans le bâtiment, il y a des services aussi.

M. Léonard: C'est là-dessus que je demande vos commentaires, parce que vous dites que c'est un nouvel équilibre de la colline parlementaire.

M. Baker: On a commencé par une lutte pour empêcher une démolition. C'est la première étape, empêcher d'autres démolitions. Cet édifice en bon état est devenu le point de départ. C'est certain que les membres du groupe de la Sauvegarde ont anticipé le redéveloppement du quartier en termes de fonction résidentielle. Le palais de justice n'avait pas place dans le concept.

M. Léonard: Vous arrêtez, en tout cas, la vocation administrative du centre de la colline. Que faites-vous avec les stationnements qui sont là présentement?

M. Reny: Vous voulez parler certainement de ceux à côté du Grand Théâtre.

M. Léonard: Oui.

M. Reny: Il est prévu, dans le complexe à bureaux qu'on est en train de construire, d'y insérer tout le stationnement sur le site. Il reste qu'il va falloir, à un moment donné, dissuader le reste des automobilistes qu'on pourra retrouver dans le secteur, décourager le stationnement dans le secteur pour ceux qui ne trouveront pas place dans les stationnements qui sont déjà construits ou en construction.

M. Gadoury: D'ailleurs, il y a eu une bonne suggestion du ministre de Belleval, qui disait qu'à un moment donné, on devrait augmenter le coût des stationnements et que cela dissuaderait passablement de gens de venir avec leur auto et surtout seuls avec leur auto sur la colline et que progressivement, on devrait diminuer. Je n'ai pas d'inquiétude avec ces stationnements d'une manière ou d'une autre. Comme vous dit Claude, il y a une bonne partie qui va être absorbée par le nouvel édifice qui sera construit.

Vous dites l'équilibre de la colline; si vous

prenez la paroisse Saint-Coeur-de-Marie présentement, elle est absolument en perdition. Je ne veux pas sauver les paroisses, prêcher pour les paroisses, mais c'est une paroisse complètement en perdition, parce qu'on a parlé de la petite rue qui était prise entre la Laurentienne et, en fin de compte, l'église, et qui allait peut-être disparaître et que la ville de Québec veut animer par du commerce, je pense. Justement, pour équilibrer... On s'aperçoit que ce milieu est complètement malade d'une manière ou d'une autre, c'est-à-dire qu'au niveau résidentiel, il n'y a plus de résidences, il y a simplement une circulation de personnes, même d'autos, c'est-à-dire des personnes qui viennent en auto, qui circulent, qui sortent un peu le midi. On a une garderie. On n'a plus d'enfants là, quasiment plus d'enfants, on a une petite école.

Je vous dirais qu'une société équilibrée, qui contient des personnes âgées, des enfants, des adolescents, des adultes et des personnes d'âge moyen, cela nous mène à planifier un milieu d'une toute autre façon. Quand vous avez des enfants dans un milieu, vous ne planifiez pas des rues, des largeurs de rues et du béton de la même "batinse" de façon. On oublie cela de plus en plus. Si on enlevait même la garderie de là, on ne s'apercevrait plus de la dimension, c'est-à-dire que la colline prendrait une autre allure, parce que, ayant des enfants déjà, on peut commencer à entrevoir des possibilités de traverser les rues, de se faire protéger pour traverser les rues, parce qu'il faut traverser avec des enfants. Un adulte peut sauver sa peau comme il peut et il la sauve souvent, mais quand arrivent des enfants là-dedans, ce sont d'autres dimensions qui arrivent. Ces dimensions sont encore beaucoup plus grandes pour quelqu'un qui vient voir et qui vient se promener là-dedans.

Regardez les calèches qui se promènent alentour de cela, c'est d'une sécheresse épouvantable. Les Américains sont émerveillés par le clocher de Saint-Jean-Baptiste. Je les comprends. Il reste à peu près cela comme espèce de structure qui sort de tout ce quartier. On se promène dans les grands vents et à un moment donné, on arrive là. C'est épouvantable! Il faut équilibrer cela par de l'habitation pour pouvoir arriver dans un milieu qui est plus humain, qui est plus vivant, qui était comme tel. La trame qui existait avant n'était pas là pour le "fun". Les Québécois s'étaient construits et s'étaient fait des rues étroites non pas pour le "fun" d'avoir des rues étroites. Ils s'étaient fait des maisons les unes sur les autres, non pas pour se sentir plus collés les uns à côté des autres, ce ne sont pas les principales raisons, c'est qu'on a un climat dans lequel il faut vivre, on a des voisins avec lesquels on vit, on a des espaces verts sur lesquels on passe ou que l'on traverse pour aller quelque part. On dirait à un moment donné qu'on oublie tout cela et qu'on devient des hommes, soit l'homo-fonctionnarisme, soit... J'arrête mon sermon pour la paroisse.

M. Tremblay (Gilles): On répond à cette question par une autre question, j'ai l'impression. C'est un peu une identification au niveau du logement

qui inquiète beaucoup de personnes à ce niveau. On pourrait aussi poser la question: Pourquoi identifier un haut lieu de représentation gouvernementale? Pourquoi le prolonger?

Dans ce cas, cela revient toujours au tissu urbain d'une ville qui s'est développée, en ayant ses propres lignes de force de développement. Là, ici, on a assisté à une démolition de ces lignes de force, par exemple, de Saint-Cyrille qui est devenue un axe majeur, qui aboutit à peu près nulle part, présentement, qui peut se corriger, c'est sûr, mais pourquoi identifier? Cela répond un peu par une question. En même temps, il ne faudrait pas identifier le restant, les espaces libres qui restent, uniquement par des parcs ou bien par une fonction de logement, ou bien par une fonction de bureau. C'est pourquoi cela demande un équilibre assez réparti. C'est un renversement de question. Pourquoi identifier de l'autre côté?

Le Président (M. Marcoux): Le député de Charlevoix.

M. Mailloux: M. le Président, même si j'ai appartenu au gouvernement précédent, et qu'à l'intérieur du mémoire, on retrace certains reproches qui ont été faits aux administrations précédentes, je confesse que dans ce mémoire, il y a peut-être une bonne partie de vérité. Dans les buts que poursuit la commission parlementaire sur l'aménagement de la colline et de ses abords, je pense que c'est un des mémoires sur lesquels la commission aura ultérieurement à se pencher avec le plus d'attention, et le gouvernement devra, par la suite, poursuivre une étude beaucoup plus approfondie du mémoire qui est présenté par les intervenants.

On fait référence à une des constructions dont l'histoire, d'ailleurs, est très bien relatée dans les documents qui nous sont présentés. S'il y a eu certains sacrilèges de commis, ici, sur la colline, non pas pour faire référence à mon collègue, mais je faisais référence hier aux constructions qui, ici même, sur la Grande-Allée, étaient situées à la place des complexes H et J, que j'ai moi-même visitées au moment où je suis entré en politique en 1962, mais qui, dans mon esprit, auraient dû demeurer comme des valeurs à conserver, et qu'il fait peine à voir disparaître...

Tantôt, on a parlé de l'achat par le gouvernement des propriétés dont on parle. J'étais, à ce moment, au Conseil du trésor, et je me demande si, d'abord, l'achat de ces terrains n'était pas tant pour des buts très particuliers de construction. Il a été question de place de la Justice, par la suite. Je ne voudrais pas errer, on pourra me corriger par la suite, si on le juge à propos, mais je pense que l'intention qu'avait le gouvernement, à ce moment, était que... nous savions que la communauté voulait absolument se départir de ses intérêts, ou au gouvernement ou à d'autres promoteurs. Je pense qu'une des idées maîtresses, à ce moment, a été de ne pas laisser s'emparer des abords des édifices gouvernementaux par des promoteurs qui auraient pu quand même conditionner l'action gouvernementale. Si je n'ai pas visité ces construc-

tions dans l'ensemble de celles qui sont décrites, j'ai visité celles dans le Vieux-Québec, là-bas, qui appartiennent à une autre communauté, il est indiscutable que si on parlait de démolir de telles constructions, tout le monde pousserait de hauts cris.

Je ne voudrais pas... et d'ailleurs, je n'aurai pas à me prononcer sur l'utilisation que voudra en faire le gouvernement par la suite, s'il décide de conserver des constructions. Je pense que c'est un geste que le gouvernement posera, connaissant son optique. Je ne voudrais pas lui reprocher de poser ce geste. On a beaucoup parlé tantôt de l'utilisation future à d'autres fins que des fins administratives de cette construction, fins culturelles, fins d'habitations, fins de loisirs, un aménagement polyvalent qui est possible. Si ce n'est pas celui qui est décrit, cela rejoint quand même à peu près les mêmes fins. Il ne faudrait quand même pas, en parlant de telles affectations, discuter en fonction d'un rendement, parce qu'il est impensable d'abord, même si le gouvernement cédait à une corporation sans but lucratif, du type que vous voudrez, une telle construction, je crois même qu'il ferait les réparations qui s'imposent par le biais des programmes qui sont mentionnés quels qu'ils soient, il n'y aurait jamais de rentabilité de location, je ne le crois pas. Il ne faudrait peut-être pas trop s'en faire avec cette facette du problème, parce que dans la décision du gouvernement, si vous voulez conserver ici des valeurs auxquelles l'histoire du Québec est complètement attachée, je pense qu'il faudra que le gouvernement fasse son lit.

C'est un peu ce que je disais hier devant le maire de la ville de Québec. Si la ville doit retirer des revenus, il faudra que le gouvernement, lui, consente des revenus qu'elle perdrait, parce que l'utilisation pourrait être à des fins plus payantes.

Je ne voudrais pas parler des... Tantôt, on a mentionné les prix qui pouvaient être consentis à différents types de location. J'étais pour faire une intervention prochaine en Chambre sur les façons de construire de supposés foyers à prix modique ici, en banlieue de Québec ou dans la province de Québec. Quand je constate, moi, qu'on dit qu'on bâtit de supposés foyers à prix modique et que c'est \$500 par mois, dans les dernières décisions qu'a dû rendre la trésorerie, qui était placée devant un procès d'au-delà d'un million de dollars, je trouve dégueulasse qu'on mentionne des prix de foyers à prix modique à \$500, alors qu'à quelques pieds de la colline, dans les édifices Laurier, qui ne sont peut-être pas flambant neufs, je paie \$215 avec un bail renouvelé. Les prix, on peut en jaser longtemps, mais, est-ce que la société d'habitation, dans ses directives, a des matériaux trop dispendieux, des espaces trop grands? Pourquoi moi, puis-je me satisfaire avec mon épouse et un enfant d'une telle grandeur, alors que le gouvernement, lui, en parlant de prix modiques, s'en va vers des prix aussi inacceptables que ça?

De toute façon, au nom de l'Opposition officielle, je le répète, malgré les reproches que vous faites, je pense que le travail qui a été fait par les intervenants qui sont devant la commission leur

mérite des félicitations et exige peut-être une réflexion supplémentaire. La sauvegarde d'un monument historique n'est plus à la pensée de tous ceux qui ont des charges publiques aujourd'hui. Je pense que, c'est peut-être nouveau dans la société moderne qui nous a vus construire et détruire, mais je pense qu'on doit quand même retenir, du mémoire qui est présenté que c'est un travail qui a été bien fait. Si je n'endosse pas en entier les recommandations qui y sont faites, j'invite le gouvernement qui, ultérieurement, aura à décider de l'affectation de la colline parlementaire, à penser qu'autant pour le site et cet édifice, que pour les terrains avoisinants ou même pour les terrains des intervenants qui ont précédé ce groupe, de même que pour les terrains de la Sûreté du Québec et ce qui reste de disponible, il faudra étudier la situation avec une attention très particulière pour éviter qu'une décision soit prise à la légère. S'il y a eu des erreurs de faites dans le passé, ce n'est pas le temps d'en ajouter. S'il y a des coûts exceptionnels pour le gouvernement, c'est sa responsabilité de décider si, définitivement, devant l'option qu'il voudra retenir, on doit en payer la note. Mais je pense que, dans mon esprit, en tout cas, sans parler au nom de l'Opposition officielle, c'est ce que je pense à exprimer, et ça reflète mes convictions.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Brome-Missisquoi.

M. Russell: M. le Président, d'une façon très sommaire, je voudrais d'abord féliciter les gens qui luttent pour une cause dans laquelle ils croient eux-mêmes, je présume, par la documentation que j'ai regardée ici depuis quelques mois. Ces gens essaient de gagner leur point. Ils ont beaucoup de mérite. Evidemment, ce genre de construction que nous retrouvons ici, il en existe plusieurs autres semblables dans la province, constructions dont le gouvernement a dû se porter garant ou acquéreur et qu'il a dû rénover ou tenter de réutiliser pour d'autres fins à des coûts très élevés.

Cette construction, qui est sur la colline parlementaire, a un attrait un peu particulier. Le député de Charlevoix a souligné tout à l'heure que l'achat était fait par le gouvernement pour des raisons qu'il a mentionnées et je crois que ces raisons sont assez justes, parce qu'elles avaient été mentionnées préalablement par un gouvernement antérieur.

Les religieuses étaient prises avec cet édifice qui n'avait aucune rentabilité. Peut-être que les inspecteurs dans le domaine de l'électricité, de la plomberie et le ministère de l'environnement étaient passés, qu'ils leur avaient apporté des exigences telles qu'elles ne trouvaient pas les moyens de faire les rénovations nécessaires pour maintenir le bon fonctionnement de cet édifice.

Evidemment, c'est sentimental, mais on a dépensé de forts montants pour d'autres édifices ici, à Québec, de beaucoup inférieurs à celui-là. J'en ai visité plusieurs, de pauvres petites maisons; on a dépensé des centaines de milliers de dollars pour les rénover, pour conserver des valeurs sen-

timentales, on pourrait peut-être faire aussi un effort pour celle-là.

Je crois sincèrement, sans qu'on ait présenté le budget, cela serait peut-être la façon la plus constructive de le faire, de trouver un usage à cet édifice, de faire l'analyse du fonctionnement, le coût des réparations. Je ne suis pas l'un de ceux qui pensent que cet édifice ne peut pas être rentable, surtout si le gouvernement sent cette générosité de le laisser à \$1 à une corporation qui voudrait bien l'administrer.

Sans but lucratif, j'y crois moins. Je suis de ceux qui ne croient pas trop à ces corporations sans but lucratif parce que, souvent, on manque d'ambition et on laisse un peu trop aller. Souvent, ceux qui vont créer une corporation sans but lucratif perdent leur intérêt rapidement et l'organisme devient déficitaire et c'est encore, toujours, le même contribuable qui remplit le chaos, la facture. C'est le gouvernement et c'est le contribuable.

Mais, évidemment, on a mentionné tout à l'heure que cela pourrait être utilisé pour plusieurs fins, entre autres les personnes âgées. J'y crois. J'y crois et il y a un grand besoin pour ces gens dans la ville de Québec.

Hôtellerie pour la jeunesse, peut-être pour une partie, et pourquoi pas des logements résidentiels? Par la rénovation qu'on devra faire, qu'on en fasse des logements.

On peut l'utiliser de différentes façons. Lorsqu'on parle de 275 000 pieds, c'est beaucoup de plancher et on pourra peut-être atteindre des buts visés par des gens que je vois et qui ont exprimé depuis quelques jours le désir de voir de l'habitation s'approcher de cette colline parlementaire.

Je ne voudrais pas faire de prédiction, mais je pense que les chiffres qui ont été avancés tant d'un côté que de l'autre sont plutôt arbitraires. Evidemment, on fait aujourd'hui de la construction de logements à prix modique, comme le disait le député de Charlevoix. Les prix qu'on a présentés sont ridicules à l'extrême, quoique la construction soit rendue à des prix ridicules et, lorsqu'on voit des gens qui ont travaillé tout le temps de leur vie, et je peux le relater avec preuves à l'appui, qui sont rendus à leur pension... Les deux retirent souvent une pension. Même si cela vient du gouvernement fédéral, c'est leur revenu. Peut-être qu'avec quelques dollars, ils ont une pauvre petite résidence et, aujourd'hui, avec les fardeaux imposés par les municipalités et les commissions scolaires, ces gens viennent vous voir et n'ont plus les moyens de payer leurs obligations. Ils sont obligés de vendre leur pauvre petite propriété, d'obtenir le peu qu'ils peuvent obtenir de cela et ils se dirigent vers une place peut-être comme celle-là, où ils seront chaleureusement et chaudement accueillis. On pourra peut-être les aider à finir leurs jours sans que cela soit un hôpital où chacun se sent dans la position de dire: Je n'ai qu'à compter les jours d'ici au jour où je disparaîtrai.

Que cela ne soit pas un hôpital, mais que cela soit un centre d'accueil pour des personnes pas nécessairement malades chroniques, mais des

personnes plus âgées qui aimeraient pouvoir vivre en communauté avec d'autres personnes âgées.

C'est une utilisation, peut-être, mais je résume en disant que je serais en faveur d'un tel mouvement; non pas avoir une bâtisse qui serait vide, qui coûterait une fortune d'entretien au gouvernement comme monument historique. Je n'y crois pas trop, mais j'aimerais qu'on lui trouve un usage pour qu'il rende service, tout en conservant sa nature historique qui a été relatée dans le mémoire que vous avez présenté.

Là-dessus, M. le Président, je n'ai pas autre chose à ajouter, à moins qu'on ait des questions à me poser.

M. Ruelland: Disons que la bataille qu'on a faite pour sauver ce monument, cela ne signifie pas de garder cette bâtisse à l'intérieur d'un schéma d'édifices à bureaux. A l'heure actuelle, on pourrait trouver beaucoup de coupables dans l'évolution de cette ville.

Une ville, c'est évolutif. Il y a eu des gestes qui ont été posés et nous nous sommes dit: Peut-être faudrait-il arrêter les gestes qui seront posés dans l'avenir. Ce bâtiment est une structure qui pourrait être un élément qui apportera une autre pensée de la colline parlementaire. Cela veut dire qu'on ne peut laisser ce bâtiment comme ghetto à l'intérieur de tout un secteur administratif. Il faut avoir une autre philosophie de la colline parlementaire si on garde ce bâtiment. Cela veut dire qu'il est quasiment impensable d'insérer le palais de justice, d'insérer trois ou quatre gros buildings à bureaux aux alentours de tout cela et de mettre des vieillards là-dedans.

C'est une restructuration du milieu social qu'on tente d'atteindre parce qu'on voit que toute cette partie de la ville de Québec a comme un gros mouvement de développement et là on se pose la question: Est-ce qu'on continue sur une certaine optique ou si on restructure le milieu? C'est à peu près comme une roche dans l'eau, ce milieu. Si vous faites un geste, cela a des répercussions sur tout le milieu. Les loyers montent tout autour, sur le boulevard Laurier, cela devient des maisons à spaghetti, etc. Les condominiums à \$55 000 par année, ce n'est pas le gars qui travaille sur la colline parlementaire qui est capable de se les payer. Cela fait un déplacement de population vers l'extérieur. Ce geste, c'est pour ramener à l'intérieur de la colline parlementaire un mouvement d'organisation cohérent. Il peut y avoir le travail, il peut y avoir le loisir, il peut y avoir l'habitation et ce mouvement va influencer le milieu environnant, ce qui va peut-être empêcher la prise du milieu environnant par la spéculation des logements, etc. C'est un peu une approche, c'est une philosophie de base de dire: Ce milieu-là est complètement désarticulé. Comme M. Mailloux disait, un gars de 55 ans qui part du Grand Théâtre et qui se rend au Hilton, c'est bien de valeur, cela lui fait un maudit exercice pour s'en aller, parce qu'avec un vent de 30 milles à l'heure dans le coin... C'est pour cela que je pense que quand même on parlerait de grandes artères piétonnières, de grands espaces

verts, tout cela, je pense qu'il faut aller au-delà de cela. Je pense que c'est un équilibre urbain qu'il faut atteindre. Cet équilibre peut très bien englober le travail, le résidentiel et on peut parler de prix modiques parce qu'autour, le quartier Saint-Jean-Baptiste, les quartiers dans le coin de la rue Cartier, ce sont des milieux cohérents d'habitation qui commencent à être influencés. S'il arrive d'autres constructions, ils vont être encore plus influencés et il va y avoir une hausse des loyers dans tout le secteur. En gros, c'est ce point de vue que j'aimerais apporter.

Le Président (M. Marcoux): Une brève remarque supplémentaire du député de Charlevoix et ensuite, c'est le député de Vanier.

M. Mailloux: C'était une seule observation que je voulais faire en réponse aux questions des autres intervenants, vous pouvez donner la réponse à ce moment-là. Dans mon esprit, quand vous parlez d'affectation partielle pour des personnes âgées, tantôt, quand on vous posera des questions, j'aimerais que vous précisiez un peu votre éclairage, parce que, dans mon esprit, cela reste flou la possibilité que des personnes d'un âge certain puissent y habiter et que cela respecte toutes les règles de sécurité. Vous pourrez répondre tantôt lors des questions qui vous seront posées par les autres intervenants.

Le Président (M. Marcoux): Vous pouvez répondre tout de suite aussi, si vous le voulez.

M. Ruelland: Excusez, je n'ai pas tout à fait...

M. Gadoury: La colline, quand même, est un plateau. C'est sûr que c'est une colline. Si vous descendez...

M. Mailloux: Je parle de l'édifice même. Est-ce qu'il serait possible, avec une restauration, d'avoir tous les critères qu'on exige pour la sécurité des personnes âgées, parce que je ne voudrais quand même pas qu'ultérieurement le gouvernement se ramasse avec un incendie?

M. Gadoury: Je peux vous répondre, comme je vous ai dit, je me fie vraiment à une étude qui a été très bien faite pour les soeurs Grises de Montréal. C'est le même type de bâtiment et il est du même âge. On a pris le bâtiment, on l'a rénové, on l'a rendu absolument sécuritaire.

M. Mailloux: Combien d'étages à Montréal?

M. Gadoury: Cinq étages. C'est presque la même chose. C'est presque identique, au niveau même... Même plan, et photographie. On l'a rendu sécuritaire par des gicleurs, par des sorties de secours additionnelles, par des planches de gypse sur les murs et on a rendu en plus confortable en en faisant l'insonorisation et en y installant tout le confort mécanisé qu'il faut avec même l'air climatisé et la ventilation intérieure, pour les coûts que je vous ai cités et qui sont décrits.

M. Ruelland: Il reste quand même que notre démarche, à partir de cette bataille, cela a été justement pour avoir des expertises. Je pense que le bulldozer était presque rendu à la porte. Nous nous sommes dit: Avant qu'on ne détruise cela, pourquoi ne pas faire des expertises et essayer de voir ce qu'on pouvait en faire? En gros, on ne voulait pas arriver avec une situation comme celle de l'Université du Québec à Montréal, qui a gardé deux façades d'église, qui a détruit tout un quartier, et là, on voulait faire la même chose en gardant la petite chapelle.

On dit: Soyons un peu honnêtes, regardons quel potentiel on peut offrir, faisons des expertises et, d'après ces expertises, on va voir ce qu'on peut faire avec ça. Mais on prétend que d'après des études qui ont été faites pour les soeurs à Montréal, ça peut être possible. Mais il reste quand même qu'il y a tout un niveau technique qu'on n'a pas étudié. On a fait une visite, deux ou trois visites sommaires, on a vu l'état des lieux qui était très bon, mais on n'a pas été plus loin que de faire des expertises de structure et tout ça.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Vanier.

M. Bertrand: M. le Président, il y a vraiment des moments dans la vie des parlementaires où l'unanimité fait chaud au coeur. Je pense que ce n'est pas tomber dans la fausse sentimentalité que de se dire un peu, tous ensemble, quand on regarde la photographie qui est derrière nous, ici, à quel point, je pense, nombreuses parmi nous sont les personnes qui n'auraient pas honte de vivre dans ce genre d'aménagement qu'était celui de la ville de Québec autour des années trente, quarante ou cinquante. C'est presque heureux, par contre, en même temps, qu'aujourd'hui peut-être, le groupe de sauvegarde du couvent des soeurs du Bon-Pasteur sente un peu que c'est la fin de son mouvement de sauvegarde et qu'il est en train d'avoir ici la réponse qu'il attendait depuis peut-être très longtemps. On est en train de la lui fournir, tous ensemble.

Par contre, il y a peut-être un élément qui, à l'heure actuelle, demeure en discussion et c'est peut-être vous autres qui allez commencer par trouver les réponses en vous transformant en groupe de promotion d'un type d'aménagement au couvent des soeurs du Bon-Pasteur.

C'est peut-être en me ralliant à ce que le député de Charlevoix voulait vous demander: Est-ce que, tout en pensant à la sauvegarde jusqu'à maintenant, vous vous êtes arrêté — vous-même ou peut-être que M. Baker pourrait nous répondre — à concevoir des plans d'aménagement intérieur de cet édifice, à voir un peu ce que pourrait être la répartition entre l'habitation, les services un peu plus sociaux, les équipements publics, les loisirs, les espaces verts? Par exemple, est-ce que le stationnement qui est devant le Grand Théâtre, vous auriez pensé qu'à cause de cette importance qui serait donnée à l'habitation dans ce secteur, il y aurait lieu de penser que ce stationnement pourrait être converti en espace vert, en aménagement

paysager? En d'autres mots, est-ce que vous avez des plans sur lesquels vous avez travaillé?

M. Baker: D'accord. Je réserve ma réponse au sujet du couvent, pour le moment, parce que j'aimerais, la semaine prochaine, présenter un projet de l'école d'architecture au sujet du développement de la colline parlementaire.

Mais en ce qui concerne l'édifice, c'est certain que le plan d'aménagement est facile à faire. Je me demande pourquoi, pendant quelques mois maintenant, nous attendons de faire ce plan. Avant le changement de gouvernement, on a demandé la permission d'entrer dans l'édifice. Nous sommes entrés, nous avons fait une inspection après le 15 novembre. Maintenant, c'est le mois de mars et l'édifice reste vide. J'ai reçu un appel de quelqu'un au ministère des Travaux publics qui me demandait de l'accompagner pour faire une inspection. Je lui ai demandé d'avoir un menuisier pour ouvrir certains plafonds, certains planchers pour inspecter la construction. Une semaine plus tard, le rendez-vous était annulé, il était transféré à un autre service. Est-ce que nous restons dans la même situation de bureaucratie? Là, on peut commencer des études, on peut organiser tout de suite le réaménagement et trouver comment construire 300 logements. Parce que lorsqu'on parle de \$3 millions, ça veut dire 300 logements, \$6 millions, l'achat et la construction, on parle de 300 logements à un prix très raisonnable.

Alors, ça prend un mandat, soit de la société d'habitation pour faire son travail. Je me demande pourquoi on attend.

M. Bertrand: Une deuxième et dernière question, M. le Président. Elle déborde peut-être le couvent des soeurs du Bon-Pasteur, mais peut-être que votre mouvement s'y est intéressé. Je prends comme base de ma question, tout le contexte historique de la colline parlementaire. On n'a peut-être pas fait référence tellement à cet élément depuis le début, mais on a quelque fois l'impression que Québec risque de devenir progressivement, avec le type d'aménagement qu'on a connu, une ville sans histoire et que, tôt ou tard, avec le Vieux-Québec qui serait le seul îlot sauvegardé, les Québécois deviendraient des touristes dans leur propre ville.

Est-ce qu'il y a d'autres endroits sur la colline parlementaire qui, à votre point de vue, à cause de leurs données historiques, de leur base historique et de leur possibilité de développement à d'autres fins que celles qu'elles ont à l'heure actuelle, est-ce qu'il y a d'autres sites auxquels vous avez travaillé, auxquels vous avez réfléchi, sur lesquels vous avez un certain nombre d'idées?

M. Gadoury: Je pourrais vous dire que la place de la Sûreté provinciale, il faut absolument conserver ce site et conserver, le plus possible, le bâtiment. Je dis le plus possible, parce qu'il y a certaines annexes au bâtiment, il y a une chaufferie. Il ne faut pas que cela parte. Le Grand Théâtre est un bâtiment qui a été fait pour l'intérieur, fait pour les scènes, mais le Grand Théâtre à l'exté-

rieur, ce n'est pas trop attirant comme masse. Il faut garder alentour de cela...

L'historicité, on l'a vue. A un moment donné, on a sauvé des façades. A un autre moment donné, on est entré et on a sauvé un peu plus de bâtiments. L'historicité se trouve à travers une trame de rues, à travers des rues et il faut garder, en bas, absolument Saint-Gabriel, pour pouvoir sauver Saint-Jean. Si Saint-Gabriel disparaît, c'est Saint-Jean qui disparaît. Il reste juste une galette de maisons, il reste des arrières de maisons qui protègent Saint-Jean. Si Saint-Jean disparaît, c'est un symbole du Québec qui disparaît. Quand on parle de Québec, on parle de la rue Saint-Jean.

On ne tient jamais compte de cette espèce de trame de ces rues qui composaient notre ville, mais cela est historique. Enlevez complètement... Regardez la photo, vous n'avez vraiment pas l'impression que s'est développé, à l'est de cela, le Vieux-Québec. Je n'ai vraiment pas l'impression de cela.

Regardez l'autre photo, vous avez vraiment l'impression qu'il s'est développé, alentour de cela, le même type et que la ville a vécu et s'est développée alentour de cela. Regardez l'autre, on dirait que la ville... Allez à côté du Concorde, avez-vous l'impression que s'est développée une ville avec un type de bâtiment là-dedans? Il va falloir commencer à penser cela de même et penser aussi aux résidents. On n'a jamais parlé ici, à cette commission, des résidents.

Le gars qui habite Saint-Gabriel, ce n'est pas le gars qui reste au Claridge, ce n'est pas le gars qui reste dans ces édifices. Il y a une population qui veut vivre et qui a le droit de vivre là, en plus, dans une trame de rue que même nous, quand on regarde du haut de la tour, on trouve peut-être déficiente; mais quelquefois, elle est maudiquement bien adaptée pour le gars qui vit dedans.

M. Bertrand: Une toute petite question. Est-ce qu'il y a quelques-unes des rues, autour du couvent des soeurs du Bon-Pasteur, que vous fermeriez à la circulation et que vous convertiriez en lieu piétonnier, un peu comme cela s'est fait dans le Vieux-Québec?

M. Remy: Il y a la rue Berthelot qui est située entre le stationnement, une partie du stationnement... Avec la fermeture de la rue Berthelot, on pourrait ouvrir l'accès des résidents du complexe du Bon-Pasteur vers le parc. Autrefois, il y avait un immense jardin que le boulevard Saint-Cyrille a coupé en partie et il en reste une partie. Dans ce jardin, on retrouve des tilleuls centenaires qui sont assez magnifiques. C'est assez rare d'ailleurs, sur la colline.

Le Président (M. Marcoux): Le député de La Prairie.

M. Michaud: Merci, M. le Président. Je n'aurai pas de questions à poser parce que je passe après le député de Vanier, mais j'aimerais faire quelques commentaires, messieurs. Pour moi — je ne veux pas parler pour la commission — c'est un petit peu

le début d'un temps nouveau, c'est une bouffée d'air frais, car vous êtes le premier groupe que nous entendons à vouloir conserver.

Pour moi, conserver prend beaucoup plus d'imagination que de raser et reconstruire à nouveau quelque chose, selon les plans de quelqu'un. Vous apportez un aspect humain. Finalement, cet aspect humain de grande valeur va être un actif touristique. Cet actif touristique va rendre votre projet rentable, parce qu'aujourd'hui, on parle de rentabilité et on mêle cela à toutes les sauces. Souvent le mot rentabilité est galvaudé. On le galvaude à un tel point qu'on en fait des abus et finalement, les abus tuent la société pour la rendre rentable.

Qu'est-ce qui est rentable? Est-ce que ce sont des appartements qu'on veut vendre à \$60 000 qui seront peut-être rendus à \$75 000 ou à \$80 000 quand ils seront construits? Est-ce que c'est rentable de construire des HLM qui coûtent \$500 et qu'on loue \$200? Franchement, le mot rentabilité, j'en ai soupé pas mal.

Il faudrait s'efforcer ensemble de trouver une formule, une solution, pour rentabiliser socialement ce projet et pour moi, finalement, ce serait rentable financièrement, sur le plan touristique et nous garderions à la colline parlementaire le cachet historique que tous veulent avoir, même les touristes et surtout les touristes. Merci.

Le Président (M. Marcoux): M. le député de Châteauguay.

M. Dussault: M. le Président, moi aussi, évidemment, en passant, après le ministre et député de Vanier, j'ai perdu un peu des questions que j'avais en tête, mais je tiens quand même à féliciter le groupe d'abord, pour la lutte qu'il a faite, et avoir réussi à éviter la démolition de ce lieu historique; je trouve que c'est fantastique. J'aime beaucoup le ton de ce mémoire et surtout le ton avec lequel ces gens sont venus nous parler ici ce soir de ce fait, parce que, après avoir fait des luttes comme cela, je m'attendais à entendre des gens utiliser un ton agressif. Je trouve formidable de voir du travail se faire de cette façon.

J'ai bien apprécié la remarque qu'on a faite particulièrement sur le point de vue historique. Effectivement, quand on pense à Québec, on pense aux forteresses, aux monuments, à des plaques, à des choses comme cela, et on oublie malheureusement trop souvent que c'est aussi dans les bâtisses, mais pas uniquement dans des bâtisses du type que vous avez sauvées, mais aussi les maisons des gens qu'est le cachet historique. Ce n'est pas nécessaire d'avoir des maisons de 300 ans pour y voir un caractère historique.

Ce que je trouve fantastique, en fait, dans votre mémoire, c'est l'espèce de synthèse des préoccupations qu'on doit avoir quand on fait du développement de ce type. Je pense que vous avez fait cette synthèse. C'est cela que j'apprécie beaucoup. Je n'ai pas de question à vous poser, mais je tenais à dire cela.

M. Tremblay: Est-ce qu'on peut répondre? Il y

a une différence entre nous autres et des développeurs. Sans trouver ou sans chercher de coupables, ce qui a été fait, c'est que quand on reçoit la commandite d'examiner la cité parlementaire et qu'on lui dit au départ? Les logements sont insalubres, etc., son rapport est tout de suite influencé. Ce que vous dites au niveau d'historicité ou de vieillesse des maisons ou des choses comme cela, cela touche surtout au côté homogène d'une ville.

Si on descend la rue Saint-Louis, le vieux quartier, c'est le caractère homogène, c'est la façon de construire, le gabarit entre le trottoir et la maison, c'étaient des éléments qu'il y avait là antérieurement. Si on laisse, par exemple, les histoires des espaces verts, la plupart des grandes métropoles qui ont gardé des espaces verts dans les milieux de travail, par exemple, cela a toujours donné de mauvais résultats, parce que, les fins de semaine, aux espaces verts, il n'y a plus personne là. Cela devient des ghettos verts.

C'est pour cela que la trame urbaine, on en parle un peu souvent, mais cela touche à cela.

M. Rancourt: M. le Président, indépendamment de ce qu'on pourrait faire pour utiliser les bâtiments actuellement, je trouve que, en fait, c'est un début d'humanisation de la colline parlementaire, c'est bien sûr. Pour ajouter une note personnelle, je peux vous dire que j'habite une maison qui a au moins 123 ans d'âge et je suis bien à l'aise ainsi que ma famille à l'intérieur de cette maison. Je comprends très bien votre façon d'exposer votre point de vue.

M. Baker: On peut dire quelque chose, M. le Président? A la fin de cette commission parlementaire, on va attendre un début ou un commencement de revalorisation du quartier. Il n'y a pas de meilleure place pour commencer que par un geste pour le couvent. On a commencé par le couvent, on doit recommencer par le couvent. Le bâtiment attend. J'ai fait plusieurs luttes pour sauver des édifices, à Montréal surtout, qui se sont terminées par la démolition, la destruction par le feu ou par le vandalisme, c'est-à-dire qu'on a fait tout notre possible, même les autorités étaient d'accord, mais les édifices sont tombés quand même. Cela ne doit pas arriver ici avec le couvent. C'est-à-dire qu'on doit mettre en marche immédiatement ce que nous avons proposé, convoquer les intéressés, les gens des mouvements coopératifs, des groupes populaires, des gens qui s'intéressent à cet édifice, avec la société d'habitation ou d'autre organismes, pour mettre en marche ce projet de faire les inspections et les études nécessaires et commencer la reconstruction, parce que ces vieilles personnes attendent encore des logements. Il y a une pénurie de ce type de logements et il n'y a aucune raison qui nous empêche de commencer immédiatement.

Si on commence avec cet édifice, le reste va suivre; ce sera une démonstration à la population de Saint-Jean-Baptiste, à la population qui attend ces logements, qu'il y a de la bonne foi, qu'on va reconstruire le quartier à son image. C'est un bon début si on commence immédiatement avec le couvent.

Le Président (M. Marcoux): Ce pourrait être le mot de la fin, mais le député de Taschereau a des commentaires et probablement des questions également à poser.

M. Guay: Je dois dire que M. Baker m'a un peu enlevé les mots de la bouche, mais pas complètement.

Le Président (M. Marcoux): M. le ministre.

M. Guay: Je voulais simplement dire que je partage la frustration de M. Baker quant à la lenteur du règlement de cette question. Je la partage d'autant plus que cette initiative que vous avez prise de sensibiliser la population et les gouvernements, parce qu'il y a eu deux gouvernements qui se sont succédé, à la question du couvent du Bon-Pasteur, comme vous le savez, sur le plan politique, je l'ai faite mienne et j'aurais voulu moi aussi voir la population âgée de Saint-Jean-Baptiste, ou ceux parmi la population âgée qui pouvaient y aller, se loger le plus rapidement possible dans le couvent du Bon-Pasteur, à supposer que tel soit le cas. Enfin, l'administration publique est lente — nous l'apprenons tous, mes collègues et moi — hélas, très lente, et aussi, il y avait surtout, comme vous le disiez, le projet de Place de la Justice; le bulldozer était à la porte. Pour simplement faire reculer le bulldozer, cela a pris du temps, cela a pris de l'action, cela a pris de la persuasion. Je m'aperçois aujourd'hui, et c'est avec beaucoup de plaisir que je le souligne, qu'on a évité finalement une catastrophe — je mesure mes mots — et l'attitude de l'Opposition, extrêmement constructive, face à la question du couvent du Bon-Pasteur, est à souligner. Je constate que l'on fait l'unanimité sur une question alors qu'il y a trois mois, quand on parlait de sauver le couvent du Bon-Pasteur, et vous le savez encore mieux que moi, c'était à peine si on ne faisait pas rire de nous. Enfin, aujourd'hui, la sagesse s'imprègne chez les hommes d'Etat. C'est d'autant plus heureux et c'est aussi heureux pour l'avenir de la colline parlementaire et du quartier.

J'aurais simplement une petite question à vous poser. L'étape suivante... Maintenant, il s'agit, au-delà des études sommaires qui ont été faites, de savoir vraiment, à partir des hypothèses de travail qu'on a, des idées qu'on a sur ce qu'on peut faire avec ce couvent du Bon-Pasteur, qu'est-ce qu'effectivement, on va en faire, en termes de coût, en termes d'aménagement, etc. Vous parlez d'une corporation sans but lucratif. Est-ce que ce n'est pas là sauter une étape? Est-ce qu'il n'y a pas une étude en profondeur? D'ailleurs, vous l'avez mentionné en parlant de la SHQ. Cela pourrait être la SHQ. Ce n'est pas une critique contre la SHQ, du moins votre section de la SHQ, bien au contraire, mais la SHQ fait partie du gouvernement, et le gouvernement, l'administration publique, comme je l'ai souligné, c'est très lent. Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu plutôt de procéder, et je vous demande votre réaction face à cette idée, de lancer un concours: Voilà un couvent qui, à certains endroits, a plus de cent ans d'âge, qui

est en excellent état — je le sais pour l'avoir visité avec certains d'entre vous. Qu'est-ce qu'on en fait? Est-ce qu'il n'y a pas lieu de lancer un concours à travers le Québec auquel des architectes, dont l'Ecole d'architecture, pourraient être intéressés à participer? Maintenant, en termes de coût, en termes d'aménagement, qu'est-ce qu'il y a lieu de faire?

Le Président (M. Marcoux): Une réponse très brève.

M. Baker: Personnellement, je m'oppose au concours, pas parce qu'on craint les concours, mais on oublie toujours un élément dans les concours. Il y a un concours présentement parmi les architectes du Canada pour la construction d'une grande galerie d'art nationale dont on n'a pas besoin. On oublie toujours la population. Il y a une population qui doit habiter cet édifice, qui vit autour de cet édifice. Ces gens ont un mot à dire. Dans les concours, ils sont toujours écartés. Je crois qu'il serait beaucoup mieux de convoquer les gens, les représentants de la population, les gens qui vivent dans les quartiers, les groupes, les gens de l'âge d'or, les représentants de la société d'habitation, etc., et ne pas discuter entre professionnels, entre bureaucrates ou membres du gouvernement, mais discuter avec la population, connaître leurs besoins et leurs idées. Je pense que les deux choses ne sont pas incompatibles. On peut commencer avec des discussions au sujet d'une corporation sans but lucratif et faire les études techniques nécessaires, parce que ce n'est pas un grand problème technique. C'est simplement l'aménagement de cet édifice, la meilleure façon de satisfaire les besoins des gens à revenus modiques, les personnes âgées, etc.

M. Guay: On pourrait faire cette étude. D'après vous, simplement pour savoir, justement, en fonction de cette rapidité dont vous faites état et que je partage, quelle serait la solution la plus rapide, tout en étant aussi efficace? Quant à l'étude, qui devrait la faire, qui pourrait la faire le plus rapidement et le mieux en même temps, d'après vous tous?

M. Baker: Avec votre permission, nous mettrons la procédure en marche.

M. Guay: Pardon?

M. Baker: Nous-mêmes, nous mettrons la procédure en marche.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Brome-Missisquoi.

M. Baker: Si la Société d'habitation nous accueille, nous commencerons immédiatement le processus.

M. Gadoury: C'est parce que c'est...

Le Président (M. Marcoux): Vraiment, je ne

peux pas, parce qu'il y a un autre mémoire qui doit être présenté. Il a été remis hier. La personne vient de Montréal et doit retourner à Montréal. Décemment, on ne peut pas écourter davantage son temps. Très rapidement, le député de Brome-Missisquoi.

M. Russell: Une réponse, une question. D'abord, donnez un mandat à M. Baker, il va régler ça assez rapidement, un mandat du ministre des Travaux publics. Mais, M. Baker, vous parliez de protection. Vous avez visité l'édifice. Est-ce qu'il y a des gicleurs dans cet édifice?

M. Baker: Ils n'existent pas pour le moment, non.

M. Russell: Je pense que si vous voulez le conserver, il faudrait peut-être suggérer qu'il y ait des gardiens qui surveillent.

M. Baker: Ce qu'ils nous ont demandé...

M. Russell: Il y en a? D'accord.

M. Baker: ... c'est la possibilité de faire un examen du haut en bas.

Le Président (M. Marcoux): M. le ministre, pour...

M. Léonard: Oui, simplement deux mots, d'abord pour vous remercier du document que vous avez fait, sûrement de tout le travail que vous y avez mis. J'imagine toutes les discussions que cela a comportées. Je vous remercie aussi — je le dirai sans méchanceté pour mes collègues de gauche — pour le courage que vous avez eu de vous battre pour conserver un édifice et la vigilance que vous avez eue aussi sur ce plan.

Je ne peux pas présumer des décisions du ministre des Travaux publics et des décisions de la commission, mais il semble se dégager ici, à cette table, une unanimité en ce qui concerne votre projet. Cela augure très bien, je pense, en ce sens-là.

Je trouve aussi, pour un mot qu'on pourrait dire, que nous avons, pour une fois, un projet, il me semble, qui est vraiment la mesure ou qui mesure l'homme dans son habitat ici, ce qui est un peu nouveau comme concept. Ce ne sont pas des choses auxquelles on réfléchissait il y a quinze ans. Je le dis à la décharge de bien du monde et d'à peu près toute la population, au fond. On ne pensait pas dans ces termes il y a quinze, vingt ans. On y pense maintenant, et je pense que c'est à l'avantage de la civilisation.

Merci.

Le Président (M. Marcoux): Je vous remercie également au nom de tous les membres de la commission.

J'inviterais maintenant M. Claude Dubé et Mme Andrée Gendreau à venir nous présenter leur mémoire. C'est le no16M et, pour celui de M. Dubé, 20M.

Une fois de plus, je tiens à vous présenter nos

excuses pour le contretemps de mardi dernier. Même si le temps sera bref encore ce soir, au moins vous avez la parole. Je vous cède, sans plus tarder, cette parole. Je ne sais pas... Pour fins de clarification, d'abord, vous avez deux mémoires séparés. Vous êtes quand même ensemble. Je ne sais pas, mais vous pourrez prendre chacun dix minutes pour présenter vos mémoires. Non, mais il faut dire que les membres de la commission ont tous reçu les mémoires depuis au moins une dizaine de jours. Normalement, ils doivent les avoir lus, d'autant plus que vous avez été retardés aujourd'hui. Présentez les grandes lignes pour permettre davantage de questions.

Nous vous écoutons.

Mme Andrée Gendreau

Mme Gendreau (Andrée): Je vais commencer, moi. Ce sera très bref. C'est simplement pour resituer l'aménagement de la colline parlementaire dans son contexte socio-historique, ce que, effectivement, on n'avait pas beaucoup fait.

En fait, l'aménagement et la création de Québec doivent leurs origines à la volonté d'une administration royale. Les plans de développement et d'urbanisme sont entièrement issus de l'idéologie étatique et religieuse de cette époque.

On voit, très tôt, qu'il y a des plans d'urbanisme, des règlements d'urbanisme qui ont été faits, et la raison pour laquelle ils ont été faits si tôt et si bien — parce qu'ils étaient très bien faits — c'est que la ville de Québec était la première du pays, selon Frontenac, et qu'on doit essayer de la rendre digne de la qualité qu'un jour elle portera sans doute, de capitale d'un grand empire.

Alors, ainsi très tôt, l'idéologie étatique coordonne et dirige le développement de la ville de Québec. Très tôt aussi, l'Etat et les établissements religieux ont exploité le site de la ville de Québec et les édifices se sont érigés sur les hauteurs de la ville. On peut simplement donner quelques exemples comme l'évêché qui était situé au parc Montmorency et qui ainsi pouvait dominer la ville, se faire voir aussi des gens qui habitaient en bas.

Il a été remplacé par le premier parlement et comme on le sait, le château Saint-Louis avait comme site le château Frontenac maintenant. Il a été déplacé par un hôtel, ce qui est assez significatif de notre période.

Les habitants dans la ville de Québec ont suivi l'idéologie de l'Etat, se sont moulés en fait sur elle et ont adopté pour la division des classes une topographie qui était celle de la ville. Les gens pauvres et les marchands ont habité en bas. Les bourgeois et les nobles se sont installés en haut.

Quand les Anglais sont arrivés à la conquête, ils ont redéveloppé la très haute partie du Vieux-Québec, les rues Sainte-Geneviève et Saint-Denis et tout cela et le Vieux-Québec a fait une ségrégation des classes par la hauteur. Je ne vous les lirai pas mais il y a beaucoup de textes qui le démontrent.

L'idéologie du réaménagement de la colline parlementaire — et c'est là qu'on arrive — suit

exactement la même ligne. En 1960, c'est la même chose qui se passe. Essentiellement, dans tout ce réaménagement, le Vieux-Québec demeure l'image d'un passé. Au début, on a pensé que cela aiderait à valoriser la colline parlementaire, mais très tôt on le laisse de côté et, pour l'idéologie dominante, c'est autour de la colline parlementaire d'actualiser le pouvoir étatique dans ses formes urbaines.

En réalité, la colline parlementaire ne déplace pas le Vieux-Québec. Elle le perpétue. En effet, depuis Frontenac, l'évolution de la pensée québécoise en matière d'urbanisme semble figée. De l'aménagement visant la représentation d'un grand empire par sa capitale — c'est Frontenac qui avait dit cela — on passe au réaménagement de la capitale représentant une culture, une nation, une force économique — c'est le maire Lamontagne qui dit cela.

Encore aujourd'hui, en fait jusqu'à très récemment, les valeurs qui étaient à la base du réaménagement de cette colline étaient le prestige, l'esthétique et l'humanisme qui était de planter des arbres autour de la colline pour permettre aux gens de vivre. En fait, c'était la seule chose.

Je peux vous citer des phrases pour vous démontrer que c'est tout à fait cela qui se passe. A l'heure de la décentralisation administrative parce que cela l'était ailleurs, on lit dans le concept général du réaménagement de la colline parlementaire que sur le plan physique, il s'agit de grouper les immeubles du gouvernement dans un cadre empreint de dignité.

La cité parlementaire est appelée à devenir un symbole national à l'image de la capitale. L'importance du site était déjà explicitée. Ce site est un promontoire. Avec les immeubles qui s'y trouvent déjà ou qui pourraient y être construits, il devrait dominer Québec et sa banlieue comme l'Acropole domine Athènes. J'arrête là pour céder la place à Claude et tout ce qu'on veut dire par là, c'est que peut-être dans le dernier quart du XXe siècle, les gens vont beaucoup moins dans les temples et peut-être que les gens voudraient se rapprocher de leur Dieu, ce qui n'est plus une Acropole.

Alors, je pense qu'il faudrait peut-être changer la philosophie de l'aménagement de la colline parlementaire pour permettre aux gens d'y vivre.

M. Claude Dubé

M. Dubé (Claude): C'est à titre personnel et à celui de gérant de projet d'une étude de transport au centre-ville qui a été remise en mai de l'an dernier que je me permets de vous présenter quelques réflexions sur l'avenir de la colline parlementaire.

En passant, ceux qui ne l'ont pas lu, je vous suggère de lire au moins la partie vocation du rapport qui est basée en grande partie sur une étude de la perception du Vieux-Québec par les touristes, les Québécois et enfin tous ceux qui s'y retrouvent. Ce sont non seulement des perceptions d'urbaniste, mais cela a été confirmé par la perception des gens qui vous ont élus. Lorsqu'il a été présenté au public, le rapport des transports

était une vue instantanée de la réflexion d'un groupe de personnes qui étaient mandatées pour mener à bien cette étude. Le territoire couvrait le Vieux-Québec, la colline et Saint-Roch. Les principales recommandations du rapport — et là je pense que c'est assez important — étaient en premier lieu d'accepter un niveau de saturation de l'emploi et de la population au centre-ville de Québec et non plus laisser la croissance indéfinie. Le deuxième point était le maintien du réseau routier actuel permettant l'accès au centre-ville. Le troisième point était de favoriser une baisse de la demande en transport aux heures de pointe par un programme d'horaires variables — et non pas d'horaires décalés ce qui est passablement très différent, — chez les grands employeurs du centre-ville, dont évidemment la fonction publique provinciale. Le quatrième point était d'absorber la demande excédente par une plus grande utilisation des transports en commun. Spécifiquement pour la colline, les objectifs étaient les suivants: délimiter clairement les limites des aires protégées — là on parle de l'axe de Grande-Allée et du secteur Berthelot — on entend par aire protégée un secteur où les contraintes physiques et sociales ont préséance sur les fonctions régionales du centre-ville; deuxièmement, insister davantage sur la qualité que sur la quantité du développement à être permis sur la colline; troisièmement, limiter le développement de la colline aux nouvelles limites prescrites, emploi et population, et diriger toute demande supplémentaire vers les zones désignées à cet effet, soit au centre-ville, soit dans la région; quatrièmement, limiter la construction de stationnements et faire en sorte que ceux existant dans les complexes G et H puissent être accessibles le soir suivant la demande, ce qui n'est pas le cas actuellement; cinquièmement, vouer à une vocation résidentielle les grandes superficies aptes à un redéveloppement ou à une conservation, soit le site de la Sûreté du Québec et d'autres; sixièmement, intégrer l'habitation au nouveau projet d'espaces à bureaux permis.

Ceci résume, comme je l'ai dit au début, l'état de la réflexion d'un groupe de personnes responsables de ce dossier. Un an s'est presque écoulé depuis cette présentation. Dans le contexte actuel, deux nouveaux facteurs pourraient influencer la position de ces mêmes personnes si elles avaient à compléter cette étude actuellement. Le premier, c'est l'arrêt de la démolition de la chapelle dont on vient de parler, qui est maintenant une chose assurée, enfin on l'espère, le deuxième, c'est la mise au rancart, pour une période indéterminée, du projet de construction d'une tour de 35 étages entre l'Hôtel Hilton et l'Auberge des Gouverneurs. Il y a aussi, évidemment, l'élection du Parti québécois le 15 novembre dernier, qui, du jour au lendemain, a changé tout le jeu de cartes qui se jouait sur la colline.

M. Mailloux: Pourrais-je vous faire remarquer que l'arrêt de la construction dont vous parlez avait été ordonné depuis déjà plusieurs mois, même avant l'élection.

M. Dubé (Claude): Oui. A ce sujet, je crois qu'il serait bon ici de mentionner que M. Tetley, le ministre responsable des Travaux publics, a été un des grands promoteurs de cet arrêt et je pense qu'à ce point de vue-là, il faut le mentionner ici. D'ailleurs, nous avons toujours eu une très bonne collaboration de M. Tetley.

Personnellement, de toute façon, pour parler de la colline, je trouve vain d'en parler dans le vague sans me référer à quatre points qui seraient l'évolution de la colline dans le temps, son intégration et son animation, le besoin réel qui devrait y prendre place et la participation à son aménagement.

L'évolution dans le temps, un peu ironiquement, je l'ai soustrait: La colline des dieux. C'est un peu à la suite du document d'Andrée Gendreau que j'ai continué mes réflexions à ce sujet. Finalement, on s'aperçoit que l'habitation a gagné petit à petit la colline pour s'intégrer et s'imbriquer dans les fonctions qui étaient les fonctions nobles. La trame des rues, comme vous le voyez sur cette photo, c'est un tissu harmonieux qui allait très bien. Les transformations majeures sur la colline ont coïncidé à peu près avec la révolution tranquille et on a voulu placer en évidence les nouveaux dieux sur cette colline-là, dans le complexe G, dans ce monument.

On avait oublié cependant que les gens ne vivent pas avec les dieux et, encore moins, dans des monuments, ce qui fait que, peut-être involontairement, on est arrivé à éloigner les gens de la colline parlementaire. D'abord, pour permettre l'entrée d'un stationnement dans le complexe G, on crée une dénivellation au centre du boulevard Saint-Cyrille qui empêche toute traversée de piétons sur presque toute sa longueur. C'est une autoroute.

On repousse encore l'habitation du côté ouest par la construction d'un tampon qui est le Grand Théâtre, la culture entre le pouvoir et le peuple, je suppose, en tout cas, mais je ne veux pas entrer dans ces considérations. On démolit et on construit au sud de Grande-Allée en éliminant encore d'autres habitations et on revient vers le nord en permettant la construction de tours à bureaux et d'hôtels, ce qui empêche presque toute communication du quartier Saint-Jean-Baptiste à la colline.

Il devient alors impossible de vivre sur la colline et encore moins d'y accéder à pied. Cependant, cet état de fait est la résultante d'une multitude de décisions basées sur des objectifs acceptés et voulus explicitement ou implicitement par tous. Je pense qu'il ne s'agit pas ici de jeter le blâme sur qui que ce soit, il faut simplement prendre conscience de ces lacunes et partir avec un esprit positif.

L'intégration et l'animation de la colline. La colline n'est pas une île coupée de tout contact avec son environnement immédiat. Ce qui se passe influence les autres parties du centre-ville et réciproquement. Il suffit de rappeler, encore une fois, que l'autoroute Dufferin a été, en partie, justifiée par la concentration d'emplois sur la colline. Le rapport d'avril 1969 sur la colline parlementaire y recommandait, en substance, la multifonctionna-

lité. Cependant, on recherchait cette variété à l'échelle de la colline en proposant une spécialisation de certains secteurs, tel que le secteur 2 qui est ce qu'on appelle communément la cité parlementaire.

On comptait, de plus, sur les autres pôles du centre-ville pour prouver, de façon peut-être théorique, que le centre-ville serait multifonctionnel. Cependant, dans les faits, alors même que la concentration est à peine amorcée, on perçoit déjà l'embryon de cité parlementaire comme un désert. On évite de la traverser ou on la contourne machinalement, l'apercevant comme un bloc infranchissable et rébarbatif.

Pour certaines personnes, ce secteur approche même la limite acceptable en termes de sécurité physique. Donc, on va hésiter avant de le traverser en dehors des heures normales de travail.

Il est facile d'imaginer ce que peut devenir la colline si on poursuit son développement avec l'approche actuelle. En somme, donc, on doit rechercher la multifonctionnalité à l'intérieur même des secteurs. On compte quelques éléments pouvant créer une certaine vie près de la cité parlementaire, on parle de commerces à Place Québec, du Grand Théâtre, les nombreux bars dans les hôtels qui sont autour de la colline. Mais tous ces commerces sont à l'intérieur de bâtiments, sauf pour le Grand Théâtre, aucune de ces activités n'a directement pignon sur rue à l'exception de celles localisées sur la rue Grande-Allée. Ceci découle de l'adaptation de deux concepts américains, le campus fleuri et le centre commercial. On a démenagé l'Université Laval de ses locaux du Vieux-Québec vers le campus actuel. Par la suite, pour faire face aux rigueurs du climat québécois, on y a construit une série de souterrains reliant les divers bâtiments parsemés sur ce site.

Tenant compte des différences de taille et d'époque, n'y avait-il pas plus de vie lorsque l'Université était dans le Vieux-Québec? Je pense que c'est une question qu'on doit se poser, ce n'est peut-être pas facile d'y répondre, mais quand même, on doit en prendre conscience. La construction de grands immeubles sur la colline, dans le même concept de campus, force aussi le promoteur à les relier par souterrains. D'autre part, la concentration de commerces à Place Québec suit la tendance des centres commerciaux à mail intérieur. Bien que très valable à plusieurs points de vue, cet agencement ne favorise pas du tout une vie de quartier. La vie créée par la concentration de commerces tout près, sur l'avenue Cartier, est beaucoup plus intéressante et riche que celle pouvant être suscitée par Place Québec. Pourtant, on y rencontre à peu près le même genre de boutiques et d'activités.

Il semble difficile d'atteindre une rentabilité commerciale et une rentabilité sociale. En définitive, j'espère qu'on va apprendre parce qu'avec le temps, d'autres personnes avant nous ont fait des grimaces et peut-être qu'on pourra apprendre.

A ce niveau-ci, on se rend compte que nos adaptations de concepts américains ne semblent pas répondre à nos besoins sur la colline. Les modèles recherchés sont ici même et tout près, soit

l'avenue Cartier et le Vieux-Québec. Pour une fois, essayons d'utiliser ce qui est tellement bon chez nous et que cela devienne un objet d'envie pour ces mêmes Américains qu'on tente de copier.

D'autre part, que veut-on placer vraiment sur la colline? Avec tout le respect que je porte à cette commission, permettez-moi de penser qu'en la convoquant, vous avez oublié de faire une partie de votre travail. Comment pouvons-nous parler ce soir de l'aménagement de la colline sans connaître vos besoins réels d'espaces au centre-ville?

Il me semble qu'un cheminement logique comporterait les étapes suivantes: Premièrement, définir le niveau de l'emploi de la fonction publique du Québec dans la région de Québec, compte tenu de vos politiques de décentralisation. Deuxièmement, répartir les emplois entre le centre-ville de Québec et les pôles secondaires dans la région par des négociations avec la communauté urbaine et les diverses villes la composant. Troisièmement, répartir les emplois identifiés comme devant être localisés au centre-ville en accord avec les politiques d'aménagement de ce centre. Je vous ferai remarquer que je n'ai pas parlé de la colline, mais bien du centre-ville.

Sur la base de ces données, les propositions d'aménagement sur la colline que nous aurions pu vous soumettre auraient été beaucoup plus pertinentes. A court terme, cependant, je pense que vous avez à prendre des positions sur, entre autres, Place de la Justice.

Les raisons qui ont motivé les propositions contenues dans le rapport des "Transports au centre-ville" sont les suivantes: Il nous semblait essentiel de structurer les fonctions du centre-ville. L'addition d'espaces à bureaux sur la colline répondait en partie à ce besoin.

Le site entre le Grand Théâtre et le complexe G semblait le plus approprié pour un projet de cette taille. La démonstration que le volume demandé "entrait" sur le site faisait disparaître la pression exercée par toutes sortes de projets de places de la justice sur plusieurs autres sites voués à des vocations résidentielles. On a parlé du site de la Sûreté du Québec, on a parlé de construire près des Plaines d'Abraham et c'était vraiment un genre de panique. En montrant qu'on pouvait entrer le volume sur le site, à ce moment-là, on apaisait ce mouvement.

De plus, on démontrait que la démolition de tous les immeubles sur le site n'était pas nécessaire mais qu'il fallait surtout les conserver pour préserver l'échelle humaine de ce secteur.

On intégrait aussi, en plus du jardin existant au centre de l'îlot, derrière la chapelle, à côté, des fonctions de récréation, soit gymnase et piscines, afin d'illustrer qu'il était possible d'améliorer la qualité de la vie des gens qui travaillaient sur la colline et des résidents du quartier.

De plus, plusieurs logements étaient proposés sur le site et en face afin de favoriser encore une fois la vie de tous les instants dans ce quartier.

Ces propositions nous semblaient les plus réalistes dans le contexte où nous étions. Nous n'avons pu, faute de temps, poursuivre le chemi-

nement dans ce secteur. Nous étions conscients, cependant, que ces propositions n'étaient qu'un pas vers un aménagement plus humain et plus articulé.

Ne connaissant pas les résultats de l'étude centre-ville entreprise par le service d'urbanisme de la ville de Québec qui a suivi celle en transports, et conscient que ces données peuvent quand même me manquer, je vous présente mes impressions à ce sujet.

Il me semble toujours primordial de structurer les composantes du centre-ville de Québec.

Les immeubles à bureaux semblent toujours un élément important de cette restructuration.

L'importance de cette fonction sur la colline pourrait s'atténuer cependant, faisant place à des fonctions plus actives tout en gardant cependant un niveau minimum.

Sur la colline et dans le Vieux-Québec, on se doit d'utiliser les bâtiments existants avant de construire. On doit surtout se garder de démolir, même si les études de rentabilité traditionnelle le recommandent, car les avantages intangibles sont souvent les plus bénéfiques à long terme.

On devrait envisager sérieusement, avec une approche positive, la possibilité de garder séparées certaines fonctions de l'administration de la justice à Québec. Quelle que soit sa localisation définitive, la version finale de place de la Justice devrait être le plus près possible du Vieux-Québec, limitant ainsi les perturbations dues au déplacement, au centre-ville, de plusieurs bureaux de professionnels.

Si les fonctions à regrouper sont toujours trop importantes pour pouvoir les loger sur la colline, on devrait envisager la possibilité d'une Place de la Justice aux environs de la gare du Palais.

Quels que soient les résultats de cette démarche, le gouvernement du Québec devrait se tenir responsable de garder de l'emploi dans les locaux qu'il possède actuellement dans le Vieux-Québec et sur la colline. Ceci est une condition essentielle de la vie de ces secteurs.

En plus de la fonction d'espaces à bureaux dont nous venons de parler, il est évident qu'on devrait favoriser l'implantation de l'habitation dans ce secteur, avec tous les services que cela peut requérir.

On devrait favoriser un retour au gabarit qui y prévalait avant les grands bouleversements: marge de recul et hauteur. On pourra sûrement, en respectant ces critères et en conservant une échelle humaine, proposer des projets dont la densité tiendra compte du coût du sol. Les travaux des étudiants de l'École d'architecture de l'Université Laval illustrent bien le type de développement. D'ailleurs, je pense que vous aurez une représentation éventuellement.

La participation à son aménagement. Actuellement, je ne crois pas que le problème soit de savoir s'il y aura participation ou non, mais, plutôt, je crois qu'il faudrait savoir ou qu'il faudrait connaître le type de participation qu'on devra privilégier.

Sans une ouverture véritable, nous n'aurons qu'une participation de conflits, car l'évolution et

la politisation des gens et des corps intermédiaires sont trop avancées pour qu'ils se contentent du rôle passif qui a été le leur jusqu'ici.

La participation véritable implique des délais inévitables; cependant, on pardonne beaucoup plus facilement un retard qu'une décision malencontreuse.

Cette consultation et ce travail avec les gens et les groupes intermédiaires crée une tâche administrative complexe et ajoute au fardeau de la coordination des actions de tous les intervenants. C'est cependant une condition essentielle à la réalisation de projets publics d'envergure.

En se basant sur ce qui précède dans ce document, quand on parle d'intégration et de complémentarité, on ne peut que recommander une structure de mise en oeuvre qui englobe tout le centre-ville et non pas seulement la colline parlementaire. Je souligne qu'on recommande une structure de mise en oeuvre et non pas une structure de planification, pour éviter que, pendant quatre ou cinq ans encore, on joue au monopoly sur la colline en disant: Je vais t'échanger un terrain d'espaces verts pour une résidence de vieillards ou des choses comme cela.

Cette structure devrait, je crois, ressembler à celle mise sur pied pour l'étude des transports au centre-ville, c'est-à-dire être formée d'un comité de direction et d'un groupe de support restreint.

Pour être efficace, cette structure demande des échanges constants avec les politiciens, le public et les fonctionnaires dont les dossiers touchent de près ou de loin à ce dossier majeur.

Face à la participation des groupes intéressés et au nombre de ces intervenants, la mise en oeuvre de l'aménagement de la colline pose un défi de taille. Il semble, d'après ce qui nous entoure, que l'approche traditionnelle ne puisse répondre à ces nouvelles situations. J'entends par approche traditionnelle celle des plans directeurs ou des plans d'aménagement qui sont plus ou moins acceptés et qui, finalement, après cela, finissent dans les tiroirs.

En guise de conclusion, je souhaite qu'on adopte une approche douce favorisant le respect de notre environnement, l'utilisation ordonnée des structures physiques en place et l'apport positif des gens du milieu.

Comme dernière remarque, mardi soir, on a demandé à ceux qui étaient ici à la table quel serait le prochain pas et je pense que le prochain pas, avec tout le respect que je vous porte, serait peut-être de changer votre attitude face au développement de la colline et de ne pas espérer avoir de recette magique. Cela va prendre du temps et ce sera peut-être même douloureux.

Le Président (M. Marcoux): Je vous remercie. M. le ministre.

M. Léonard: J'aurais une question. D'abord, je vous remercie d'avoir présenté vos mémoires, Mme Gendreau et M. Dubé. Je note que le mémoire de Mme Gendreau est de type philosophique. C'est un document de fond, en fait, sur l'aménagement. En tout cas, vous suggérez là-

dedans qu'il faut dépasser le stade de la préservation historique. Je peux peut-être poser des questions, simplement pour avoir d'autres commentaires. Est-ce qu'un retour à un centre habité à échelle humaine représente pour vous un retour en arrière — ce n'est pas nécessairement négatif — ou un anachronisme sur le plan de la colline ici, ou y a-t-il un moyen de marier, si vous voulez, la modernité et la qualité de la vie? Il y a des exemples de cela dans le monde, mais je ne sais pas si vous pouvez nous en parler un peu.

Mme Gendreau: Il y a sûrement moyen. Je pense qu'un des moyens d'allier la qualité de la vie avec la modernité, c'est de permettre qu'un environnement soit vécu, parce que les gens qui vont venir à la colline parlementaire et qui vont vivre dans ses environs seront des gens qui vivent en 1977 et qui vont vivre plus tard. En fait, les Québécois de maintenant ne seront pas les Québécois d'il y a 300 ans. Le Vieux-Québec, ce qui fait qu'il est tant aimé, c'est qu'on y est encore.

Dans l'enquête dont Claude a parlé, en fait, cela ressortait très clairement, chez les Américains et chez tout le monde, qu'ils ne venaient pas voir le Vieux-Québec pour ses vieilles pierres, qu'ils venaient voir le Vieux-Québec pour ses habitants.

La colline parlementaire, c'est la même chose à peu près. Les seules personnes qui ont nommé la colline parlementaire, quand on leur demandait s'il y avait des sites intéressants, c'étaient les Ontariens. Je peux peut-être en déduire qu'ils ont une culture politique plus grande que la nôtre. Ou bien, on peut en déduire que c'est parce que ce n'est pas vécu. Les gens n'y sont pas, les calèches se promènent et c'est tout.

M. Léonard: Vous connaissez bien la colline parlementaire. Est-ce que vous avez une suggestion plus pratique à faire à la commission? Vous avez laissé entendre que vous considérez l'habitation comme étant une des solutions, à la fin de votre exposé tout à l'heure.

Mme Gendreau: Oui, c'est cela. Je pense que le groupe qui nous a précédés, c'est tout à fait la philosophie que j'adopte moi-même. Je pense qu'il faut, non seulement conserver l'habitation, mais également conserver des services, conserver des choses qui existent maintenant. Je pense qu'on est allé très loin dans le réaménagement et dans la transformation. Il y a des quartiers qui sont encore viables. Il y a toute la production artisanale du Vieux-Québec qui s'est transportée dans le quartier Saint-Jean-Baptiste. Je pense qu'il faudrait l'aider. C'est très important. Il y a des épiceries du coin ici. On peut partir, aller acheter son pain, aller faire son marché, rentrer chez soi. C'est encore possible. Le seul endroit où ce n'est plus possible, c'est la colline parlementaire comme telle. Le Vieux-Québec s'en va aussi. En renforçant les alentours, on a une chance de sauver l'intérieur.

M. Léonard: Si vous permettez, je voudrais poser une dernière question à M. Dubé. A la page

11 de votre mémoire, vous dites que les immeubles à bureaux semblent toujours un élément important de la restructuration. Compte tenu du fait — en tout cas, ce sont les renseignements que j'ai — qu'il y a déjà passablement d'immeubles à bureaux, pourquoi affirmez-vous cela?

M. Dubé: Je crois, comme j'ai mentionné, qu'il n'y a pas de recette. Je pense qu'on ne peut pas dire que si on place encore 1000 fonctionnaires, on aura atteint la limite optimale. Tout dépend de la façon dont on le fait. Dans le rapport centre-ville, on en place 9000 plus 2400. C'est peut-être beaucoup, on peut peut-être en placer moins, mais je ne pense pas qu'il y ait de chiffre magique. Je pense qu'il y a encore de la place et qu'on devrait s'en servir pour structurer vraiment la colline et tout le centre-ville.

M. Léonard: A l'heure actuelle, il faut quand même admettre qu'il y a un certain déséquilibre parce que s'il y a un excédent d'édifices à bureaux ou d'espaces à louer présentement ou d'espaces libres de bureaux et qu'il n'y a pas d'habitation, à un moment donné, il va falloir...

M. Dubé: Oui, d'accord. Je pense que cela se fait par étapes. Il ne faudrait pas, du jour au lendemain, parce qu'on a une autre attitude, une autre philosophie, tout convertir ce qui reste comme espace en espace d'habitation. Je pense que cela prend une certaine mesure. C'est un dosage qui doit se faire avec le temps. Ce qui fait que le Vieux-Québec est si sympathique, c'est que finalement des bâtiments ont été construits à des dates différentes, ont été rajoutés, ont été transformés. Cela n'a pas été fait tout d'un coup. Je pense que sur la colline, c'est la recette aussi, il faut y aller par éléments, petit à petit, construire et apprendre de chacune de ces expériences.

M. Léonard: Parmi les expériences qu'il peut y avoir, peut-être pas des expériences, mais des genres d'édifices, on ne conçoit pas d'édifice mi-habitation, mi-bureau, non?

M. Dubé: C'est une solution qui peut être valable. Je pense qu'il faut voir où cela se trouve. Est-ce que cela répond vraiment à un besoin? Est-ce qu'on crée un axe quelconque qui peut être utile aux gens, qui peut être vivable et viable? Tant qu'on n'a pas une vue d'ensemble de la colline et du centre-ville, je pense qu'on met la charrue devant les boeufs.

M. Léonard: Je vous remercie.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Charlevoix.

M. Mailloux: M. le Président, je m'aperçois qu'il reste cinq minutes. Comme je voudrais donner la possibilité aux autres intervenants de poser les questions qu'ils désireront poser, je me borne à quelques observations.

A la lecture du mémoire de M. Dubé, je retrace forcément les grandes lignes qui s'en dégagent, soit délimiter clairement les limites des aires protégées, insister davantage sur la qualité que sur la quantité du développement à être permis sur la colline parlementaire, limiter le développement sur la colline, les nouvelles limites prescrites pour limiter les constructions de stationnements, vouer à une vocation résidentielle les grandes superficies aptes à un redéveloppement, intégrer l'habitation aux nouveaux projets d'espaces à bureaux permis — j'en passe — je constate que, contrairement à d'autres mémoires, M. Dubé, dont l'étude est quand même assez poussée, recommande et donne six raisons à l'appui de sa recommandation pour que la construction de la Place de la Justice soit à un endroit désigné, ce sur quoi je ne suis pas d'accord. Je pense qu'il me sera permis de donner des raisons ultérieurement, mais j'ai toujours été, moi-même, un peu en désaccord avec cette perspective du gouvernement précédent.

J'en passe beaucoup, vu l'heure tardive. Il y a une chose que je remarque de la thèse de Mme Gendreau. Comme je ne suis pas moi-même un produit universitaire, je ne voudrais pas m'avancer à apporter une thèse que je ne serais pas en mesure d'explicitier avec les qualités qu'a démontrées Mme Gendreau. Cependant, d'une aussi jolie bouche, j'aurais pensé que son jugement sur la société québécoise, sur son évolution ne serait pas aussi lapidaire que celui que je rencontre dans le mémoire qu'elle a présenté.

Je dois quand même confesser que c'est votre opinion. Tant qu'on sera en démocratie, je pense que les gens ont le droit de diverger d'opinion. De toute façon, je voudrais soumettre votre mémoire à quelques-uns de mes collègues qui ont eu l'avantage, eux, de passer par les milieux universitaires et tâcher de faire ressortir les points positifs ou négatifs qui peuvent s'en dégager. De toute façon, ce n'est pas un blâme que j'apporte à une aussi jolie femme.

Mme Gendreau: Ce n'est pas un critère.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Brome-Missisquoi.

M. Russell: Je veux remercier Mme Gendreau et M. Dubé, qui ont bien voulu présenter des mémoires. Je les félicite d'émettre leurs opinions. Cela va certainement aider à éclairer la commission et le gouvernement, qui ont des responsabilités à prendre. Si on avait plus de temps, on pourrait peut-être vous donner un peu l'histoire de la situation que je connais de la cité parlementaire ou que j'ai vécue de la ville de Québec depuis une vingtaine d'années, mais je pense que ça prendrait trop de temps. Je veux simplement résumer ceci et dire que vos idées sont très bien énoncées et je suis convaincu qu'elles sont constructives pour tâcher d'atteindre le côté sensible du gouvernement, indépendamment du parti qu'ils peuvent représenter, pour créer un mouvement de construction et d'aménagement plus poussé de la cité parlementaire qui est bien en soi.

N'oubliez pas quand même que les gouvernements précédents ont eu à faire face à des situations assez controversées. Quand vous parlez de palais de justice, vous parlez de bâtisses qui ont été construites ici sur la cité parlementaire; or, je peux vous dire qu'il y a eu des gens qui ont poussé la philosophie ou l'histoire assez loin pour dire: le parlement doit rester à Québec entouré de ses bâtisses historiques que l'on doit conserver. Les bureaux administratifs devraient peut-être déménager dans la métropole de la province, à Montréal, parce qu'il n'est pas nécessaire qu'ils soient près du parlement. Et, on a été pris avec, des histoires aussi contradictoires que celles que j'ai entendues moi-même à bien des commissions.

Par contre, l'histoire a voulu que le développement se fasse comme vous le voyez. Je pense que pour la capitale, c'est bien. Il s'agit de la compléter maintenant que c'est commencé, le faire d'une façon aussi rationnelle, aussi rapide qu'il est physiquement et humainement possible de le faire.

Je pense bien que c'est votre opinion bien objective que vous avez émise après de nombreuses recherches que vous avez faites. Je vous invite à continuer à travailler dans le même sens et d'aider à renseigner et éclairer le gouvernement avec vos opinions, tout en respectant celles des autres.

Merci beaucoup.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Taschereau.

M. Guay: Une brève question à Mme Gendreau que j'ai déjà eu le plaisir de rencontrer. Je ne me souviens pas si vous m'aviez dit à ce moment que votre thèse de maîtrise, dont nous avons un extrait, est terminée ou non. Elle est terminée? Elle est déposée à l'Université Laval, si bien que si on veut en faire l'étude au complet, on peut toujours s'y référer parce qu'elle m'intéresse beaucoup. M. Dubé, sur la question du palais de justice justement ou la Place de la Justice, vous n'évoquez pas l'idée que le palais de justice reste dans le Vieux-Québec, quitte à avoir comme complément l'édifice de la rue Chauveau qui est actuel-

lement occupé par le ministère du Revenu. Est-ce à dessein ou par oubli?

M. Dubé: Je crois que ce n'est peut-être pas dit textuellement, mais dans les énoncés... on devrait utiliser les bâtiments existants avant de penser à construire ou même à démolir, puisque c'est dans cet esprit, et quand je dis qu'on devrait essayer de voir si on ne peut pas séparer certaines fonctions de l'administration et de la justice, c'est aussi dans cet esprit.

M. Guay: M. le Président, comme tous les membres de l'Opposition officielle en Chambre n'ont pas l'attitude positive du député de Charlevoix, nous devons aller en Chambre démontrer à l'Opposition officielle que nous avons bel et bien la confiance de la Chambre puisque le vote est appelé et que l'on sonne les cloches. A moins qu'il n'y ait d'autres intervenants...

Le Président (M. Marcoux): Avant d'ajourner les travaux, je voudrais indiquer aux membres de la commission quels seront, lors de la prochaine séance, les mémoires qui nous seront présentés, s'il y en a qui désirent en faire la lecture auparavant.

Il y aura d'abord le Barreau de Québec. Je n'ai pas les numéros. La Chambre de commerce et d'industrie du Québec métropolitain. Je vais les redire lentement: Le Barreau de Québec, la Chambre de commerce et d'industrie du Québec métropolitain, la Garderie coopérative Saint-Jean-Baptiste, le Conseil des monuments et sites du Québec Inc., et le Comité des citoyens du Vieux-Québec.

Je remercie M. Dubé et Mme Gendreau de leur participation et on s'excuse du court temps que nous leur avons alloué, mais vos mémoires sont là et nous vous connaissons; alors, les membres de la commission pourront vous contacter s'ils désirent avoir des renseignements additionnels.

La commission ajourne ses travaux sine die.

(Fin de la séance à 22 h 48)