



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 (5)

Le 30 mars 1977— No 18

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Mémoire de Trizec Corporation. B-703

Participants

M. Alain Marcoux, président

M. Lucien Lessard

M. Jacques Léonard

M. Jean-François Bertrand

M. Fernand Grenier

M. Denis Perron

M. Gilles Michaud

M. Richard Guay

* M. Jack Wiseman

* M. Jacques deBlois, idem

* M. Rodrigue Bédard, idem

* Témoins interrogés par les membres de la commission parlementaire

L'exemplaire, 35 cents - Par année, \$8 - Chèque à 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 mercredi 30 mars 1977

Aménagement de la colline parlementaire

(Dix-sept heures cinq minutes)

Le Président (M. Marcoux): A l'ordre, s'il vous plaît!

La commission des transports, des travaux publics et de l'approvisionnement se réunit pour entendre les mémoires sur l'aménagement de la colline parlementaire.

Aujourd'hui, nous entendrons les mémoires de Trizec Corporation Limited et le mémoire du Groupe du Faubourg.

Les membres de la commission sont: M. Boucher (Rivière-du-Loup), remplacé par M. Bertrand (Vanier); MM. Brassard (Lac-Saint-Jean), Caron (Verdun), remplacé par M. Verreault (Shefford); MM. Dussault (Châteauguay), Gratton (Gatineau), remplacé par M. Marchand (Laurier); MM. 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) et Vaillancourt (Orford).

J'inviterais les représentants de Trizec Corporation à s'approcher et M. Jack Wiseman à nous présenter son mémoire, mais, auparavant, à nous présenter ses collègues qui l'accompagnent.

Compte tenu du temps qui nous est imparti, à la suite des travaux de l'Assemblée nationale, je vous donnerai au maximum quinze minutes pour nous présenter les grandes lignes de votre mémoire. Je vous demanderai, en conséquence, d'en résumer les grandes lignes. Ensuite suivra une période de questions d'au plus quinze minutes.

M. Wiseman, vous avez la parole.

Mémoire de Trizec Corporation

M. Wiseman (Jack): Je peux m'asseoir, oui?

M. le Président, messieurs les députés, je vous présente, à ma gauche, M. André Carrière, directeur des opérations de Place Québec; M. Jacques Plante, vice-président et directeur général de Place Québec; Mme Nicole Bertrand, directrice des centres commerciaux et des relations publiques de Place Québec; M. Jacques de Blois, notre consultant et architecte du Centre municipal des congrès de Place Québec, et M. Rodrigue Bédard, membre de l'exécutif de l'Association des marchands de Place Québec et aussi président des hommes d'affaires du Vieux Québec.

Moi, je suis président de Place Québec et je suis aussi vice-président senior de Trizec pour la planification des édifices de tous nos nouveaux développements. Je vais lire mon mémoire. Je vais essayer de le terminer en quinze minutes.

Impliqués en tant que promoteurs et propriétaires fonciers sur la colline parlementaire, nous nous faisons un devoir de faire connaître notre point de vue devant cette commission dont nous souhaitons la consultation bénéfique à l'ensemble de la communauté.

La compagnie Place Québec Inc., est une filiale contrôlée à 100% par Trizec, une compagnie canadienne ayant son siège social à Montréal, promoteur de Place Ville-Marie et de plusieurs autres multicomplexes réalisés ou en voie de réalisation dans des villes canadiennes allant de Halifax à Vancouver.

L'expérience que nous avons acquise depuis la formation de la compagnie, en 1960, nous a rendus aptes à évaluer les besoins humains et économiques de renouvellement d'un centre-ville tout en respectant les valeurs attachées au passé de cette même ville. C'est pourquoi nous pensons qu'il faut réviser périodiquement les schémas de développement en fonction des variations pouvant survenir au niveau des besoins, des programmes ou du style de vie d'une population.

C'est aussi pour cette raison que nous saluons cette consultation populaire qui saura, nous l'espérons, donner à tous les créateurs, urbanistes, ingénieurs, architectes, promoteurs, le pouls de la vie, sans lequel les plus efficaces plans d'aménagement, les plus grandioses projets de construction ne veulent rien dire.

Permettez-nous avant d'aller plus loin, de faire quelque peu l'historique de Place Québec et de nous reporter vers le début des années soixante alors que l'emplacement actuel était connu sous le nom de Place Saint-Cyrille Ltée. Cette époque est reconnue, le rapport Martin et l'enquête Sylvestre le confirment, comme en étant une de véritable marasme tant au point de vue humain qu'économique.

C'est l'époque de l'exode massif des populations, des commerces, des services, de l'université vers les banlieues favorisées par des lois et des programmes financiers, assimilant n'importe comment cette petite mine d'or et donnant lieu aujourd'hui à une véritable anarchie. Québec était une ville dévitalisée, se cherchant désespérément une vocation susceptible de lui apporter les finances et l'énergie nécessaires pour compenser les lacunes accumulées par de longues années d'incompétence. Pas de route de ceinture, pas de transport en commun adéquat, pas de planification à long terme, Québec était vouée au pic des démolisseurs et économiquement, à une mort lente. Cette situation provoqua bientôt auprès du public un vif mouvement de protestation et c'est alors que finalement intervint l'action gouvernementale.

Tout ceci pour dire que lorsque Place Saint-Cyrille Ltée s'est établie à Québec, vers 1963, elle était une filiale d'un groupe appelé MonDev Corporation réunissant deux hommes d'affaires de Montréal, MM. Léonard et Ranson ainsi que la Société Montreal Trust. Ce terrain, appartenant à

Place Saint-Cyrille Ltée, était quasiment un vaste champ de vase faisant difficilement oublier aux Québécois la rangée de belles maisons aux toits pointus qui s'y élevaient naguère. Depuis plusieurs années, MonDev essayait désespérément d'y implanter un hôtel en vue d'Expo 67. Ils avaient échoué. Québec, ne pouvant répondre aux besoins d'une nouvelle industrie touristique dont tout le monde commençait à découvrir les possibilités, criait par-ci, par-là, à l'aide. Le Château était toujours là, les belles anciennes maisons familiales du Vieux Québec devenaient d'horribles maisons de chambres et les boîtes carrées érigées en hâte le long des routes devenaient des motels en périphérie de Québec. D'importantes associations nationales et internationales auraient aimé tenir leurs congrès à Québec, seule ville à pouvoir offrir histoire et joie de vivre en Amérique, mais Québec devait refuser, faute d'hôtels et d'aires d'expositions adéquats.

C'est alors, en 1969 plus précisément, que nous risquons le tout pour le tout, sachant à l'avance la difficulté d'introduire un nouvel équilibre dimensionnel dans une agglomération urbaine déjà profondément malade. Mais c'est un défi que nous nous plaçons à relever et c'est alors que nous nous mettons immédiatement à l'ouvrage, en collaboration avec les trois paliers gouvernementaux, soit municipal, provincial et fédéral. C'est en tenant compte de leurs recommandations, souhaits et exigences que nous aboutissons à notre plan directeur, approuvé par la suite, la conception du projet étant à cette époque conforme aux exigences et normes énoncées dans le rapport LaHaye. Et il est important de garder ceci à la mémoire puisque, dès le début, je vous ai précisé que nous croyons nécessaire de réévaluer périodiquement les plans de réaménagement urbain selon l'évolution d'une ville.

Ce plan directeur respectait les cheminements piétonniers. Il était organisé de façon à raccorder les grands générateurs de la colline parlementaire, atouts majeurs pour la revitalisation du secteur. Il tenait aussi compte de la présence éventuelle des autoroutes adjacentes et des conditions climatiques.

C'est pourquoi il a alors été convenu avec le ministre de la Voirie de la province et la ville de Québec qu'une passerelle ou un tunnel franchirait l'autoroute Dufferin en vue de raccorder les réseaux piétonniers avec le carré d'Youville et son stationnement.

Nous estimions alors, et le temps l'a prouvé, que les grands générateurs de piétons et de vie étaient les suivants: les réseaux de piétons de la colline parlementaire, le Centre municipal des congrès, les deux hôtels: l'Auberge des Gouverneurs et le Québec Hilton, le carré d'Youville, le Vieux-Québec, le centre commercial de Place Québec, l'édifice à bureaux de place Haute-Ville et Place Québec.

Bref, c'est en toute bonne foi et confiant en l'avenir de la capitale qu'après avoir obtenu tous les permis et l'approbation requise, nous commençons les travaux en 1970 et qu'en 1974, les deux premières phases étaient terminées.

Québec se dotait du même coup d'un Centre municipal des congrès, de l'hôtel Québec-Hilton avec 700 chambres, d'un stationnement pour 1000 voitures, d'un édifice à bureaux et d'une galerie de boutiques, le tout alliant le modernisme fonctionnel et une nouvelle dimension architecturale.

Tous les Québécois fiers et sensibles à la revitalisation de leur ville débordent alors d'enthousiasme devant la satisfaction d'avoir obtenu un outil susceptible de répondre à leurs besoins économiques. Enfin, nous pourrions recevoir dignement visiteurs et congressistes. Enfin, nos chambres d'hôtels...

Le Président (M. Marcoux): M. Wiseman, je pense que vous seriez mieux de résumer des parties de votre mémoire, si vous voulez que les membres de la commission puissent vous poser des questions, compte tenu du temps à leur disposition; résumez les grandes lignes, car les membres de la commission ont lu votre mémoire avant la commission, alors, ils pourront vous poser des questions pertinentes, j'en suis convaincu.

M. Wiseman: Combien de temps?

Le Président (M. Marcoux): Les membres de la commission disent que vous pouvez continuer à lire, mais le plus rapidement possible.

M. Wiseman: Le plus rapidement possible.

Québec prenait sa place sur la carte des villes à attrait touristique et nous pouvions relever la tête devant la curiosité parfois amusée des visiteurs. Désormais, Québec offrait l'image d'une ville dynamique, sachant s'adapter à son temps.

Laissant les Québécois à la découverte des premières images de l'avenir de leur ville, nous continuons à travailler sur le projet de construction des Phases III et IV dont le basilicaire, comportant les assises et les services mécaniques ont été prévus dans la première étape en fonction des implantations et des volumes indiqués au plan directeur. Il s'agissait de l'édifice de 35 étages situé à l'intérieur du complexe et de l'édifice de 15 étages implanté le long de l'autoroute Dufferin, coin Saint-Joachim. Le plan directeur était intégralement respecté en volume.

Connaissant les grandes lignes de ce plan directeur, le gouvernement provincial nous demandait alors une soumission vers le début des années 1975 en vue de loger les bureaux du ministère des Transports dans les 600 000 pieds carrés de l'édifice central. Les plans sont alors corrigés, révisés, approuvés. Le bail est proposé, négocié, accepté par les deux parties. Le permis est obtenu et les travaux débutent le 6 avril 1976. Quelques semaines plus tard, les travaux sont interrompus à cause de la grève de la construction et il est décidé de reporter la marche des travaux au printemps 1977.

Il importe ici de souligner que le schéma d'aménagement de la CUQ recommande la consolidation du centre-ville. Or, parallèlement à cette consolidation, on exige que cesse la démolition des quartiers résidentiels du centre-ville en faveur

de leur réhabilitation. S'il nous apparaît logique de considérer les constructions en hauteur comme une solution valable, on comprend d'autre part qu'un contrôle soit nécessaire et nous abondons en ce sens. Il convient de soigner l'implantation de ces édifices de façon à ne pas créer de vacuum au niveau du sol et il est important que les basiliaires soient ramenés à l'échelle humaine de façon à créer des microclimats dont l'existence est indispensable à notre latitude. Or, nous sommes conscients d'avoir tenu compte de ces impératifs au moment de l'élaboration de notre plan directeur, même si, depuis, certains facteurs peuvent nécessiter une révision dans leur mise en application.

Nous désirons réaliser notre plan tel que prévu en vertu des impératifs suivants:

Nous avons acquis les terrains conditionnellement à la réalisation d'un rapport plancher et terrain convenu et accepté par la ville de Québec.

Nous avons investi les budgets appropriés dans les services tels que les stationnements en fonction du projet total.

La rentabilité du centre commercial a été établie en fonction de l'achalandage prévu par la présence des édifices des phases III et IV et les équipements en place ne sont pas présentement utilisés à leur pleine mesure.

D'autre part, nous sommes disposés à entreprendre toute discussion constructive avec l'interlocuteur ou l'organisme qui sera chargé de la nouvelle planification de la colline parlementaire.

Cet organisme aurait le devoir et la responsabilité d'établir des normes et des règles de jeux qui devront permettre à l'entreprise privée d'évaluer le potentiel de sa participation, de même que son rôle dans l'aménagement et la réalisation de la colline parlementaire, avec un recul tel qu'il favorisera, comme il se doit, la réalisation des projets par étapes successives prévues dans les plans directeurs approuvés.

Nous suggérons également que les planificateurs repensent l'échelle, le mobilier et le paysage, de même que les aménagements de l'auto-route Dufferin ainsi que du boulevard Saint-Cyrille. Nous croyons que ces espaces sont hors d'échelle dans un tel milieu urbain et qu'ils constituent une barrière physique entre la colline parlementaire, la Place d'Youville, le Vieux-Québec et le Quartier Saint-Jean-Baptiste. Ils représentent un grand danger pour les piétons qui osent s'y aventurer et cette situation s'est aggravée depuis l'ouverture partielle, en décembre dernier, de l'auto-route Dufferin jusqu'à la rue d'Estimauville. Il est à prévoir que ce danger s'accroîtra lorsque l'auto-route sera reliée jusqu'à la jonction de l'île d'Orléans et du boulevard Métropolitain.

Pour ces mêmes raisons, les usagers de la colline parlementaire représentent une clientèle qui alimente les équipements hôteliers de la Grande-Allée, tandis que ceux de la rue Saint-Jean, de Place d'Youville et du Vieux Québec sont hors d'atteinte pour les piétons de la colline. Nous suggérons que les boulevards Saint-Cyrille et Dufferin soient réaménagés pour obvier à cette situation.

C'est pourquoi nous nous permettons d'insis-

ter sur la nécessité et l'urgence de réaliser et de compléter ce réseau piétonnier jusqu'à Place d'Youville. Dans ce même ordre d'idée, les employés de la colline parlementaire et ceux du Vieux Québec pourraient circuler librement si la poterne à l'arrière de l'Office municipal du tourisme était ouverte aux piétons en direction de la rue d'Auteuil.

Il importe aussi d'humaniser l'ensemble de la colline à l'échelle du piéton et c'est notre intention de continuer à ajuster ou modifier nos équipements en fonction des projets voisins ou connexes à Place Québec, ou à tout autre élément nouveau dans notre entourage. C'est pourquoi nous avons consenti, à l'automne 1975, à raccorder l'édifice Place Haute Ville, l'Auberge des Gouverneurs jusqu'au Centre municipal des congrès via Place Québec.

D'autre part, dans notre voisinage immédiat, l'îlot Saint-Augustin, Saint-Jean, Dufferin et Saint-Joachim est appelé à devenir un carrefour piétonnier majeur reliant les plus grands générateurs du centre-ville, de même que les réseaux de transport en commun. Aussi la réhabilitation de cet îlot doit-elle se planifier avec la participation de tous les corps publics, nous-mêmes et les voisins immédiats.

Nous croyons indispensable de ramener vers le centre-ville une partie du monde des affaires, des loisirs et de l'habitation depuis trop longtemps attirés vers les banlieues impersonnelles.

Nous nous permettons aussi de faire remarquer l'apport économique que représente pour les établissements connus du Vieux Québec, les touristes et congressistes résidant en nos murs, apport financier qu'il faut protéger et pour la venue duquel le gouvernement provincial déploie d'innombrables efforts.

N'oublions pas aussi que nous croyons que l'ancien peut très bien côtoyer le moderne et que l'un peut valoriser l'autre à condition d'offrir une image esthétiquement intéressante et non pas celle de maisons taudifiées et branlantes. Si l'on veut vraiment protéger la vie d'un quartier, qu'on lui donne alors la possibilité physique de rester vivant en éliminant les spéculateurs immobiliers parmi lesquels les premiers coupables, sont souvent les propriétaires étouffés par un taux de taxe escaladant.

Que l'on ne perde pas de vue aussi ces nombreux petits commerçants impliqués directement ou non à Place Québec. Plusieurs de ces Québécois ont investi en toute confiance dans un projet d'envergure, assurés qu'ils étaient de l'approbation générale. Ils ont osé miser sur le renouveau québécois et pas toujours seulement en fonction de la piastre. Les centres commerciaux de banlieue sont envahis par des magasins à chaîne. Place Québec a essayé d'être différente, d'être représentative du milieu québécois auprès d'une clientèle en partie touristique. Il y a des lacunes à combler, mais est-il nécessaire de dire ici combien il est difficile de se trouver une identité?

Nous sommes conscients de nous intégrer de plus en plus à la vie de notre quartier et tous nos efforts tendent à consolider notre centre comme

une sorte d'équipement communautaire où le public peut trouver l'espace nécessaire à de multiples manifestations socio-culturelles, artistiques et commerciales.

Nous croyons que nous sommes de plus en plus perçus comme tel et désirons continuer cette intégration. Nous sommes, il va sans dire, disposés à participer ou encourager les projets d'habitation avec la participation du domaine public et notre entière collaboration est acquise à cette commission.

Bref, nous sommes des promoteurs désireux d'achever leur projet mais nous sommes aussi des êtres humains conscients de leur devoir envers la société. Merci.

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

M. Lessard: M. le Président, je ne veux pas discuter très longuement, étant donné notre temps, mais je voudrais quand même relever deux affirmations, soit l'une à la page 2, où vous nous dites que "l'expérience que nous avons acquise depuis la formation de la compagnie en 1960 nous a rendus aptes à évaluer les besoins humains et économiques de renouvellement d'un centre-ville, tout en respectant les valeurs rattachées au passé de cette même ville".

Bon! Je dis: Peut-être selon vos intérêts et vos préoccupations à vous autres, mais pas nécessairement selon les préoccupations de la communauté. C'est la remarque que je voulais faire. Et quand vous nous dites, à la page 5: "Tous les Québécois fiers et sensibles à la revitalisation de leur ville débordent alors d'enthousiasme devant la satisfaction d'avoir obtenu un outil susceptible de répondre à leurs besoins économiques", vous me permettez d'en douter, M. Wiseman, étant donné que nous sommes justement à discuter actuellement de l'aménagement de la colline parlementaire et nous recevons des témoignages de citoyens qui ne démontrent pas cet enthousiasme dont vous parlez dans votre mémoire.

Nous avons donc des conceptions qui sont différentes, particulièrement quand vous parlez un peu de maisons taudifiées, branlantes. Je vous avoue, là, qu'on s'éloigne, en fait, de l'aménagement d'un complexe humain...

Mais je voudrais vous poser des questions particulièrement sur deux points, d'abord le contrat que vous avez négocié avec le gouvernement provincial antérieur et l'annonce que vous avez faite, en tout cas, qui paraît dans le journal *Le Soleil* du mercredi 30 mars, selon laquelle vous présenteriez ou vous auriez décidé de continuer vos projets.

Première question: Vous dites, à la page 6, de votre mémoire, que les plans concernant la location avec le ministère des Travaux publics sont alors corrigés, révisés, approuvés, que le bail est proposé, négocié, accepté par les deux parties.

Voici la question que je vous pose... Je comprends que ça devient des dédales administratives ou politiques, mais j'aimerais — j'en pense que vous avez votre avocat à côté de vous — qu'on me

précise très bien ce qu'on veut dire là-dedans. Quand vous dites que le bail est accepté par les deux parties, est-ce que vous voulez dire que le bail est accepté par Trizec et le responsable politique du gouvernement du Québec, à savoir le ministre du temps qui, lui, aurait dû normalement — le ministre est là, il pourra répondre, non, l'ancien ministre, c'était M. Tetley, je pense — se faire confirmer d'abord par un CT, en fait, un mandat du Conseil du trésor, et, deuxièmement, par un arrêté en conseil. Enfin, est-ce qu'il y avait d'abord le mandat du Conseil du trésor? Deuxièmement, est-ce qu'il y avait l'arrêté en conseil et, troisièmement, est-ce que le ministre avait non pas signé, mais, comme ministre, avait donné son accord.?

M. Wiseman: Je n'ai pas d'avocat avec moi. Je vais quand même essayer de répondre à vos questions, parce que c'est moi et mes associés qui avons négocié avec le gouvernement. En disant que les plans étaient corrigés, révisés, approuvés, on a travaillé depuis presque un an avec les architectes, avec les employés du ministère des Transports pour réviser les plans pour répondre aux besoins et les plans étaient approuvés, signés, initialement par tout le monde.

M. Lessard: Les plans?

M. Wiseman: Les plans. Deuxièmement, on a travaillé à un bail de quelques mots et on a soumis notre bail. Par la suite, on a fait beaucoup de corrections et on a discuté du prix des loyers; on a discuté de tous les détails et, un vendredi soir, on a travaillé tard et tout le monde était d'accord. C'est allé au Conseil du trésor et j'ai reçu un appel téléphonique à peu près vers midi, disant que tout était approuvé par le Conseil du trésor, mais il fallait avoir un arrêté en conseil dans l'après-midi, parce qu'il y avait un Conseil des ministres et c'est à ce Conseil des ministres que ce fut arrêté, pour une ou deux semaines disait-on, et cela n'a jamais été conclu.

M. Lessard: Cet arrêt a-t-il été confirmé par lettre?

M. Wiseman: Non.

M. Lessard: Il faut souligner qu'il y a quand même eu deux projets semblables où cela a été très près. Il y a eu le projet de Le Bourgneuf de M. Adams et il y a votre projet. Dans le cas de Le Bourgneuf, je pense que c'est encore plus loin que cela, mais la question que je vous pose est la suivante: Étant donné que le bail n'est pas signé — vous comprenez que, comme gouvernement, nous devons respecter les ententes qui ont été prises par l'ancien gouvernement, mais qui sont prises légalement... Si nous étions obligés d'assumer des ententes qui ne sont pas légales, on se ramasserait je ne sais où, mais dans ce cadre, étant donné que le bail n'était pas signé et, comme je vous connais, c'est-à-dire que j'ai l'impression que vous êtes un homme d'affaires qui

ne se laisse pas prendre aussi facilement, aviez-vous une compensation financière prévue au cas où le gouvernement — et signée, naturellement — déciderait de ne pas louer les locaux prévus?

M. Wiseman: On avait une lettre dans ce sens. Oui.

M. Lessard: Une lettre qui venait de qui?

M. Wiseman: Elle était de M. Trudeau, je pense, l'ancien...

M. Lessard: ... sous-ministre.

M. Wiseman: Oui. Sous-ministre, c'est cela. Roger Trudeau.

M. Lessard: Pourriez-vous nous expliquer la proposition qui était faite concernant cette compensation financière?

M. Wiseman: Pour aller au fond des choses, nous avons un plan comme phase IV Place Québec. Le gouvernement nous a demandé de faire une soumission et, après plusieurs rendez-vous avec les différents paliers de gouvernement, ils ont exigé que nous changions nos plans. On leur a dit: Si on change expressément pour vous autres, on va dépenser de nouveaux taux d'architecture pour vos besoins et on ne sait pas si, à cette date, vous louerez les espaces et il fut convenu à ce moment qu'on changerait les plans si le gouvernement nous envoyait une lettre disant qu'il nous paierait tant si les affaires ne marchaient pas.

M. Lessard: Le ministre du temps ne vous avait-il pas indiqué qu'il était d'accord pour louer, mais dans un édifice de seize étages et non pas dans un édifice de 32 étages?

M. Wiseman: C'est une histoire qui est venue après. Premièrement, quand on a su que notre proposition serait présentée au Conseil du trésor, le ministre a appelé notre président et lui a dit: Je suis d'accord sur votre projet et je vais le présenter. Il a changé d'idée après. Il y avait d'autres...

M. Lessard: Promoteurs?

M. Wiseman: Pas des promoteurs, je pense que ce sont des citoyens qui pensaient qu'un édifice de 35 étages était trop haut. A ce moment-là, il a changé d'idée, mais c'est lui qui a appuyé notre proposition au commencement.

M. Lessard: J'aurais une dernière question en ce qui me concerne, concernant votre mémoire. Vous aviez donc décidé de retarder le projet parce que le gouvernement du Québec avait décidé de ne pas louer les locaux qui avaient été négociés ou partiellement négociés. Dans le journal Le Soleil du mercredi 30 mars 1977, dans la chronique Québec, sous la signature de M. Yves Bernier, nous lisons: Place Québec présente un projet do-

miciliaire. On nous indique que vous auriez l'intention de continuer vos projets, cette fois non pas sous forme d'espaces de bureaux, mais sous forme d'un édifice d'appartements. Est-ce que vous pourriez nous donner des explications? Est-ce que vous avez l'intention de continuer? Est-ce que vous avez le permis de la ville de Québec pour continuer? Pourriez-vous nous donner des explications à ce sujet?

M. Wiseman: Je ne sais pas où M. Bernier a pris ses renseignements. Il faudrait peut-être lui demander cela. Oui, nous avons l'intention de continuer. Nous avons eu notre permis pour la construction de l'édifice, il a été approuvé et on parle justement de se préparer pour continuer.

M. Lessard: Vous avez eu un permis pour l'édifice concerné?

M. Wiseman: Oui.

M. Lessard: A quelle date avez-vous obtenu ce permis?

M. Wiseman: Premièrement, nous avons eu le permis pour l'excavation, je pense que c'était dans le mois d'avril, et il était nécessaire de faire envoyer d'autres plans à l'hôtel de ville.

M. Lessard: Vous parlez d'excavation pour l'ancien édifice qu'on voit du haut de l'Auberge des Gouverneurs, à l'intérieur des tours.

M. Wiseman: Oui.

M. Lessard: Mais, pour le projet tel que modifié, parce que vous avez modifié votre projet?

M. Wiseman: Pas encore.

M. Lessard: Pas encore? Vous construisez exactement... Vous avez l'intention de construire 35 étages, tel que prévu, sans vous préoccuper si le gouvernement va louer ou pas. En tout cas, je vous indique que le ministère des Travaux publics n'a pas l'intention de louer. Alors, vous avez donc l'intention de continuer tel que prévu.

M. Wiseman: M. le ministre. Il y a une chose que je pense que beaucoup de gens oublient, c'est que nous étions prêts à continuer la phase IV de Place Québec. Nous avons des plans pour continuer, avant que l'ancien gouvernement ne vienne nous voir pour louer l'espace.

Parce qu'on avait un plan de 35 étages, pour la phase IV, mais c'est dans le temps où le gouvernement est venu nous voir pour nous demander de lui faire une soumission qui a retardé notre projet. On sait que dans une ville comme Québec, ça prend un peu de l'industrie privée, un peu du gouvernement pour réussir un édifice de 600 000 pieds carrés. On a pensé à faire ça par étapes aussi parce que nos premiers plans étaient prévus pour monter 17 étages et 17 étages. C'était toujours planifié ainsi pour suivre le marché.

M. Lessard: Est-ce que vous avez l'intention de faire recommencer les travaux bientôt?

M. Wiseman: Je suis en train de travailler à un rapport pour le soumettre, ensuite à mes directeurs pour avoir leur approbation. On travaille pour avoir des hypothèques, des choses comme ça. J'espère qu'on va commencer bientôt.

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

M. Mailloux: M. le Président, je ne pense pas avoir moi-même, pas plus comme ministre des Travaux publics que ministre des Transports, rencontré ceux qui sont à la barre de la compagnie Trizec. Si je comprends bien, les discussions qui se sont situées sur une période assez éloignée, assez étendue, le ministère des Transports ou d'autres ministères du gouvernement, vous saviez qu'ils étaient à la recherche de certains espaces à bureaux, à louer... vous avez offert au ministère des Travaux publics la location d'espaces possibles dans le projet dont on parle. Ce sont des discussions qui se sont poursuivies, j'imagine, avec le sous-ministre responsable, M. Trudeau et, dans la discussion, j'imagine également que le locataire éventuel qui pouvait être le ministère des Transports, ou M. Rouleau ou ses officiers étaient également partie de la discussion.

Je voudrais revenir sur la citation que vous faites à la page 6 de votre mémoire: "Les plans sont alors corrigés, révisés, approuvés. Le bail est proposé, négocié, accepté par les parties." Je sais qu'en cours de route, l'utilisateur possible vous aurait demandé d'apporter certaines modifications aux plans originaux. Ce qui a été fait.

Est-ce que je me tromperais en disant que si le Conseil du trésor n'a jamais donné le feu vert pour la location qui était en discussion, il y aurait eu une proposition qui vous aurait été faite, possiblement par le Conseil du trésor et par le ministère des Travaux publics, le sous-ministre en titre, à l'effet qu'advenant que le gouvernement décide de ne pas donner suite, après que toutes les étapes soient franchies jusqu'à celle du Conseil des ministres... relativement aux plans qu'on avait pu vous demander de corriger, le gouvernement s'engagerait possiblement à les racheter selon une compensation pécuniaire.

Je pense que c'était ça la discussion, advenant que ça ne vienne pas à un contrat signé en bonne et due forme. Est-ce que c'était ça?

M. Wiseman: Dans ce sens-là, je ne me rappelle pas exactement les mots, mais c'était...

M. Mailloux: Qu'on paierait environ 40% ou 50% de la préparation des plans professionnels.

M. Wiseman: A peu près.

M. Mailloux: C'est à peu près cela. Le conseil des ministres a refusé d'entériner la proposition de location et n'a jamais donné suite avec un

contrat signé en bonne et due forme. Il n'y a jamais eu de contrat de signé?

M. Wiseman: Non.

M. Mailloux: J'aimerais que vous me disiez, M. Wiseman... J'ai eu connaissance que, par la suite, mon successeur au ministère des Travaux publics, M. Tetley, s'il acceptait certaines locations à la place où vous vouliez construire, avait quand même recommandé qu'aucune location ne serait acceptable à moins que la construction n'ait au-delà de seize étages, alors que la ville recommandait que, possiblement, 20 étages seraient acceptables par son plan d'urbanisme. Est-ce que ce serait l'avis émis et par la ville et par le ministère des Travaux publics? Seize et vingt?

M. Wiseman: Non, avec la ville, on n'a jamais discuté d'un édifice de 20 étages. Après toute cette histoire, dans le mois de septembre ou octobre, j'ai eu une rencontre avec l'ancien ministre Tetley et on a discuté des moyens d'avoir le gouvernement comme locataire. Il me disait que — et c'était annoncé dans la Presse également — le gouvernement ne louerait pas des espaces dans un édifice plus haut que seize étages.

M. Mailloux: M. Wiseman, est-ce que je dis la vérité en affirmant que le gouvernement ne vous a jamais garanti aucun remboursement des fondations qui sont faites actuellement?

M. Wiseman: Excusez, je n'ai pas compris.

M. Mailloux: Il n'y a jamais eu aucune promesse de remboursement des travaux qu'avait commencés la compagnie Trizec sur les fondations mêmes qui sont à côté de l'Auberge des Gouverneurs?

M. Wiseman: Jamais.

M. Mailloux: Il n'y a jamais eu aucune...

M. Wiseman: Jamais.

M. Mailloux: Une dernière question. Dans le projet auquel se réfère un journal dont on vient de parler, que ce soit exact ou non que vous vouliez aller de l'avant, advenant que vous ayez les permis nécessaires, est-ce que, dans votre esprit, si le gouvernement n'est pas utilisateur de locaux que vous mettriez en disponibilité, doit-on comprendre que ce serait à d'autres fins qu'une construction éventuelle serait érigée, non pas pour des espaces à bureaux mais pour de multiples usages, condominium, etc.? Est-ce que c'est dans votre idée ou si c'est un secret que vous voulez garder advenant que vous ayez un permis?

M. Wiseman: Non, ce n'est pas un secret. On pense toujours à construire des édifices à bureaux dans ce plan directeur dont on parle. Il faut comprendre que, quand on a commencé à Place

Québec, c'était moi qui travaillais sur toute la planification, la construction et j'ai mis tout ce projet en marche.

Dans ce temps-là, le gouvernement n'avait pas besoin d'espace; il était à construire les complexes H et G et notre plan directeur était fait en tenant compte de cela, en tenant compte qu'il y avait tant de pieds carrés par année que l'industrie privée pourrait prendre et que, peut-être, si on était chanceux, on pourrait en louer un peu au gouvernement. On n'a pas voulu avoir tout un édifice pour le gouvernement. Un projet, cela prend un mélange. Un bon projet, c'est si vous avez et le gouvernement et l'industrie privée, c'est cela qu'on prévoit ici.

M. Mailloux: M. Wiseman, quand il a été affirmé, je ne me rappelle pas par quelle source, qu'advenant que vous n'avez pas la possibilité de construire un édifice assez élevé, il n'y aurait pas de rentabilité sur les phases précédentes, est-ce que c'est la compagnie qui a avancé une telle chose? Est-ce que c'est la compagnie qui a dit, à un moment donné, qu'advenant que vous n'avez pas la possibilité, les permis pour construire sur la place actuelle, il n'y aurait pas de rentabilité pour l'ensemble des phases que vous avez mises en place?

M. Wiseman: Est-ce qu'on parle des boutiques qui sont déjà en place?

M. Mailloux: Vous avez plusieurs...

M. Wiseman: On a...

M. Mailloux: D'accord, laissez faire. Merci!

M. Wiseman: Je ne comprends pas.

M. Lessard: Si vous ne construisez pas, par exemple, l'édifice de 35 étages, est-ce qu'il est exact que les deux autres tours ne seraient pas rentables ou que ce qui est investi actuellement ne serait pas rentable?

M. Wiseman: Oui, parce qu'à ce moment, on a encore à peu près 20 000 pieds vacants dans le centre commercial. Le stationnement ne fonctionne pas comme il le faut, les restaurants non plus, parce que, dans un projet comme cela, on prévoit beaucoup et on espère que, dans le temps, tout va venir en complétant notre projet.

M. Mailloux: Est-ce que vous voulez dire par là qu'au moment de la phase initiale, la ville de Québec, la commission d'urbanisme ou d'autres organismes vous auraient assuré que l'ensemble des phases pourrait se réaliser?

M. Wiseman: Oui.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Mégantic-Compton.

M. Grenier: Une brève remarque peut-être. Notre parti n'a pas été le gouvernement pendant

vos phases de développement, il peut le devenir. Je peux vous dire que j'ai une simple remarque, je n'ai pas de questions aussi techniques qu'en avaient le ministre ou l'ex-ministre, mais, à la page 10, vous dites que l'ancien style peut facilement couvoyer le nouveau style. Je peux vous dire que je n'ai pas le scandale facile de ce côté-là. Je me réjouis fort de ce développement qui est arrivé au centre de Québec ici. Malgré tous les mouvements d'opposition qu'il peut y avoir eu ici et tout ce qui peut s'être dit à cette table — c'est tout de même assez incroyable tout ce qui peut s'être dit sur ces grands développements — je peux vous dire que vous rendez service, que vous avez rendu service, par vos développements, à des centaines de milliers de touristes. Je pense bien que dans le centre de la ville de Québec, ce sont des besoins importants. Cela va peut-être prendre un autre style, je suis bien d'accord là-dessus.

M. Lessard: Selon que tout cela change, est-ce que la position change, selon le député?

M. Bertrand: Est-ce que vous représentez l'Union Nationale?

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

M. Lessard: Est-ce que la position de l'Union Nationale change selon les députés qui la représentent?

M. Grenier: Non, je ne pense pas, il y a peut-être des édifices gouvernementaux qu'on peut critiquer, je suis d'accord, notre ancien ministre en a parlé, je le pense bien, jusqu'à maintenant.

M. Bertrand: M. le député de Mégantic-Compton, est-ce que votre...

Le Président (M. Marcoux): A l'ordre, le député de Vanier!

M. Bertrand: J'espère qu'on n'a pas terminé, M. le Président.

M. Grenier: Non, il vous reste un quart d'heure.

Le Président (M. Marcoux): A moins que la commission en décide autrement, l'audition de ce mémoire est terminée.

M. Bertrand: Non, je m'excuse. C'est un projet d'une importance considérable. On l'a devant nous en ce moment. Ce n'est pas un projet qu'on peut...

Le Président (M. Marcoux): Est-ce que les membres de la commission désirent continuer à discuter de ce mémoire?

M. Mailloux: On a raison de...

Le Président (M. Marcoux): Alors, dans l'ordre, les députés de Vanier, Duplessis, Laprairie et Taschereau.

M. Bertrand: Avant mon intervention...

Le Président (M. Marcoux): Je ne permettrai que des questions et aucun commentaire. Les représentants des partis ont eu le loisir, c'est normal, de faire des commentaires plus détaillés. Maintenant, je demanderais que les députés ne s'en tiennent qu'à des questions à nos invités.

M. Bertrand: M. le Président, vous comprendrez tout de même qu'il est dans nos droits d'élargir un peu la question et d'émettre un certain nombre de commentaires. Cela fait partie de nos fonctions de députés, même les simples députés ont droit à cela. Je me demandais tantôt si le silence du député de Mégantic-Compton n'était pas en même temps lié à cette espèce d'entente dont on avait entendu parler entre les branches, que l'Union Nationale pourrait devenir locataire au Hilton d'une salle...

Le Président (M. Marcoux): A l'ordre! M. le député de Vanier.

M. Grenier: Ce n'est pas une éventualité, c'est une réalité qui se concrétisera le 27 avril.

M. Bertrand: On comprend un peu mieux.

Le Président (M. Marcoux): M. le ministre à l'aménagement.

M. Grenier: Ce ne sera pas déplaisant.

M. Bertrand: On comprend un peu mieux l'intervention du député de Mégantic-Compton. Bon, ces choses étant maintenant claires...

Le Président (M. Marcoux): Je croyais que c'était votre question et que...

M. Bertrand: Non. C'était simplement pour essayer de comprendre. On est ici pour essayer de comprendre.

Le Président (M. Marcoux): Venez-en vite à votre question, sinon vous allez perdre votre tour...

M. Bertrand: D'accord, M. le Président. Je ne peux pas, effectivement, à l'instar de M. le ministre des Transports et des Travaux publics... Il y a un certain nombre de phrases que je trouve assez surprenantes dans le rapport. "Enfin, nos chambres d'hôtels ne ressembleront plus à celles de la vieille Europe, sujettes à tant de blagues et de frustrations." Je vous jure que je trouve cela drôle. "Québec prenait sa place sur la carte des villes à attrait touristique et nous pouvions relever la tête devant la curiosité parfois amusée des visiteurs. Désormais, Québec offrira l'image d'une ville dynamique, sachant s'adapter à son temps. Laissant les Québécois à la découverte des premières images de l'avenir de leur ville..." Plus loin, on se posait des questions sur la difficulté... "Il y a des lacunes à combler, mais est-il nécessaire de dire ici combien il est difficile de se trouver une identité?"

Alors qu'on est justement dans une ville qui a trouvé son identité par l'histoire et qui était justement en train d'essayer de la maintenir et qui est en train d'essayer de la perdre... On est ici pour empêcher que cela se poursuive.

M. le Président, je voudrais demander concrètement au président, M. Wiseman, que je félicite, par contre, d'avoir présenté lui-même son rapport...

Le Président (M. Marcoux): Formulez votre question ou vos questions, M. le député de Vanier.

M. Bertrand: M. le Président, est-ce que vous allez tout de même, dans le contexte que vous savez, que vous connaissez, même si vous avez obtenu le permis et même si vous avez phase III et phase IV à réaliser... en l'absence de toute possibilité d'obtenir des contrats de location du gouvernement, et en sentant que le gouvernement n'a pas l'intention de développer la colline parlementaire davantage vers des édifices à bureaux, avez-vous tout de même l'intention de poursuivre les phases III et IV, et d'en faire des édifices à bureaux qui seraient loués par l'entreprise privée?

M. Wiseman: Pour commencer. Place Québec, ou anciennement Place Saint-Cyrille, après de longues études, on savait toujours qu'il y avait une demande pour les espaces à bureaux. On savait aussi qu'il y avait des demandes pour des habitations. Jusqu'à maintenant, on a fait louer le premier édifice à bureaux, qui comprend presque 200 000 pieds carrés, peut-être qu'on a un petit édifice fédéral chez nous, mais le reste de l'édifice comprend entièrement de l'industrie privée.

Jusqu'à ce jour, on perd des locataires. M. Plante, notre gérant général, peut vous dire ça, parce qu'on n'a plus d'espace dans la phase I de Place Québec. On sait que toutes les entreprises s'agrandissent et n'ont pas de place chez nous. Pour pouvoir desservir cette clientèle, on pense toujours à ajouter des espaces à bureaux.

Je voudrais dire aussi, pour ceux qui ne le savent peut-être pas, qu'on a déjà aussi acheté ou qu'on a sous notre contrôle d'autres terrains à côté de Place Québec. Oui, c'est en arrière de la phase I. Cela se trouve en face du cimetière, où il y a un stationnement maintenant, à côté de l'Auberge des Gouverneurs. Les plans ne sont pas concrétisés, et je n'ai rien dit à M. Bernier, qui lui permette d'écrire ces choses dans les journaux, mais c'est toujours prévu d'ajouter une autre étape, qui n'est pas encore approuvée, mais grâce à laquelle on agrandirait le stationnement, et aussi notre centre de boutiques et en mettant aussi des habitations par-dessus. Cela, c'est un plan à venir. C'est dans ce sens qu'on parle dans notre mémoire.

Je pense que tout le monde le sait, on appelle ça un "mixed-use development". Il faut essayer que cela vive jour et nuit, avec l'hôtel, avec le Centre municipal des congrès, avec les édifices à bureaux, de concert avec tous les services qui sont déjà là. Moi, je suis convaincu que Québec va s'agrandir et va avoir besoin d'espaces à bureaux,

pour le gouvernement et l'entreprise privée, et on espère, si nos loyers sont compétitifs que les gens vont louer chez nous.

Le Président (M. Marcoux): Le ministre d'Etat à l'aménagement.

M. Léonard: A la suite des questions de tout à l'heure du député de Charlevoix, je voudrais savoir, si c'est possible pour vous de répondre, si le complexe actuel est rentable.

M. Wiseman: Non.

M. Léonard: Il n'est pas rentable.

M. Wiseman: Non.

M. Grenier: Dans combien de temps pourra-t-il être rentable?

M. Wiseman: C'est une très bonne question. Dans notre rapport annuel, vous pouvez lire que les hôtels ne vont pas bien de ce temps-ci. A Québec, il y a trop d'hôtels qui sont venus dans le même temps.

M. Léonard: Mais, d'après vous, ce serait seulement en construisant un édifice d'une trentaine d'étages qu'on pourrait le rentabiliser?

M. Wiseman: On a dépensé tant de millions de dollars en investissements pour les édifices des phases III et IV. Cet argent ne donne pas de rendement.

M. Léonard: J'entends que ce sont des investissements non terminés, mais ce qui est déjà terminé est-ce rentable?

M. Wiseman: Non, parce que des investissements ont déjà été faits pour les troisième et quatrième phases.

M. Léonard: L'autre question que je voudrais vous poser est la suivante: Vous dites à la fin que vous assurez la commission de votre entière collaboration. Par ailleurs, il a été dit dans le journal, vrai ou faux, que même vous, aviez confirmé jusqu'à un certain point que vous étiez décidé d'aller de l'avant avec ce projet.

Si le ministre des Transports et des Travaux publics ou une commission décidait qu'il n'y avait plus de construction en hauteur dans ce secteur, sur la colline parlementaire, quelle attitude prendriez-vous?

M. Wiseman: Comme le dit notre mémoire, nous en discuterons. Nous sommes prêts à discuter.

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

M. Perron: M. Wiseman, lorsque vous avez construit les phases I et II, qui sont existantes ac-

tuellement, pourriez-vous nous dire si vous aviez eu une entente avec la ville de Québec, section des plans, d'urbanisme et tout cela, les gens qui s'occupent d'émettre les permis, quant à ce qui allait arriver avec les phases III et IV? Y a-t-il eu entente comme quoi vous obtiendriez des permis pour les phases III et IV?

M. Wiseman: En principe, oui.

M. Perron: En principe.

M. Wiseman: Pour avoir tous nos permis, on avait toujours notre plan directeur... on donnait en conséquence...

M. Perron: Actuellement, M. Wiseman, vous avez les permis de construction pour les phases III et IV?

M. Wiseman: On a le permis pour la phase III.

M. Perron: Seulement la phase III?

M. Wiseman: Oui.

M. Perron: Mon autre question et la dernière, M. le Président, vous écrivez dans votre rapport à la page 7, à la huitième ligne, cela m'intéresse énormément et probablement que cela intéresse aussi les autres membres de la commission, surtout suite à ce que nous avons entendu de la part des autres personnes et des autres groupements qui nous ont présenté des mémoires: "Il convient de soigner l'implantation de ces édifices de façon à ne pas créer de vacuum au niveau du sol et il est important que les basiliaires soient ramenés à l'échelle humaine de façon à créer des microclimats..."

J'aimerais savoir, en vos propres mots, parce que je voudrais faire des comparaisons avec ce que les autres personnes qui ont présenté des mémoires nous ont dit, j'aimerais savoir, dis-je, ce que vous entendez par là, en parlant de vacuum et de microclimats.

M. Wiseman: Prenons comme exemple ce qui est arrivé à Montréal avec la construction de la gare Centrale, avec la Place Ville-Marie, avec la Place Bonaventure et tous les réseaux piétonniers pour donner une bonne circulation. C'est ce qu'on veut dire. Je pense que j'ai répondu à votre question.

M. Perron: Disons à peu près, mais pas dans le sens que je voulais. Je voudrais comprendre ce que vous voulez dire vraiment par vacuum et microclimats, parce qu'il y a tout de même une différence entre les deux mots. Il y a une énorme différence. C'est à la page 7, huitième ligne.

M. Wiseman: Oui. Je vais le lire tranquillement. Puis-je demander à M. deBlois d'expliquer cela?

M. Perron: Oui.

M. deBlois (Jacques): En général, il y a certaines commissions, certains mémoires auxquels vous faites allusion qui ont condamné l'échelle, appelons cela l'échelle soviétique. J'illustrerais mon exemple par ce programme. Prenons l'exemple de la Place Rouge, où il y a des espaces hors échelle. Il n'y a pas de point de repère. Il n'y a pas de paysagiste.

Ou encore, je pourrais illustrer par certains autres exemples qui sont plus près de nous. Citons simplement le complexe G. On a reproché, par exemple, au complexe G d'avoir fait le vacuum, d'avoir vidé ou d'avoir siphonné une partie de la Grande-Allée, d'avoir siphonné l'espace qui était meublé par des anciennes maisons qui ont été rasées à l'endroit où vous avez ce qu'on connaît maintenant comme le pigeonnier, où se trouvent ces cages à pigeons. Il se crée un espace qui est tellement grand, tellement vaste et l'édifice est tellement haut et large que cela provoque des courants d'air, cela provoque des rafales et vous vivez l'expérience d'être emporté par la rafale dans ces grands espaces à proximité de ces très grands édifices.

Je reviens à l'exemple de Place Ville-Marie où vous avez ces grandes tours. Remarquez que c'est assez paradoxal. Cela va être votre problème de vous prononcer là-dessus. Si vous vous promenez à Place Ville-Marie, il y a plusieurs édifices qui sont très élevés, mais, à cause de la densité, de la composition des volumes avec les bâtiments de IBM, de Esso, l'espace est refermé, les courants d'air sont moins violents, les espaces sont ramenés à l'échelle du piéton par la présence d'arbres, de banquettes, de mobilier urbain, mais on n'a pas cette espèce, ce qu'on appelle le vacuum de la Place Rouge, par exemple, où vous vous sentez complètement perdu, vous avez l'impression que vous pouvez être happé par le courant d'air. Ce sont des notions d'urbanisme, cela fait partie de la philosophie de l'urbaniste, de la philosophie de l'aménagement. Il y a beaucoup de sémantique, de sentimentalité dans ces termes qui sont des termes difficiles. Souvent, ceux qui s'y aventurent peuvent se casser le cou, mais j'essaie de vous expliquer un peu ce qu'on voulait dire par la fausse échelle, la grande échelle d'espaces qui sont trop grands, où le piéton se sent complètement dominé, comme ce qui vous arrive lorsque vous traversez Dufferin-Montmorency; vous avez l'impression d'être encore plus en danger que si vous étiez au Vietnam.

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

M. Michaud: M. Wiseman, dans votre mémoire, il y a des commentaires que je trouve pour le moins ridicules et même choquants pour l'intelligence des Québécois. Je vous demanderais: Avez-vous toujours l'impression d'avoir mis la ville de Québec au monde ou si vous voulez essayer de nous en convaincre?

M. Wiseman: Est-ce que vous pourriez poser

encore cette question? Je n'ai pas compris le sens de votre question.

M. Michaud: Simplement, il y a des commentaires que je trouve choquants pour l'intelligence des Québécois quand vous dites que nos chambres d'hôtels ne ressembleront plus à ceci ou cela, et que nous allons être maintenant fiers du Québec nouveau. Est-ce que vous avez toujours l'impression, depuis 1970, d'avoir mis la ville de Québec au monde ou si vous essayez de nous en convaincre nous-mêmes ici?

M. Wiseman: Je pense que c'est une réaction générale, à mon avis, des gens avec qui j'ai discuté de cela, par les études que nous avons faites avant de commencer Place Québec. On a parlé à beaucoup d'hôteliers ici, à presque tous les grands hôteliers. On a parlé aux bureaux de tourisme, pas seulement à Montréal, mais on a fait le tour de tous les centres de congrès du Canada, des Etats-Unis.

On leur demandait pourquoi et ils parlaient des chambres et disaient: D'accord, vous avez le Château, mais où est-ce qu'on va loger le monde? Est-ce qu'on va le loger... peut-être que les mots ne sont pas à votre goût, mais c'est la vérité.

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

M. Guay: Vous avez évoqué tantôt, M. Wiseman, le fait que vous déteniez un permis de la ville de Québec en vue de construire la phase III, n'est-ce pas?

Je dis que vous avez évoqué tantôt le fait que vous déteniez un permis de construction de la ville de Québec pour la phase III de Place Québec. Ce permis a été émis au mois d'avril dernier, si je ne m'abuse, il me semble que j'ai lu ça quelque part là-dedans. Ce permis est de quelle durée? Quelle en est la durée? Quand on émet un permis de construction, est-ce que c'est pour l'éternité ou si cela a une limite dans le temps?

M. Wiseman: Ce n'est pas pour l'éternité. Je ne peux pas vous dire exactement jusqu'à quelle date le permis est bon. Mais on a eu deux permis; premièrement, pour commencer en avril et, ensuite, on a eu le permis pour toute la bâtisse. Parce que tous les paliers de gouvernement nous ont demandé de leur envoyer plus de renseignements à cause du sauvetage, des choses comme ça; tout a été envoyé. Je pense qu'on a eu notre permis final en juin ou juillet... en juillet.

M. Guay: Est-ce que vos collaborateurs peuvent répondre à la question, peut-être? Est-ce qu'il y a une limite?

M. Wiseman: Un an.

M. Guay: Un an. Ce qui veut dire que si vous ne commencez pas les travaux au mois de juin ou juillet de cette année, le permis est périmé.

M. Wiseman: On peut le faire renouveler. On a le droit de demander un renouvellement.

M. Guay: Ce serait l'hôtel de ville, qui a donné son aval à tout votre vaste projet, qui devrait donner un nouveau permis, renouveler le permis.

M. Wiseman: De renouveler, oui.

M. Guay: A quelle date, dans l'état actuel des choses, prévoyez-vous commencer vos travaux, puisque vous nous parlez de poursuivre les choses selon leur cheminement normal? Avez-vous une date du début des travaux?

M. Wiseman: Je ne suis pas en position de vous répondre maintenant. Parce que je fais une soumission à mes directeurs. On a une assemblée à la fin d'avril.

M. Guay: Vous avez une assemblée à la fin d'avril.

M. Wiseman: Oui.

M. Guay: A ce moment-là, est-ce que vous avez déterminé...

M. Wiseman: Je vais donner mes recommandations.

M. Guay: En ayant une assemblée à la fin d'avril, est-ce qu'il est possible, quelle que soit votre recommandation, que les travaux, effectivement, puissent commencer avant le 15 juillet?

M. Wiseman: Cela peut commencer tout de suite, les plans sont faits, on a des plans...

M. Guay: Les contrats sont-ils accordés?

M. Wiseman: Il y a quelques contrats qui sont accordés.

M. Guay: Déjà!

M. Wiseman: Oui. On a de l'acier qui se trouve chez Structal, ici, à Québec. On nous attend pour la faire livrer; c'est déjà fabriqué.

M. Guay: Vous dites, d'autre part, dans votre document, à la page 11: "Si l'on veut vraiment protéger la vie d'un quartier, qu'on lui donne alors la possibilité physique de rester vivant en éliminant les spéculateurs immobiliers parmi lesquels les premiers coupables sont souvent les propriétaires étouffés par un taux de taxe escaladant".

Il est précisément question de protéger la vie d'un quartier, en l'occurrence le quartier Saint-Jean-Baptiste, en éliminant les spéculateurs immobiliers, et parmi lesquels les propriétaires étouffés par un taux de taxe qui escalade. Est-ce que votre présence, et surtout le projet d'expansion que vous avez, n'est pas de nature à provoquer précisément, parmi les propriétaires environnants,

une escalade additionnelle des coûts, et Dieu sait pourtant qu'ils en subissent déjà une... est-ce que votre projet, phase III et phase IV, ne serait pas de nature, non pas à protéger la vie du quartier Saint-Jean-Baptiste, mais à la détruire décidément et complètement une fois pour toutes?

M. Wiseman: Pas nécessairement.

M. Guay: Mais peut-être.

M. Wiseman: Cela dépend, comme j'ai essayé de l'expliquer dans le mémoire que nous avons présenté, si on fait la planification et qu'on sait les limites, les besoins ou les idées des urbanistes. Quand nous avons commencé à Place Québec, on n'est pas venu ici pour rien. Il y avait une demande. On peut dire qu'un groupe de citoyens, aujourd'hui, exigent de ne pas démolir cela, de ne pas faire cela et cela.

M. Guay: M. Wiseman, est-ce que vous voulez nous dire que vous êtes venu à Québec par philanthropie?

M. Wiseman: Pardon?

M. Guay: Vous semblez nous dire que vous êtes venu à Québec un peu par philanthropie, pour combler un besoin, qu'au fond, on est allé vous chercher et que vous, vous étiez intéressé en la matière.

M. Wiseman: Non, je suis venu comme homme d'affaires.

M. Guay: Très intéressé.

NI. Wiseman: Comme homme d'affaires, oui.

M. Guay: Bon; donc, bien intéressé.

M. Wiseman: Oui.

M. Guay: C'est parfait, d'accord. A ce moment-là, de quelle façon peut-on concilier protection... C'est parce que cela commençait à avoir l'air d'une oeuvre philanthropique. Comment peut-on concilier la construction de la phase III et la protection du Quartier Saint-Jean-Baptiste et de la population actuelle du quartier Saint-Jean-Baptiste?

M. Wiseman: Comment est-ce qu'on peut?

M. Guay: Oui.

M. Wiseman: Les exigences, les demandes changent, les besoins changent. Si on fait un grand plan directeur, si on dit que ces endroits sont réservés pour des édifices commerciaux, ces endroits pour des fins résidentielles, ces endroits pour des besoins gouvernementaux, cela donne de la valeur. Les promoteurs savent ce qu'ils peuvent faire.

Une Voix: Ce qui n'est pas le cas présentement.

M. Wiseman: Si les promoteurs savent ce qu'ils peuvent faire et qu'il y a une bonne organisation qui suit le plan directeur et savent qu'ici, on peut faire construire des édifices à un étage ou des logements à un étage, cela donne une valeur au terrain, cela hausse le terrain. Mais si on ne sait pas exactement ce qu'on peut faire dans un quartier...

Le Président (M. Marcoux): Je remercie M. Wiseman au nom des membres de la commission. Je m'excuse que nous n'ayons pu entendre aujourd'hui le Groupe du Faubourg. Alors, demain, nous entendrons les mémoires 2M, Ecole d'architecture de l'Université Laval, 4M, Mouvement Saint-Gabriel, 21 M, Keops Construction Inc. 10M, c'est le mémoire de la CECQ, également le mémoire du Groupe du Faubourg.

Vous avez un dernier mot, oui.

M. Wiseman: M. Bédard voudrait avoir un dernier mot.

M. Bédard (Rodrigue): J'aimerais attirer votre attention...

Le Président (M. Marcoux): Est-ce que vous pouvez prendre le micro, s'il vous plaît, pour que ce soit enregistré au journal des Débats?

M. Bédard (Rodrigue): J'aurais voulu attirer votre attention ici. Lorsque ces projets sont venus, dans les années soixante, il faut tout de même se placer dans le contexte de ces années. L'environnement de ce secteur laissait vraiment à désirer.

Le Président (M. Marcoux): Monsieur, je m'excuse de vous interrompre, mais je crois que vous entrez dans l'ensemble du débat de toute la commission, depuis le début.

M. Bédard (Rodrigue): Seulement une seconde.

Le Président (M. Marcoux): Est-ce qu'il y a une information?

M. Bédard (Rodrigue): Non.

Le Président (M. Marcoux): Vous devriez vous limiter à des informations supplémentaires que vous croyez essentielles.

M. Bédard (Rodrigue): Je vais couper au plus court. On parle de rentabilité. M. Guay et M. Bertrand semblaient oublier aussi qu'il y a quand même des boutiquiers qui sont là, qui ont tout de même investi de fortes sommes d'argent. M. Guay semblait vouloir protéger les résidents; je suis bien d'accord avec lui, mais, par contre, il ne faudrait pas oublier quand même que ce sont, pour la plupart, des Québécois qui ont investi dans ces boutiques. Ces Québécois vont atteindre le taux de rentabilité de leur boutique seulement lorsque les phases III et IV seront terminées. Si les gens, les boutiquiers avaient pu soupçonner que les phases III et IV n'auraient pas été réalisées, il n'y en a pas un "mosus" qui aurait investi un sou là. Je me demande, si ces phases III et IV ne se réalisent pas, lorsque ces baux seront terminés, dans encore sept ans à venir, ce qu'ils vont faire avec tout ce secteur. C'est seulement cela que je voulais ajouter.

Le Président (M. Marcoux): Je dirais que...

M. Guay: Là-dessus, je voulais simplement dire ceci...

Le Président (M. Marcoux): Simplement pour signifier que la question que vous avez posée, c'est précisément le mandat de cette commission qui est de s'interroger sur la question, ou de trouver des hypothèses de réponses à la question que vous venez de soulever. C'est la raison pour laquelle nous entendons tous ces mémoires.

Je remercie à nouveau les représentants de Trizec Corp. Je vous informe que la commission ajourne ses travaux sine die.

(Fin de la séance à 18 h 17)