



Première Classe inc.
Agence immobilière

**Mémoire présenté par Gratien Dubé
dans le cadre des consultations publiques entourant
le projet de Plan de conservation du site patrimonial de Sillery.**

LES LOGEMENTS DE REMPLACEMENT

Je suis un citoyen et résident de Sillery. Et je suis courtier immobilier spécialisé dans la vente de copropriétés neuves dans les quartiers centraux de Québec (Plus de 1200 condos vendus au cours des 25 dernières années).

C'est par l'entremise de mon agence immobilière que se sont vendus les condos du Domaine du Boisé Benmore sur le chemin St-Louis.

Depuis ce temps, près d'une soixantaine de personnes m'ont laissé leurs coordonnées pour être rappelés lorsque la phase 2 sera mise en vente, si jamais cela se réalisait.

De plus, depuis la conférence de presse concernant le Domaine sous les Bois qui a eu lieu en février dernier, j'ai déjà reçu une cinquantaine de courriels de clients qui se sont placés sur la liste prioritaire pour être contactés si le projet se met en branle.

C'est donc dire que, sans aucune publicité ni mise en marché, plus d'une centaine de personnes sont en attente de mon coup de fil pour voir les plans et les prix. Cela démontre clairement qu'il y a un grand intérêt pour un futur projet qui se construirait dans ce secteur. Il n'y a pas seulement des opposants. Bien sûr ces derniers sont plus bruyants. Mais il ne faut pas croire qu'ils sont les seuls à avoir une opinion sur la vocation à donner à ce site.

En effet, malgré ce que peuvent écrire les journalistes, il y a encore de la place pour des condos à Québec, à condition d'être bien situés et conformes à la demande actuelle.

Il faut dire que la plupart de ces clients potentiels sont des résidents du secteur. Ils ne veulent donc pas s'exiler même s'ils sont prêts à changer de mode de vie, c'est -à-dire de passer d'une maison unifamiliale à la copropriété.

Après tant d'années dans le domaine immobilier, et plus particulièrement au niveau de la copropriété, je peux affirmer sans crainte que les gens qui désirent faire ce changement d'habitation ne déménagent pas bien loin de leur lieu de résidence actuelle. Or, à Sillery, les projets de condos neufs ne sont pas légions. Oui, il y en a à la Pointe Ste-Foy, sur la Rive-Sud, dans Lebourgneuf, à St-Augustin, mais les résidents de Sillery et du centre de Ste-Foy ne veulent pas s'éloigner des commerces et services auxquels ils sont habitués depuis des années.

Il faut aussi voir que si ces citoyens trouvent un lieu de résidence qui leur convient vraiment, ils vont libérer des maisons qui vont intéresser des jeunes familles et dynamiser un quartier. Et on sait s'il en a bien besoin, en raison de sa population vieillissante.

En effet, plusieurs familles sont prêtes à venir habiter ce beau quartier tranquille, mais les résidents actuels hésitent à le quitter, et donc gardent leurs maisons plus longtemps ce qui limite le choix offert sur le marché pour de futurs acquéreurs.

PARCS ET ESPACES VERTS

Sillery est le quartier le mieux doté en parcs de la Ville de Québec. À l'Est, ce quartier touche aux Plaines d'Abraham. Au Sud, il y a la promenade de Champlain. Au centre, il y a le Bois-de-Coulonge et le domaine Cataraqui. Et ça, c'est sans compter tous les autres petits parcs où l'on retrouve des équipements sportifs et des jeux pour la famille (Parc de la Falaise, St-Yves, Ross, du Buisson, etc).

Alors, je vois difficilement comment réagiraient les résidents des autres quartiers en voyant s'ajouter un autre parc, eux qui ne disposent pas de tels espaces verts à proximité de leurs maisons. Certains pourraient même se dire : «Voilà, on fait encore un parc pour les millionnaires de Sillery».

LE STATU QUO

À partir de quand un «statu quo» doit-il débiter ? Notre belle Ville de Québec ne s'est-elle pas développée au fur et à mesure des besoins des différentes époques ? Après les riches marchands de bois, lorsque leurs commerces ont commencé à péricliter, les communautés religieuses ont acquis plusieurs terrains. Plusieurs d'entre

elles ont vendu ou devront bientôt disposer de leurs biens, appelées à prendre soin de leurs membres vieillissants. Encore une fois, Sillery sera appelé à évoluer et à se développer en préservant la trace de leur passage et de leur formidable contribution. Des citoyens enracinés et amoureux de leur quartier veulent y rester mais ils désirent changer de mode de vie : moins de temps pour l'entretien d'une propriété et plus de temps pour d'autres activités. Et la copropriété leur offre cette opportunité.

LE DOMAINE SOUS LES BOIS

Je me permets, ici, de vous parler d'un projet particulier : Le Domaine sous les Bois. La raison en est que ce projet de copropriété respecte en tous points le «Cadre de gestion» qui avait été établi par le Ministère des Affaires Culturelles (il va même au-delà des règles établies) et qui sera remplacé par le «Plan de Conservation» à l'issue des consultations publiques présentement en cours.

En effet, le projet Le Domaine sous les Bois est tout à fait conforme à l'esprit du plan proposé, que ce soit au niveau des espaces verts, des percées visuelles, des gabarit et des espaces publics.

Et, contrairement aux rumeurs, les copropriétés offertes dans ce futur immeuble ne seraient pas que des «condos pour millionnaires». Comme les promoteurs l'ont déjà prouvé dans d'autres réalisations, il y aura du choix pour tous les budgets. Le plus bel exemple en est le dernier projet qu'ils ont érigé au centre-ville (L'Étoile condominiums sur la Grande-Allée) où il y a eu des condos offerts à des prix aussi bas que 200 000\$ taxes et garage intérieur inclus.

D'ailleurs, pour qu'un projet se matérialise, il en faut pour tous les goûts et tous les prix. Si la clientèle visée se restreignait aux seuls millionnaires, le projet ne lèverait pas. Il ne faut pas oublier que Québec n'est pas Toronto ni Vancouver.

ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ CITOYENNE

La société change et évolue. Aux décideurs et aux citoyens de contrôler et d'accepter cette évolution.

Les résidents de Sillery et des environs veulent continuer à vivre dans leur milieu. Il faut leur donner l'opportunité de le faire dans le respect de leur volonté citoyenne. Ce sont eux, maintenant, les occupants de ce territoire.

Je me demande sous quel prétexte les autorités gouvernementales et municipales pourraient refuser la construction de logements respectueux des lois, règlements et critères qu'elles ont elles-mêmes fixées. Ils ont le devoir d'écouter tous les points de vue. Pas seulement ceux qui ne voient pas la société changer autour d'eux.



Gratien Dubé
Courtier immobilier agréé
Première Classe Inc.
Agence immobilière
418-657-3737

1375 Corrigan
Québec, Québec G1W 4Z6
Tél : 418-657-3737
Fax : 418-657-3403
gratiendube@sympatico.ca
www.condo-quebec.com