

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme Dominique Ollivier, présidente de l'Office
M. Bruno Bergeron, président de commission
Mme Danielle Landry, commissaire ad hoc
M. Jacques Internoscia, commissaire ad hoc
Mme Élise Naud, analyste

**FORUM CITOYEN NAMUR-HIPPODROME :
QUARTIER INNOVANT ET DURABLE**

PANEL 2 : DÉFIS ET OPPORTUNITÉS EN HABITATION

Séance tenue le 23 janvier 2020
Hôtel Ruby Foo's
7655, boulevard Décarie
Métro Namur

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 23 JANVIER 2020

PANEL 2 : DÉFIS ET OPPORTUNITÉS EN HABITATION

PANÉLISTES :

Mme Laurence Vincent	2
M. Guy Favreau	11
M. Jean-Pascal Beaudoin.....	17

PÉRIODE DE QUESTIONS:

M. Michael Shafter	28
Mme Louise Constantin	29
M. Khokon Maniruzzaman	31
M. Derek Robinson	35
Mme Janet Ledwell	37
M. Kurt John	40

PANEL 2 :
DÉFIS ET OPPORTUNITÉS EN HABITATION

5

M. AKOS VERBOCZY, animateur :

10 Alors juste vous rappeler tout ce qu'on discute ce soir va être retranscrit et ainsi que les présentations PowerPoint que vous avez vues vont également se retrouver sur le site Internet dans les prochains jours. Donc ça va pouvoir aussi alimenter votre réflexion. Si vous avez pris des notes, sachez que ces notes pourraient être complétées par tout le travail que fait la sténographe, ici. Et peut-être prendre un petit moment pour remercier tous les techniciens qui nous assurent la Webdiffusion, l'enregistrement, la sonorisation, les communications outremer, et avec les gens de Montréal qui sont présents avec nous pour assurer logistiquement la réussite d'un événement comme ça. Alors merci d'être là et de suivre.

15

20 Moi, on m'a dit à la pause : « Il faut accélérer le processus. » J'ai même reçu un post-it et quand votre patron vous donne un post-it, vous savez que l'heure est grave. L'heure actuellement, je ne veux même pas savoir, mais ce que je vais vous dire, c'est qu'on va commencer tout de suite le panel numéro 2 sur les défis et les opportunités en habitation.

20

25 Nous avons trois conférenciers présents. Et nous allons procéder de la même façon que tout à l'heure, vous allez vous présenter un par un derrière le lutrin, faire votre présentation en 10 minutes autant que possible. Après une petite discussion, période de questions avec le public où le public va également s'efforcer à faire des questions courtes et précises pour que vous puissiez également donner des réponses courtes et précises. C'est ça. Alors je sens que ça va bien se passer.

25

30 Alors sans plus tarder, je vais vous présenter notre première conférence, Laurence
Vincent, qui est coprésidente de Prével, qui est une entreprise familiale de plus de 100 employés.
C'est une grande famille que vous avez. Au cours des 15 dernières années, elle a participé
activement à la réalisation de plusieurs des 11 000 unités d'habitation que compte Prével à son
actif, ainsi qu'au développement de projets marquants pour le paysage montréalais. Mentionnons
35 qu'en mars 2019, l'entreprise s'est vue décerner le prix *Constructeur de l'année* remis par
l'APCHQ.

Alors vous êtes reconnue pour contribuer au développement urbain, au patrimoine bâti
ainsi qu'à l'accession à la propriété et vous vous impliquez pour créer des milieux favorisant
l'interaction humaine et la rétention des familles au centre-ville. Et vous êtes au conseil
40 d'administration de Vivre en Ville.

Alors on va écouter votre présentation, de ce que vous avez à nous dire aujourd'hui sur
les enjeux d'habitation.

45 **Mme LAURENCE VINCENT :**

Bonjour. La présentation de l'entreprise rapidement. Prével est souvent moins connue, on
nous connaît plus pour nos projets, donc des projets qu'on a réalisés. L'année Impérial, entre
autres, qui sont des projets qui s'adressaient à des premiers acheteurs. Et je dois avouer qu'on a
50 toujours essayé de faire un produit abordable. On essaie de faire des produits qui ont le meilleur
rapport qualité-prix et qui peuvent rejoindre une clientèle de propriétaires occupants et de
premiers acheteurs.

Ceci étant dit, l'abordabilité est relative. Les prix montent, c'est de plus en plus cher
55 habiter les quartiers centraux, c'est de plus en plus difficile alors qu'il n'y a pas si longtemps, il y

avait beaucoup de Montréalais qui pouvaient aspirer à habiter les quartiers centraux, à être propriétaire dans les quartiers centraux. Aujourd'hui, on peut voir que c'est de plus en plus difficile.

60 Donc dernièrement, on s'est mis à regarder un petit peu plus en périphérie. On vient de commencer un projet qui est à l'Est du pont Jacques-Cartier, qui est un immense terrain vague, qui est utilisé comme stationnement, qui est à l'abandon depuis longtemps, et on a lancé notre première phase pour entamer ce grand projet-là qui s'adresse idéalement, encore une fois, à des premiers acheteurs, à des propriétaires occupants.

65 C'est un défi de tous les jours, parce que dans les faits, la demande est beaucoup plus grande que l'offre qu'on est capable de mettre sur le marché. Donc a mis en marché 114 unités et on a eu plus de 1 000 demandes de rendez-vous.

70 Donc la difficulté, c'est de réussir à ce que ce soit le propriétaire occupant ou le premier acheteur qui ait accès à ces unités-là, principalement les plus petites unités qui sont aussi un grand attrait pour l'investisseur. Et on ne parle pas d'investisseurs étrangers, on parle vraiment de gens comme vous et moi qui décident d'avoir une ou deux unités en location pour diversifier leur investissement.

75 Donc comment on fait pour faire face à ce marché qui est changeant et comment on fait surtout pour rejoindre la bonne clientèle?

80 C'est une question qu'il va falloir se poser puis je vais vous parler principalement d'achat, de condos, on va parler aussi de locatif, on sait que c'est un problème actuellement. Il y a de moins en moins d'unités disponibles, mais si on veut créer un quartier mixte, de pouvoir offrir de l'habitation pour tous, il faut qu'il y ait du logement social, il faut qu'il y ait du logement locatif, mais aussi, il faut qu'il y ait de la propriété pour, bon, c'est évidemment discutable, mais le jour où on rembourse une hypothèque, souvent, on crée une certaine valeur puis si le marché prend

85 beaucoup, beaucoup d'expansion, bien, on va pouvoir utiliser cette valeur qui a été créée là pour acheter à nouveau. Donc on va pouvoir rester propriétaire dans un marché en deuxième ou en troisième investisseur.

90 Donc le sujet du terrain actuel, c'est vraiment une occasion exceptionnelle. La Ville a une vision qui est particulièrement inspirante où on parle de quartiers résilients, d'équipements collectifs, de lieux publics multifonctionnels, faible empreinte écologique, un milieu de vie complet, de la place pour les familles, la mobilité active, un réseau d'espaces verts publics intégrés, une identité renouvelée, et cetera, et cetera.

On ne peut pas être contre la vertu, on rêve tous d'un quartier comme ça.

95 Le défi c'est de transformer une vision puis des principes directeurs en un projet réel dans un délai raisonnable, dans un moment où Montréal a de la difficulté à préserver son abordabilité, vit une pénurie de logements puis envisage d'accueillir environ 320 000 nouveaux ménages dans les 10 prochaines années. Ça fait qu'on peut voir la complexité du défi. Surtout qu'on veut que ce soit abordable, que ce soit mixte, que ce soit innovant, que ce soit dynamique, que ce soit sécuritaire, écoresponsable, que ça intègre un maximum d'espaces verts, qu'il y ait du transport, qu'on puisse justifier le transport en commun.

105 Donc tous ces éléments-là – puis Christian à très, très bien mis la table dans sa présentation précédente – c'est par la densité qu'on peut le réaliser. Ce n'est pas à travers simplement la densité qu'on va garder l'abordabilité, mais c'est évidemment en mettant davantage d'unités sur le marché. Puis là, on tombe simplement dans la loi économique de l'offre et de la demande : si on n'a pas suffisamment d'offres pour une demande donnée, les prix augmentent. L'inverse n'est pas nécessairement vrai, peut-être à un extrême, mais si on a trop d'offres pour une demande, ça ne veut pas dire que les prix vont chuter dramatiquement. Mais au moins, il faut
110 s'assurer d'avoir suffisamment d'offres sur le marché.

115 Je sais que la densification, c'est un mot qui fait peur. Donc on connaît notre ville, on l'aime à trois étages, on aime les triplex du Plateau Mont-Royal et les grandes tours nous font peur en général. Quand on pense à Toronto, Vancouver, on imagine les grandes tours en verre, puis on ne veut surtout pas que Montréal soit fait sur le même modèle.

120 Mais il faut quand même réaliser, puis on a beau louer autant qu'on veut le Plateau Mont-Royal, si on prend 100 000 pieds carrés – ce qu'on avait dans le Faubourg des Récollets, un projet qu'on a réalisé entre 2012 et 2020 – on avait 100 000 pieds carrés de terrain. C'est un ancien stationnement. On a réalisé 900 unités d'habitation avec un petit peu de bureaux puis un petit peu de commerces. Si on avait pris exactement le même terrain puis on avait mis des triplex, bien, on aurait 120 logements. Donc il y a sept fois moins d'unités qu'avec des tours avec une certaine hauteur. Puis là, on ne parle pas, on est dans des tours de 6 à 14 étages, donc on n'est pas dans des dimensions qui sont terrifiantes.

125 Évidemment, on veut créer ce sentiment de quartier. L'échelle humaine, c'est ce dont on parle le plus quand on parle de densification. Donc il faut trouver des stratégies pour faire de la densification intelligente. Il faut réfléchir d'un point de vue environnemental, d'un point de vue économique, d'un point de vue social, puis surtout le *feeling* qu'on va avoir quand on va être sur un lieu donné. Parce qu'on veut se sentir bien dans notre ville, c'est l'objectif ultime.

130 Donc il faut penser au citoyen, à l'expérience humaine et puis à l'ADN qu'on veut avoir pour notre ville.

135 Ce qu'on a travaillé dans notre projet à l'Est du pont Jacques-Cartier – puis là, ce sont des images d'inspiration, c'est la première phase qu'on a mise en vente – c'est de travailler le rez-de-chaussée, les premiers étages qui sont en fait le rapport avec l'humain. C'est l'expérience piétonne qui prime. Donc dans les deux premiers étages, on a travaillé à recréer une trame

140

urbaine qu'on aime et qu'on connaît. Entre autres celle des triplex, entre autres celle des petites volumétries à la verticale.

145

Donc on retrouve des escaliers à colimaçon, des typologies de logement qui sont traversants, qui peuvent aller jusqu'à la cour pour répondre aux besoins familiaux. Sur les étages supérieurs, en ayant une entrée à partir de la rue, on peut aussi avoir des plus petits logements pour répondre à une autre demande. Et tout ça, c'est de favoriser que les gens rentrent directement à partir de la rue pour créer cette expérience piétonne là, pour donner l'occasion aux gens de se croiser sur le trottoir, de pouvoir avoir une interaction avec un citoyen qui habite à deux rues de là, de faire vivre une vie de quartier.

150

Et pour l'aspect commercial, ce qu'on a travaillé c'est que plutôt que d'avoir des gros blocs monolithiques – on est juste à l'Est de Papineau à un endroit où la rue Sainte-Catherine est peut-être moins florissante – c'est de garder cette trame-là qu'on connaît, même s'il y a de la surhauteur en arrière, même s'il y a plus d'étages, mais que quand on marche, on sent que c'est des petits commerces. C'est une expérience qu'on va... on va avoir des vitrines différentes, on est divertie au fur et à mesure qu'on marche.

155

160

Donc on n'est pas dans un sentiment que c'est un seul et même immense projet, mais c'est morcelé en petits projets, en petites maisons, en petite architecture, qui ramène l'échelle humaine. Après, si on donne un retrait puis on va chercher davantage de hauteur, on permet d'amener davantage de gens qui vont faire vivre les commerces, qui vont animer les trottoirs, qui vont amener de la sécurité, mais sans pour autant rendre la hauteur oppressante.

165

Et on parle beaucoup de densité. Il faut comprendre que la densité, on peut la réfléchir d'un point de vue compacité. C'est-à-dire que c'est plus écrasé, mais qu'on occupe plus d'espace au sol ou d'aller en hauteur. Et encore là, la hauteur fait peur, parce que ce n'est pas le modèle de Montréal. Donc on a le réflexe de dire : « Bien, on aime mieux s'étendre davantage et aller moins

haut. » Ce que ça donne comme conséquence, c'est que les espaces verts sont diminués le jour où on ne va pas suffisamment en hauteur.

170 Quand on peut se permettre de mettre exactement le même nombre de pieds carrés sur 20 étages au lieu de 8 étages, on va dégager plus d'espace au sol. Puis on s'entend, ce n'est pas juste cosmétique, c'est ça aussi le développement durable, c'est d'avoir de l'espace pour mettre de la végétation, pour avoir de l'ensoleillement, pour profiter des parcs à l'extérieur puis d'avoir des espaces suffisamment grands pour que ça devienne intéressant.

175 La qualité des espaces publics pour que la densité soit intéressante et acceptable est essentielle. Ce n'est pas juste de faire un concours d'architecture, que ça gagne des prix à travers le monde. Il faut qu'il y ait de l'appropriation citoyenne. Il faut qu'on sente, un peu au modèle des ruelles qu'on aime tant dans nos quartiers montréalais, pourquoi c'est le fun une ruelle? Parce que
180 ça n'a pas été – là, sans rien enlever à la planification des architectes en aménagement paysager – mais ce n'est pas que ça. C'est qu'il y a eu un tronc d'arbre qui a été coupé puis finalement, bien, les citoyens ont mis une planche de *plywood* puis ils se retrouvent là pour prendre un verre de vin ou faire des sauces tomates. C'est spontané. C'est approprié. C'est les gens qui se sont impliqués dans leur milieu pour en faire un milieu vivant.

185 C'est essentiel pour que les places publiques vivent, pour que ça devienne un milieu intéressant et vivant.

190 J'entendais Christian plus tôt parler du six étages. C'est un peu dramatique puis je peux comprendre que dans les quartiers qu'on connaît aujourd'hui, six étages, c'est déjà un changement. Mais c'est un peu dramatique le jour où on se dit : il y a 320 000 nouveaux ménages qui s'en viennent qui n'ont pas d'habitation aujourd'hui puis qu'on construit du six étages à proximité de bouche de métro, ou qu'on ne se donne pas la possibilité d'en offrir davantage. Je comprends qu'on peut être dérangé par le changement, mais il faut trouver une solution, il faut

195 avoir de l'intelligence, de la créativité, ce qu'on a à Montréal, pour créer une densité qui va
répondre aux besoins où on va pouvoir offrir la possibilité d'aller en ville en hauteur versus
l'alternative qui est l'étalement urbain.

En termes d'habitation, je continue à parler, je ne sais pas...

200

M. AKOS VERBOCZY :

On a nos signes.

205

Mme LAURENCE VINCENT :

OK, c'est bon. J'y pris ça qu'il me reste 10 minutes, c'est bien ça?

210

En termes d'habitation, il faut que je fasse l'apologie du petit logement. On a tous un peu
en horreur, de ce qu'on connaît, le petit condo. On s'imagine tous que c'est terrible puis qu'on
empile les gens un par-dessus les autres puis que les gens, ça n'a donc bien pas de bon sens, le
réflexe qu'on entend.

215

Quand on se dit qu'un 400 pieds carrés ou un 350 pieds carrés, ce n'est pas le rêve de
personne. Il n'y a personne qui se lève un matin, qui prend tous ses petits sous à la banque, puis
que se dit : « Moi je rêve pour le restant de mes jours d'habiter dans 350 pieds carrés. » Non.
C'est que c'est ça que son budget lui permet d'avoir. Et si on se dit que jour 1, on est capable
d'accepter de vivre dans 350 pieds carrés puis que c'est pour quelques années qu'on va le
revende, qu'on va prendre de la valeur puis qu'on va peut-être pouvoir s'acheter un 500 pieds
220 carrés. Puis que dans quelques années, on va s'être mis le pied dans l'immobilier – puis
l'immobilier, on le sait, les prix augmentent, donc la valeur augmente – on va pouvoir être le
deuxième puis le troisième acheteur qui va un jour pouvoir s'acheter un 700, 800 pieds carrés, qui

225 va peut-être rencontrer une fille qui a aussi acheté un 500 ou 600 pieds carrés, qui vont s'acheter un 1 000 pieds carrés ensemble, qui vont peut-être avoir des enfants et avoir les moyens de s'acheter un 1 000, 1 200 pieds carrés en restant dans les quartiers centraux ou tout au moins, à Montréal sur le long terme.

230 Donc ça ne se fait pas jour 1 de créer la capacité à vivre à Montréal et à acheter à Montréal, mais il faut embarquer rapidement dans le marché avec des petites superficies pour pouvoir se le permettre.

Donc oui, les petites superficies peuvent être attrayantes pour les investisseurs, mais c'est aussi l'occasion de répondre à un besoin où les budgets sont de plus en plus serrés.

235 Je vais aller plus loin que ça. On a fait des 300, je vais dire des 400 pieds carrés avec chambre fermée. On a un 634 pieds carrés avec deux chambres fermées puis on a un 738 pieds carrés, trois chambres fermées, une salle de bain, un *powder room*. Il n'y a pas de walk-in, mais il y a un comptoir-lunch. La notion de pieds carrés, ce n'est pas grand 738 pieds carrés, mais ce que ça fait, c'est que ça permet à une famille ou à une mère monoparentale d'acheter au centre-ville, d'avoir sa propriété et en répondant avec des espaces communs pour venir compléter l'offre d'habitation.

245 Donc dans un de nos projets, on a une tour, deux tours au centre-ville sur René-Lévesque près d'Atwater. C'est un projet où on a 40% de nos unités qui sont en trois ou en quatre chambres. On a un mini-gym, une salle créative, une cuisine communautaire, 30 000 pieds carrés de parc au sol. Parce qu'au lieu d'aller en compacité, on est allé en hauteur. On a aussi un centre sportif, on a un *lounge* pour les parents que, mettons, les enfants sont peut-être un petit peu moins bienvenus. On a des espaces pour travailler dans les lobbys.

250 Donc par les espaces communs – puis c'est un peu ça l'économie du partage – c'est que
peut-être qu'on peut payer moins pour l'habitation en elle-même, mais par la densité, par le
nombre, on va pouvoir s'offrir probablement plus de services que si on s'achetait, on souhaitait
avoir l'ensemble de ces pieds carrés là de façon individuelle. C'est comme ça qu'on va contrer le
rêve de beaucoup de dire : « Moi, je veux ma maison unifamiliale avec mon terrain, mon sous-sol,
255 mon garage, la salle de jeux, chaque chambre pour un enfant. »

 Probablement que si on veut habiter en ville en tant que famille, ça ne sera pas possible.
Mais par exemple, il va y avoir des lieux communs où on va pouvoir aller, il va avoir davantage de
services, il va y avoir une garderie à proximité. Donc c'est en composant avec le nombre de pieds
260 carrés privés et le nombre de pieds carrés collectifs. Oui, collectifs au projet, mais aussi collectifs
à l'ensemble par des espaces publics intéressants, peut-être même des espaces partagés avec
du bureau, avec des espaces communautaires.

 Donc évidemment, avec le logement social aussi qui, souvent, a de la difficulté à se
265 permettre d'avoir des unités communautaires à l'intérieur.

 Je pourrais continuer longtemps, mais je sens que...

M. AKOS VERBOCZY :

270 Oui.

Mme LAURENCE VINCENT :

275 J'ai parlé le plus vite que je pouvais.

M. AKOS VERBOCZY :

280 Quand je signe comme ça, c'est vraiment que je n'ai plus de marge de manoeuvre. Mais je peux vous dire qu'on vous a écoutée, qu'on a retenu vos points et que vous aurez encore l'occasion de répondre à des questions puis d'ajouter des choses que vous n'aurez pas eu le temps de dire. Merci beaucoup.

285 Notre prochain conférencier, monsieur Guy Favreau, qui m'a dit : « Ne lis pas tout ça. » Mais il est quand même architecte, membre fondateur d'Aedifica, et il est surtout un expert depuis plus de 20 ans de développement durable. Il est précurseur, dit-on, des meilleures pratiques du développement durable. Il a vu l'application de ses stratégies écologiques dès la conception des différents projets qu'il a pilotés auxquels il a contribué. Et je lui donne la parole pour qu'il puisse nous en parler plus longuement.

290

M. GUY FAVREAU :

295 Très bien, merci. Alors Christian, il n'est pas là. Donc c'est avec Christian qu'on a amorcé la réflexion avant les années 2000, en 98, alors que quand on faisait nos recherches sur le bâtiment écologique, ce qu'on retrouvait, l'environnemental en Amérique du Nord, c'était faire la gestion des sols contaminés et faire la gestion des déchets. C'était ça. C'était ça l'environnement dans le domaine bâti.

300 Il y a du chemin qui s'est fait dans 20 ans. J'ai hâte de voir où on va être rendu dans 20 ans.

Alors aujourd'hui, ce que j'aimerais partager avec vous, c'est nos réflexions actuelles sur certains points particuliers. On a participé à plusieurs projets de certification, plusieurs projets de

305 réalisation de projets sociaux et privés qui sont à caractère écologique et il y a des leçons à tirer de ça.

310 Pour l'instant, je peux vous dire que la question de l'intégration de la famille, parce que c'est une grande question qu'on se pose à Montréal, et ailleurs, pour éviter l'étalement urbain, c'est toute cette notion de comment va-t-on réintégrer la famille au sein d'une plus grande densification urbaine. C'est une question qu'on se pose à travers l'Amérique du Nord et en Europe.

315 Je pense qu'il faut penser, un peu comme Laurence l'a soulevé, à toute la dimension de la vie d'une famille. Et vous allez voir, moi je pense qu'il faut même aller plus loin que juste Laurence qui s'arrête au petit enfant, l'enfant, la blonde, à l'enfant, mais il faut commencer à parler aux grands-parents. Pour ceux qui sont grands-parents, on aime bien être près de nos enfants.

320 Donc je pense que s'attarder à toute la dimension de la vie, du besoin familial, répond aussi à plusieurs autres besoins. J'ai toujours dit : assurer l'accessibilité universelle, c'est aussi assurer une plus grande flexibilité pour la mère en pousse-pousse, pour la personne âgée qui a de la misère à se déplacer. Ça répond à plusieurs besoins.

325 La biophilie, l'écofilie, la biophilie, c'est toutes des notions, je pense, qui font partie maintenant de notre culture. C'est toutes des notions qu'on commence à intégrer puis qui commencent à transpirer dans notre être et dans notre façon de repenser nos projets.

330 Pour quelques exemples, je pense que c'est important quand on s'attarde au projet, de concevoir, de penser au bien-être de l'individu. De passer de l'individu à la famille, à la collectivité locale, au quartier. Et c'est par ordre croissant qu'on établit et qu'on retrouve nos inspirations des différents projets.

335 À Montréal, que ça soit le Plateau de Michel Tremblay ou au Saint-Laurent de Mordecai Richler ou Saint-Henri, il y a une culture montréalaise qui nous appartient, qui est très riche et à laquelle on devrait s'inspirer. Il y a beaucoup d'éléments à retirer de ça qui pourraient... on a parlé de la ruelle et c'est très juste. On a une façon de vivre nos ruelles qui est très différente. Et on pourrait exploiter et on devrait exploiter cette culture de la vie collective.

340 On doit, moi je pense aussi, s'attarder et oser penser, par exemple, à la manière qu'on va intégrer les besoins familiaux. C'est vrai, les exemples, il y a des exemples torontois et il y a des exemples de Laurence qui sont vraiment enrichissants à cet égard-là. Je pense qu'il faut oser intégrer les enfants, le jeu. Ce n'est pas juste dans la toiture. Ce n'est pas juste au rez-de-chaussée, mais c'est dans le bâtiment. Il faut oser découper et donner la place aux enfants et aux familles.

345 Le partenariat est important. Moi je pense que le partenariat entre les collectivités, les comprendre, les différentes unités ou les différentes expressions sociales et culturelles. Ils ont tous quelque chose de très riche à nous apporter. Je pense au travail qu'on fait pour le social et la richesse des commentaires et des suggestions qui viennent des gens de culture différente de la nôtre est extrêmement enrichissante. Elle enrichit notre valeur culturelle à Montréal.

350 Établir le bien-être, c'est aussi favoriser l'activité physique. Donc comment est-ce qu'on peut traiter ou articuler notre architecture pour encourager l'usage des escaliers, l'usage de la passerelle, l'usage du lieu commun de rencontre et de partage? Il y a toute la notion du *well being*. Alors on parle d'accès à la lumière, d'accès aux éléments verts, d'accès à une communauté diversifiée, des services, et cetera. Il y a des notions qui sont importantes à définir, à intégrer et à valoriser.

355 Une question, toute la question culturelle. Comment on célèbre Montréal avec ses caractéristiques propres? Je pense particulièrement au mur, pas nécessairement graffité, mais

360 certainement les murs, les murs où il y a une expression artistique. C'est très riche. C'est
l'expression de nos quartiers favoris. Je pense que c'est important, c'est des expressions, c'est
des inspirations locales qui peuvent animer la façon qu'on conçoit du bâtiment neuf.

365 Il faut oser. Moi je pense qu'il faut oser prendre des risques. Christian a mentionné la
question des talons hauts. Bien, on a été un des premiers, avec Christian, à faire ce type de
stationnement là, et c'est très juste. C'est une anecdote à la fois drôle et triste. Mais maintenant,
on voit le quartier Rosemont, ça fait partie de ses normes de faire du stationnement qui est vert.
On a fait des projets de coopératives où ces stationnements-là, on les a faits en tandem. Ça veut
dire une auto en arrière de l'autre et où l'été, ces gens-là enlèvent les autos et mettent des tables
370 à pique-nique et ça devient un lieu commun.

Il faut avoir le courage de laisser les gens de suggérer et de s'inspirer, d'oser faire
autrement. On va se tromper, mais les résultats sont plus souvent qu'autrement assez
intéressants.

375 De repenser les multigénérationnelles. Il y a un besoin à la fois de l'isolement des
personnes âgées, ce qui est un besoin de plus en plus important, et il y a un problème d'accès à
la propriété. Il y a des programmes : Vancouver commence à travailler en hauteur des unités du
type triplex, mais dans une tour. Il faut le faire, là. Où on peut s'imaginer l'achat de l'unité du rez-
380 de-chaussée, qui est au 10^e étage, comprend aussi deux autres étages, mais qui est l'unité
familiale et c'est ses enfants qui sont là. Alors il y a toute cette notion du partage de notre
patrimoine, du fait qu'on ne s'isole pas, on ramène, on se rapproche de nos familles et on est en
train de visionner ou voir un nouveau modèle qui est fort prometteur.

385 C'est peut-être quelque chose qu'on devrait considérer ici. C'est un besoin réel et criant.
L'accès à la propriété, la surcapitalisation, les valeurs qu'on a réussi, les grands-parents, à créer
ou à maintenir et nos besoins qui s'amointrissent. On n'a pas besoin d'aller passer nos hivers

390 dans le Sud avec une deuxième maison. Je pense qu'il y a un enrichissement de pouvoir offrir cette opportunité-là. C'est une opportunité qu'on n'a pas.

395 Toute la notion de retenir. Il y a un paquet de normes. On parle de BREEAM. Je sais que si vous regardez le BREEAM anglais, c'est bien, mais il y a un paquet d'autres normes. Et j'insiste beaucoup là-dessus, parce que se sont souvent des normes qui sont difficiles à saisir, mais elles nous renseignent et ça établit des standards. J'ai trop souvent vu des projets de quartiers écologiques au Québec avec des grandes intentions où une fois que le propriétaire a vendu, le développeur, que ça soit public ou semi-public, se retrouve dans une situation où on va lâcher les critères et les objectifs. Il faut éviter ça.

400 On a l'exemple allemand et il y a des exemples en France aussi où la gouvernance de la suite du développement est hyper importante pour maintenir les objectifs qu'on s'est établis. Sinon, on va les perdre. Ce n'est pas facile de faire du quartier écologique, ce n'est pas facile de faire de l'écoénergie. Ça prend de l'énergie. Donc voilà.

405 Je pense que c'est important, c'est important de maintenir et d'assurer la continuité de la gouvernance. Si Christian a réussi dans 20 ans ce qu'il a fait, c'est parce qu'il a été là pendant 20 ans avec son équipe. C'est lui qui maintenait la barre. Et je pense qu'à Fribourg, c'est un peu le même exemple. Il y a eu une institution qui était sur place qui assurait la rencontre des critères qu'on s'est établis. Si vous n'avez pas ça, vous avez de fortes chances de perdre les opportunités, soit d'intégration de famille. Même si c'est réglementé, on travaille trop souvent à essayer de
410 passer à travers ou à côté de ces exigences-là.

Alors gouvernance, elle est hyper importante.

M. AKOS VERBOCZY :

415

Monsieur Favreau, tout ce que vous dites est extrêmement intéressant.

M. GUY FAVREAU :

420

Oui. Je vais sauter à la dernière.

M. AKOS VERBOCZY :

425

Mais il faudrait sauter un peu.

M. GUY FAVREAU :

430

Je vais sauter à la dernière. C'est parce que pour moi, la valeur d'un projet. On a beaucoup parlé de la valeur économique. Le problème c'est souvent dans l'évaluation économique des projets écologiques. Il n'y a pas une reconnaissance formelle des efforts qui sont faits là-dessus. Alors qu'on sait que ces évaluations-là amènent un meilleur produit, quelque chose qui est plus rentable. Pour vous donner un exemple, à Londres, les projets de bureaux écologiques ont une valeur d'à peu près 25% plus fort que le bureau comparable qui n'est pas écologique.

435

On n'est pas encore dans cette logique-là, ici, en Amérique du Nord. Et c'est dommage, parce qu'on sait que le projet vert, le projet certifié, c'est des projets qui ont une plus grande valeur et on n'actualise pas ces valeurs futures là aux investissements courants. Les fonds d'investissement FTQ se posent la question. Desjardins se pose les mêmes questions aussi.

440

445 Alors Christian a soulevé la question. On est d'autres à vivre en Ville où on se pose ces mêmes questions-là : quels sont, et comment est-ce qu'on peut intégrer une économie réelle, vérifiable à une démarche écologique qui, on le sait, est plus rentable? Et c'est la même chose au niveau de la fiscalité municipale. Elle ne tient pas compte des valeurs et des opportunités futures qui sont générées par cette démarche-là.

450 Alors il faudrait avoir une réflexion et une démarche qui est un petit peu plus rigoureuse puis un petit peu plus courageuse à cet égard-là. Merci.

M. AKOS VERBOCZY :

455 Bien, merci beaucoup. On va, pour terminer, écouter monsieur Jean-Pascal Beaudoin qui agit à titre de développeur, conseiller et gestionnaire pour différents organismes à vocation sociale depuis les années 90. En 2004, il se joint à Bâtir son quartier à titre d'agent de développement et depuis 2012, il a rejoint l'équipe de direction à titre de coordonnateur en charge des projets. Il a réalisé une vingtaine de projets immobiliers totalisant plus de 300 M\$: construction neuve, rénovation, transformation. Il a contribué à plusieurs rénovations au niveau social, des montages financiers et des types de propriétés.

460 Alors là, vous avez environ 10 minutes, peut-être un peu plus pour être plus juste, ou 11, pour que vous nous en parliez. Je vous écoute.

M. JEAN-PASCAL BEAUDOIN :

465 Excellent. Merci, merci à l'OCPM de nous avoir invités à venir partager notre expérience en habitation communautaire. Également, à partager nos réflexions sur la mise en place des écoquartiers.

470 Donc la présentation, principalement, c'est d'exposer les liens qui existent entre
l'habitation communautaire et la démarche d'écoquartier. Je vais faire référence à certains projets
qu'on a réalisés au cours des 15 dernières années puis des projets qui vont nous permettre
d'identifier des leçons, des défis, justement donc pour voir quelles sont les leçons qu'on peut
475 transposer dans la mise en place d'écoquartiers. Et finir en conclusion, j'espère, avec ma dernière
diapositive sur des éléments de vision.

 Vite, vite, Bâtir son quartier. Donc fait partie de la grande famille de l'habitation
communautaire. L'habitation communautaire existe au Québec depuis une quarantaine d'années.
Principalement, on est à Bâtir son quartier une entreprise d'économie sociale. On fait du
480 développement immobilier d'habitations communautaires. Un des éléments qui nous distingue,
c'est qu'on travaille en concertation avec les communautés locales. Également, dans un
processus d'accompagnement et de prise en charge des personnes et des groupes qui vont
devenir propriétaires et gestionnaires de leur projet d'habitation.

485 À Montréal, il y a trois autres groupes de ressources techniques, donc des organismes
semblables à Bâtir son quartier : le groupe CDH, le ROMEL ainsi qu'Atelier Habitation. D'ailleurs,
je salue mes collègues ici dans la salle.

 Donc on nous a demandé de quelle manière l'habitation communautaire s'insère-t-elle
490 dans une démarche d'écoquartier? Également, est-ce que l'habitation communautaire est capable
de relever des défis liés à l'implantation d'un écoquartier? En d'autres mots, est-ce qu'on est-ce
que c'est faisable l'habitation communautaire dans le contexte d'un écoquartier? Alors la réponse
elle est oui. Oui, c'est faisable. Non seulement elle est faisable, mais c'est également essentiel. Et
l'habitation communautaire peut être excessivement contributive à l'établissement d'un
495 écoquartier.

500 Vite, vite, l'habitation communautaire. Je mentionne quelques caractéristiques pour se situer. Donc propriété collective, on parle de coopératives d'habitations, d'organismes à but non lucratif en habitation, un désir de réponse aux besoins de logement, particulièrement auprès des ménages à faibles et modestes revenus. Également, auprès de personnes ayant des besoins particuliers. On parle de participation, gestion démocratique également, donc un contrôle justement par cette gestion-là des conditions de logement, ainsi qu'une pérennisation d'un parc locatif.

505 Donc vraiment, l'habitation communautaire, ce qui est intéressant, c'est que c'est pour le long terme et il y a un contrôle sur le long terme grâce à la mise en place de ce type de projet là.

510 Ici, écoquartier. Donc je ne reviendrai pas sur les explications et les définitions d'écoquartiers, mais bon, on a repris le label français. Parce que oui, c'est 600 écoquartiers qui sont en démarche en ce moment en France et ils ont identifié quatre grandes dimensions que je reprends ici.

515 Principalement, dans les prochaines diapositives, je vais exposer quatre projets. On a été puisé dans quatre projets pour illustrer certains liens qui nous apparaissent essentiels entre la réalité de réalisation d'un projet et comment ça peut se transposer lorsqu'on arrive à l'étape de planifier un écoquartier.

520 On a vu la dimension environnement et climat. Donc une question légitime : est-ce que vous êtes capable, en habitation communautaire, de réaliser des projets dans lesquels il y a des écobâtiments? Est-ce que vous êtes capable d'insérer un ensemble de mesures vertes sachant que, fort probablement, il y a des coûts additionnels? Donc la réponse c'est oui. La preuve en est qu'on a été en mesure d'aller chercher une certification LEED. On ne jure pas que par la certification LEED. La seule chose, c'est que c'est une certification qui permet de confirmer que oui, ce bâtiment-là a un ensemble de mesures qui fait que c'est considéré un écobâtiment.

525

On a rarement l'argent pour se payer la certification. Par contre, c'est possible néanmoins de faire des projets qui sont certifiables. Même que ça soit certifié ou certifiable, lorsqu'on veut faire des efforts accrus au niveau du bâtiment, d'insérer un ensemble de mesures, oui, c'est des coûts additionnels puis ça reste que c'est un défi. Donc on l'a fait par le passé, on est encore capable de le faire, mais ça reste un défi de pouvoir faire un montage financier qui permet de faire ces ajouts-là. Il y a des éléments qui relèvent du choix puis tant mieux, mais il y a aussi des coûts additionnels.

530

535

Le premier exemple, donc les ateliers municipaux de Rosemont. Ici, je fais référence à Coteau Vert et Un toit pour tous. Un projet qui s'est réalisé avec une insertion de plusieurs mesures vertes, une situation extraordinaire, on est à côté de l'édicule du métro Rosemont, donc possibilité de faire valoir le transport actif. Puis là, je n'énumérerai pas l'ensemble des mesures qu'on a pu intégrer, je veux ici, par cet exemple de projet-là, attirer votre attention sur l'importance d'une démarche intégrée avec la communauté. Si on a pu réaliser ce projet-là avec cette vision de développement, c'est grâce à l'implication des organismes du milieu et des citoyens, tant au niveau de la planification – donc dans l'élaboration de la vision – que dans les phases suivantes de développement.

540

545

Je sens que je vais devoir accélérer. On est dans la dernière phase pour les ateliers de développement des ateliers municipaux. Donc l'Office municipal d'habitation qui déménage son siège social et également la construction d'une résidence pour aînés. Donc un projet mixte : de l'habitation, de l'emploi. Le tout construit sur le fameux édicule du métro Rosemont. Excessivement complexe au niveau technique, administratif, financier, plusieurs intervenants, des ententes à convenir, beaucoup de maux de tête.

550

Comment on arrive à surmonter cette complexité de planification là? À notre avis, il y a eu deux ingrédients gagnants. Un premier, vraiment, une vision puis une volonté commune de

555 réaliser ce projet-là de la part de l'ensemble des intervenants. Et également, la mise sur pied d'un mécanisme de coordination. Donc il y avait un comité de coordination de pilotage avec un noyau de base. Donc différents intervenants clés. On pense à la Ville entre autres et l'Office municipal, le GRT. On a été, avec ce comité de pilotage là, en mesure d'élargir au moment opportun avec d'autres intervenants. En plus, il y a eu un comité de direction qui a été capable de prendre des décisions opportunes au moment opportun et venir trancher lorsque nécessaire.

560 Bassins du Nouveau Havre dans le quartier qu'on appelle maintenant Griffintown, mais plus précisément dans la Petite-Bourgogne. On est aux abords du canal Lachine. Intéressant, le quart de l'hippodrome en termes de superficie. Une planification qui a eu lieu avant 2010. Principalement du résidentiel, donc 2 500 unités d'habitation, dont 20% est dédié à l'habitation communautaire.

565 À l'époque, c'était... Bon, l'arrivée de 2 500 ménages, ce n'est quand même pas rien, c'est pas mal de monde. L'habitation communautaire, d'ailleurs, a plusieurs ménages, de grands ménages, des familles. Et donc, on pouvait anticiper des besoins, des besoins nouveaux. Mais malheureusement, à l'époque, on n'a pas été capable de prévoir ces nouveaux services de
570 proximité.

Un exemple : l'éducation, 2 500 ménages avec des enfants. À un moment donné, il manque de la place dans les classes, besoin de nouvelles classes. Avant 2010, la Commission scolaire n'était pas capable de dire : « Oui, on a besoin de classes additionnelles, donc on va prévoir puis on va essayer de réserver une place sur ce site-là. » L'année passée, en 2018, la
575 Commission scolaire fait un appel d'offres pour dire : « Il manque de la place dans le quartier, il faut des classes additionnelles, qu'est-ce qu'on fait? »

580 Donc bonne nouvelle, dans la dernière phase, il reste un dernier terrain à développer en habitation communautaire, puis on a décidé de relever le défi, parce que ça nous apparaissait

essentiel qu'on puisse avoir une école additionnelle dans le quartier. Donc un projet mixte dans lequel il va y avoir du logement et une école qui va être intégrée avec ce bâtiment-là.

585 Môme chose, vite, vite, pour les CPE. À l'époque, pas d'appel d'offres, pas de places disponibles. Évidemment, on a besoin d'espace en centres de la petite enfance. Bonne nouvelle, on est capable de réserver deux locaux au rez-de-chaussée d'un projet d'habitation communautaire pour intégrer ces nouvelles places-là en CPE.

590 Donc on est un peu chanceux. On a été aussi audacieux, c'est-à-dire qu'on sauve la mise en post-planification. Là, je sens que mon temps s'écoule rapidement.

595 Donc allons directement à qu'est-ce qu'on peut retirer à partir de ces projets-là? Nous, on a réfléchi des projets, évidemment, pour qu'ils soient le mieux intégrés possible dans le quartier, qu'ils soient en complémentarité. Ceci étant dit, on travaillait des projets à l'échelle projet. Un écoquartier, c'est une chance extraordinaire. Ici, avec l'hippodrome, avec l'ensemble du site, on peut réfléchir à une autre échelle et permettre justement une collectivisation d'un ensemble d'éléments. Donc occasion unique extraordinaire.

600 Et en même temps bien, il y a des défis. Donc rapidement, il y a le défi de l'implication et de la participation de la société civile. On l'a vu, dans les projets que j'ai énumérés avant, c'était essentiel dans la réussite, ça reste essentiel dans la réussite de la mise en place d'un écoquartier.

La gouvernance, coordination des parties prenantes, on l'a vu.

605 Surmonter l'organisation en silo. Nos organisations ont le réflexe naturel de travailler en silo. On prend l'exemple des commissions scolaires qui n'ont pas pu se positionner à l'époque pour avoir une école sur le site des bassins. Aujourd'hui, ils s'en vont en appel d'offres. Donc ils sont déphasés par rapport à ce qui se passe.

610 On le rencontre dans toutes les organisations. Là, je parle de la Commission scolaire, mais c'est vrai pour nous tous ici présents, j'en suis sûr.

Pour l'autre thème, anticipation du déplacement de coûts et de financement. Si ça vous intéresse, posez-moi la question tantôt, ça va me faire plaisir de vous donner un exemple.

615

Éléments de vision. Évidemment, un écoquartier donc empreinte écologique minimale, petite mise en garde que j'ai entendue d'ailleurs avant moi : évitons la vitrine technologique. On pourrait être tenté de vouloir innover, de mettre des nouvelles technologies, mais il faut comprendre que ça a des impacts. Il y a un fardeau de risque qu'on peut imputer aux occupants et également aux propriétaires, aux futurs propriétaires.

620

Capacité d'adaptation et de résilience. Réfléchissons à l'écoquartier de manière évolutive. Une des mesures intéressantes, c'est le fameux design évolutif. On voit que les choses peuvent évoluer avec le temps. Puis ça, c'est un peu paradoxal, parce qu'il va falloir qu'on choisisse. Puis là, on va choisir, on va faire des choix ici pour un écoquartier en fonction de ce qu'on connaît aujourd'hui. Dans 10 ans, ça va être d'autre chose. Donc à un moment donné, il ne faut pas attendre 10 ans, il faut le faire l'écoquartier. Mais si on est capable de le faire avec une certaine capacité d'adaptation, d'évolution, on va pouvoir justement assurer une évolution.

625

630 Ne réinventons pas une ville dans la ville, allons-y en complémentarité avec ce qui existe, ça a déjà été mentionné.

Je reviens sur la coordination des parties prenantes. On veut évidemment répondre à un ensemble de besoins en logement avec des services de proximité.

635

Mixité d'usages avec place pour l'entreprise collective, n'oublions pas les entreprises collectives.

640 Donc le tout pour créer un milieu de vie dynamique, solidaire dans lequel l'habitation communautaire peut jouer un rôle essentiel et excessivement contributif. Merci.

M. AKOS VERBOCZY :

645 Merci beaucoup. Alors on a entendu trois présentations, c'est les défis et les opportunités en matière d'habitation, mais on a vu que ça déborde de l'habitation. L'idée, ce n'est pas juste de construire des logements. Quand il y a des logements, il y a des habitants et les habitants ont besoin de vivre ce quartier, vivre dans ce quartier-là, de voir ce quartier connecté à d'autres quartiers. Vous direz que c'est quoi le défi quand on part un quartier de zéro comme ça en matière d'habitation et de création d'un quartier qu'on va dire écologique?

650

Mme LAURENCE VINCENT :

655 Mais le premier défi, c'est d'avoir le premier résident qui va être prêt à habiter là pendant 10, 15 ans de construction. Ça en prend un courageux, parce que ça va être un chantier, ça va être de la bouette. Ça fait qu'il y a toute la réflexion à avoir au niveau de l'organisation du chantier, par où on commence, comment on rend ça viable rapidement. On l'a vécu, on a développé les Bassins du Havre, qui a été mentionné plus loin, et on était la première phase des Bassins du Havre. On a souffert. Bien, je dirais, notre clientèle aussi a souffert une fois qu'ils ont aménagé. On était censé, c'était un concours, on avait gagné les différents lots. Et peut-être pour mettre en
660 contexte, c'est excessivement difficile d'avoir du terrain, des fois, on passe des années à réussir à acheter un terrain. Bien, à ce moment-là, on a laissé aller du terrain, parce que ça a été très, très difficile de sortir le premier lot, de réussir à vendre suffisamment rapidement dans un quartier.

665 Bon, peut-être c'est une erreur qu'on a faite, notre première phase s'adressait
principalement à du *baby-boomer*. Donc évidemment, c'est peut-être une clientèle qui est moins
prête à vivre dans un chantier. Si on s'était adressé peut-être à des jeunes professionnels. Mais
assurément, les familles ne sont peut-être pas une clientèle qui va déménager jour 1 non plus.

670 Donc il faut avoir toute cette réflexion-là dans la séquence pour que ce soit le moins
nuisible possible dans la réalisation.

M. GUY FAVREAU :

675 J'aimerais rajouter la question de la gouvernance. Quand on prend l'exemple du Angus ou
les Bassins, l'évolution du projet est hyper important, effectivement. Ce n'est pas juste dans 10
ans, c'est dans trois ans, c'est dans cinq ans qu'on s'aperçoit qu'il y a peut-être des ajustements
de stratégie à faire.

680 Dans les difficultés qu'on a, c'est lorsqu'on établit des normes, et notamment des normes
urbanistiques, c'est de les rendre assez flexibles à tout moment pour pouvoir adapter le besoin,
l'opportunité, le besoin qui se présente au site. Si on ferme ça trop tôt, si c'est trop sévère comme
fermeture, ça devient difficile. Et effectivement, on a une situation comme ça où un développeur, il
ne sera jamais capable de s'approprier de tout ce site-là.

685 Ça prend une gouvernance, ça prend une tête pensante qui assure cette suite-là.

Mme LAURENCE VINCENT :

690 J'ajouterais aussi, dans le projet qu'on s'apprête à développer à l'Est du pont Jacques-
Cartier, ce n'est vraiment pas l'ampleur de l'hippodrome, mais on a quand même un 400 000
pieds carrés de terrain vacant. On a pris la stratégie – puis je pense qu'on en discutait à la pause,

c'est une des premières à Montréal – on va avoir une maison de projet. C'est quelque chose qui arrive régulièrement en Europe sur les projets d'ensemble.

695 Donc une maison de projet, la façon de le décrire le plus simplement, c'est un peu comme un office du tourisme du projet. Et c'est une occasion pour venir se renseigner, pour venir faire évoluer le projet. Parce que des projets de cette ampleur-là, ça va se développer probablement sur au moins 10 ans, donc les besoins jour 1 versus les besoins dans 5 ans, dans 10 ans, vont évoluer, vont changer.

700 Quand on entendait Christian parler de son six étages ou de son huit étages, le projet a été planifié il y a longtemps. Si on le regardait aujourd'hui, probablement qu'il aurait 8 ou il y aurait 12 étages. Puis dans 50 ans, on va se dire : « Mon Dieu, comment ça qu'on n'a pas construit du 20 ou du 30 étages? »

705 Donc c'est d'essayer d'anticiper les besoins et d'évoluer en ayant une agilité avec la communauté pour que les citoyens actuels puis les citoyens à venir, parce qu'encore là, les citoyens qui vont arriver. Quand on parlait de Griffintown, encore une fois, il n'y en avait pas de citoyens dans Griffintown. Aujourd'hui, il y en a plusieurs, mais il n'y avait personne pour parler en leurs noms à l'époque où on était au moment de faire la planification.

710

M. JEAN-PASCAL BEAUDOIN :

715 Je vais en profiter pour vous parler... Il y en a plusieurs défis. Je vais m'attarder sur le défi de la réorganisation de la mise en oeuvre. Donc c'est un beau concept. Je vais vous donner un exemple.

 Dans le site des ateliers municipaux avec Coteau Vert, Un toit pour tous, on avait voulu aller plus loin dans la gestion des eaux usées sur site. De dire à la Ville : « Votre système d'égout

720 est sous-dimensionné, n'est pas capable de nous accueillir. » Bien, on pourrait faire un effort
additionnel sur notre site, dans les projets qui va demander des coûts additionnels, mais ça va
peut-être éviter à la Ville d'avoir à faire des travaux, des nouveaux travaux d'infrastructure. On a
essayé, on n'y est pas arrivé. La logique des silos de dire : « Bien, tant mieux si vous le faites »,
mais le transfert de fonds n'est pas venu.

725
Donc quand je dis réorganiser la mise en oeuvre, ça veut dire : oui, si on veut innover
dans notre écoquartier au niveau de la gestion des eaux, au niveau de l'énergie renouvelable, est-
ce qu'on envoie des nouvelles responsabilités aux futurs occupants, aux futurs propriétaires qui
viennent avec probablement des coûts additionnels, comment on le finance?

730
Donc c'est un défi majeur de vouloir faire autrement, parce que veut, veut pas là, on
tombe aussi dans la question de la gestion des parties prenantes. La Ville elle-même, elle a
plusieurs parties prenantes. C'est fascinant. Il y a plusieurs directions, plusieurs départements qui
sont mis en cause dans la mise en place du futur écoquartier. C'est un exemple.

735
M. AKOS VERBOCZY :

Alors nous avons avec nous trois personnes qui ont beaucoup d'expérience en matière de
mise en oeuvre de projet, de projets d'habitation de toutes sortes, à toute échelle. Est-ce que vous
740 avez des questions à leur poser? On peut se donner 10, 15 minutes pour une période de
questions.

Alors présentez-vous au micro.

745

M. MICHAEL SHAFTER :

Laurence Vincent, Prével is the name that is a household word in Quebec. I thank you, and I wish you many more successes.

750

The question: would your company entertain buying one or more subdivisions of land for projects at the Blue Bonnets' homes if you were told that you could not have any parking for the purchasers or the renters, nor for that matter, even any parking outside for people that were visiting? If you were to take that flyer, do you think the banks or lending institutions would take the risk by giving you interim and long-term financing? Please comment.

755

Mme LAURENCE VINCENT :

I'll first say that cars exist, and they are not going to disappear in any time soon. I believe in shared economy, so I think it's possible to have parking where they are not dedicated so we can maximize them much more than if we had to have their own entire space. But the simple answer to your question is I don't think we could sell units with absolutely no parking, I don't think it's possible.

760

M. MICHAEL SHAFTER :

Thank you, Valérie Plante.

765

M. AKOS VERBOCZY :

Alors Madame, on vous écoute pour votre question.

770

M. GUY FAVREAU :

775

Attendez, je veux juste intervenir sur votre parking. Votre commentaire de tout à l'heure était excellent. Le modèle d'Hydro-Québec c'est la voiture électrique branchée chez nous le soir à cinq heures, qui va participer – parce qu'il y a encore de l'énergie dedans – qui va participer à la consommation de l'énergie de mon unité. OK, c'est bien. Plus tard le soir, elle se recharge. Il y a vraiment, il y a une opportunité magique avec l'auto électrique, mais ce n'est pas tout en fleur.

780

La voiture électrique en Amérique du Nord consomme de l'énergie électrique. L'énergie électrique, elle est produite par une production d'énergie fossile à une efficacité de 30%. OK. 100% de l'énergie, 30% en sort de nos centrales électriques, elle est consommée par nous pour se déplacer.

785

Une voiture à combustion a une efficacité de 30%. C'est un net zéro, là, OK. Il ne faut pas oublier ça, la voiture électrique présente des opportunités, mais elles ne sont pas ce qu'on pense qu'elles sont. Elle n'est pas aussi élevée qu'on pense qu'elle est. Dans l'échelle américaine, nord-américaine. Je ne dis pas que ce n'est pas... Là, dans mon argument, ce qui manque, c'est qu'est-ce que ça a coûté pour produire le pétrole. OK, c'est le gain. Et le fait qu'on s'en va vers une production électrique verte.

790

M. AKOS VERBOCZY :

795

Alors allez-y, Madame.

Mme LOUISE CONSTANTIN :

800

Alors Louise Constantin, Fédération des coopératives d'habitation. Je vais faire un petit préambule avant de poser une question à monsieur Beaudoin.

805 De mémoire, monsieur Yaccarini a bien ouvertement parlé d'erreur. Il y en a eu des erreurs. La toute première phase du projet Angus, on a misé à 100% sur le résidentiel pour se rendre compte après coup que ça constituait une forme de désert puisque les gens n'ont pas seulement besoin de logement, mais bon, de toutes sortes de services, c'est de ça qu'on parle aujourd'hui.

810 Je crois qu'on s'est inspiré de cette erreur-là au moment de Griffintown pour dire : « On ne fera pas la même chose. » Et ayant été témoin de cette époque-là, je peux vous dire qu'il y en a eu des consultations, il y en a eu des représentations, de la mobilisation de la communauté, des organismes qui ont même été soutenus par des mécènes comme madame Lambert et monsieur Daniel Langlois pour proposer un quartier équilibré. Mais ce n'est pas cette formule-là qui a été retenue. Aujourd'hui, on le déplore.

815 Ça m'amène à parler des familles et ma question est un petit peu tendancieuse. Il y a eu au début des années 2010 un groupe de travail à Montréal sur : quelles sont les mesures à prendre pour la rétention des familles et éviter le départ des familles en banlieue? Et si ma mémoire est toujours bonne, c'était monsieur Jean-François Lisée qui présidait ce groupe de travail là. Et la conclusion qui est ressortie très fortement, c'était le premier critère c'est le logement, c'est la disponibilité de logements familiaux.

820 Et je pose la question en ayant déjà la réponse, mais j'aimerais peut-être vous entendre. Quelle est la place des familles et des logements familiaux dans le logement communautaire?

825 **M. AKOS VERBOCZY :**

Juste avant de prendre cette question, je vais en prendre une autre, une autre question. Puis après, on va répondre en même temps. Je suis pressé par le temps.

830

Mme LOUISE CONSTANTIN :

Je vous comprends.

835

M. AKOS VERBOCZY :

Monsieur? Veuillez vous nommer.

840

M. KHOKON MANIRUZZAMAN :

Mon nom est Khokon Maniruzzaman de la Commission scolaire de Montréal, j'ai une petite question. Pour attirer les familles dans le secteur Hippodrome-Namur, il faut avoir des services essentiels. Parmi les services essentiels, je pense que c'est construire écoles primaires et secondaires.

845

Comment s'assurer qu'on pourrait intégrer la question d'écoles dès le début? Comment s'assurer que ça soit fait? Parce que juste ici, dans le secteur Triangle, il y a des familles déjà installées, mais il n'y a pas d'écoles. Aussi, dans Angus, c'est la question d'écoles n'est pas assez en voie d'être réglée. Et aussi monsieur a mentionné Griffintown aussi. Ma question c'est : comment, à la lumière des expériences, comment on pourrait s'assurer que ça soit intégré dans la planification dès le début?

850

M. AKOS VERBOCZY :

855

Alors je pense que les deux questions se recoupent. Faire place à des familles, c'est aussi s'assurer de la construction de services aux familles, particulièrement des écoles. On a vu des exemples où ça a réussi et d'autres où ça tarde à venir. Votre commentaire là-dessus?

Mme LAURENCE VINCENT :

860

D'abord, pour la Commission scolaire, il faut changer leur méthode de calcul. Aujourd'hui, ils attendent d'avoir des gens résidents avec des enfants qui ont une carte-soleil. Puis ça prend 5 à 10 ans construire une école. Ça fait que faites le calcul, entre le moment où on va avoir assez d'enfants avec une carte-soleil qui habitent un quartier et qu'on va avoir une école disponible, bien, l'enfant va peut-être avoir fini son primaire. J'exagère, mais ça ressemble presque à ça.

865

Donc il faut anticiper. Pour anticiper, il me semble qu'il y a des modèles, puis le modèle de Griffintown pourrait nous servir. C'est-à-dire, il s'est construit combien d'unités en combien de temps, quel genre de typologie? Puis je répète mon exemple sur les petites unités, mais ce n'est pas parce qu'il y a des petites unités, qu'un jour il n'y aura pas de familles qui vont se développer à partir de là.

870

Donc les gens vont se rencontrer, ils vont en faire. On dit que Montréal est une pépinière à bébés, donc ça veut dire que les bébés se font, ici à Montréal, puis que les gens décident de quitter après, soit par le logement ou par manque de services.

875

Ce qu'il faut faire attention – puis Griffintown, on a décrié bien avant que ce soit un problème – il y avait l'école la Petite-Bourgogne qui était à proximité qui n'était pas remplie et que les gens qui arrivaient dans le quartier ne voulaient pas envoyer leurs enfants à cette école-là.

880

Donc il y a tout un problème de mixité qu'il faut sensibiliser. Il faut travailler en amont puis justement, en créant des quartiers mixtes, c'est-à-dire qui va avoir du logement social, il va y avoir du locatif, il va y avoir des gens qui sont propriétaires. Bien, ils vont se découvrir en même temps ensemble puis ils pourront imaginer ensemble l'école du futur. Mais assurément, sur un site de cette ampleur-là, il faut avoir la vision de se créer une école.

885

M. AKOS VERBOCZY :

Dès le départ.

890

Mme LAURENCE VINCENT :

Dès le départ.

895

M. AKOS VERBOCZY :

Alors j'ai trois autres personnes pour poser des questions. Vous considérez que vous n'avez pas été répondu?

900

M. JEAN-PASCAL BEAUDOIN :

Non, la famille.

M. AKOS VERBOCZY :

905

La famille. Allez-y.

M. JEAN-PASCAL BEAUDOIN :

910

Donc la réponse par rapport à quelle est la place de la famille en logement communautaire, je n'ai pas les chiffres exacts, ce que je peux dire c'est qu'il n'y en a pas assez à Montréal.

915 Puis franchement, tantôt, avec la conférencière de Bordeaux, je trouvais ça assez
inspirant d'entendre la Ville de Bordeaux qui investit les sommes nécessaires pour réaliser 3 000
unités de logements sociaux par année. Donc on n'est pas là en ce moment à Montréal, on est
peut-être au tiers de ça puis on a à répondre à plusieurs besoins, que ça soit les aînés, que ça
soit des besoins particuliers, que ça soit, oui, la place aux familles, mais également des personnes
seules.

920 Quand on réalise des projets d'habitation – donc dernier commentaire par rapport à votre
dernier commentaire – quand on réalise des projets d'habitation famille, il y a quand même une
mixité. On parle de peut-être le tiers pour des très grandes familles, donc du 3 CC et plus, le tiers
pour des 2 CC puis l'autre tiers pour des personnes seules ou des couples.

925

M. AKOS VERBOCZY :

CC, chambre à coucher?

930

M. JEAN-PASCAL BEAUDOIN :

935 Chambre à coucher, oui. Trois chambres à coucher et plus. Quand on tombe en densité,
ça pose la question : qu'est-ce qu'on fait? On construit un huit étages puis on va avec ces
catégories-là? À l'étape des ateliers municipaux Rosemont, on n'était pas capable de faire ce pas
mental et on est resté avec du trois étages et demi. Quand même une bonne densité, à partir du
moment qu'on met beaucoup de familles, il y a quand même une bonne densité même si on est
dans un trois étages et demi.

940 Mais si on pense au futur écoquartier, probablement qu'il va falloir qu'on réfléchisse,
d'aller plus en hauteur pour dégager des espaces communs.

Bassins du Havre, on l'a fait. La Coopérative des Bassins du Havre, on parle de près de 180 unités – en fait, 184 – et on a été en hauteur. Donc il y a possibilité d'aménager des espaces plus aux étages inférieurs pour les familles.

945

Donc il n'y en a pas assez, il en faudrait plus. Puis on est rendu à Montréal à réfléchir une autre densité pour l'intégration des familles.

M. AKOS VERBOCZY :

950

Monsieur?

M. DEREK ROBINSON :

955

Bonjour. Derek Robinson. Les deux dernières personnes avaient pas mal posé les questions que ça m'intéresse, mais je veux retourner sur Griffintown. Moi j'avais écrit une chronique 2010, un tiers de pages dans la Gazette en parlant du manque de vision pour Griffintown. On avait tous entendu les problématiques, il n'y a pas d'école, pas de CPE, pas de services à proximité.

960

Ma question était que pour ce nouveau développement, si tout est encadré en avance comme madame Plante avait déjà essayé de faire avec la Brasserie Molson puis Radio-Canada, planifier des espaces publics en avance, planifier des écoles, des CPE, des services à proximité, le CLSC, tout ça – ça, c'est comme pour Griffintown – si ça c'est tout obligé de faire ça en avance – OK, where are the schools are going to go, everything is going to go like this – est-ce que ça va éviter les promoteurs privés ou publics de développer dans ce quartier ou est-ce que ça va vous aider d'encadrer votre réalité?

965

970 Dans le sens que Griffintown encore, 2009-2010, la Ville est obligée de prendre un prêt de
longue durée pour 85 M\$ de pour racheter des terrains pour créer des parcs, pour créer des
espaces verts. Et on a juste entendu l'année passée, une autre somme de 305 M\$ pour faire des
trottoirs, des souterrains, des égouts, des affaires comme ça. Donc une somme de 400 M\$ pour
les infrastructures publiques dans un quartier qu'on fait à la fin.

975 **Mme LAURENCE VINCENT :**

980 La réponse est facile, c'est le rêve de tout développeur d'avoir un quartier entièrement
desservi. Puis le terrain va valoir plus cher le jour où il est desservi à ce point-là. On a visité des
projets en Scandinavie à Amager Vest qui amenaient trois lignes de métro dans un terrain
complètement désert. Après ça, il y avait les parcs, les écoles, tout était... Puis après ça, ils
ouvraient en plus en concours d'architecture. Donc là, les projets sont plus ingénieux les uns que
les autres.

985 La nuance que j'apporterais, puis c'est là tout le défi de réussir un développement
d'envergure, marchez-le ce quartier-là, moi je l'ai fait, il n'y a pas d'âme. C'est tellement planifié
que c'est mort. Donc les rues sont larges, c'est magnifique, il y a des beaux arbres plantés à tous
les endroits. Souvent, l'âme d'un quartier se retrouve dans l'imperfection. C'est terrible à dire, mais
c'est vrai qu'on se sent mieux quand ce n'est pas parfait.

990 Pourquoi on aime la transformation d'immeubles? Pourquoi on aime habiter dans un loft
plus que dans un condo neuf? Bien, parce que la brique est un peu tout croche, puis bien, ça
donne du cachet, c'est chaleureux. Donc dans la planification – puis c'est là que je pense que
l'appropriation citoyenne est particulièrement importante – c'est créons des lieux puis après ça,
laissons une certaine, un naturel pour l'appropriation. Ça fait que c'est de trouver cet équilibre-là
995 entre la planification et la vie, l'âme, l'ADN naturel des quartiers montréalais.

M. DEREK ROBINSON :

1000

Même si la valeur augmente avant, construire comme si les rues, les parcs, tous les aménagements sont déjà mis en place? Ça va coûter cher, mais...

Mme LAURENCE VINCENT :

1005

La valeur, dans les faits, c'est l'acheteur. Nous, on est juste une courroie de transmission entre... on achète un bien pour le revendre plus tard. Ça fait que s'il est plus cher jour 1, le niveau foncier, il va avoir une plus grande valeur à la fin. Si on veut limiter l'offre finale, il faut limiter le foncier. Donc c'est de trouver un équilibre. Mais de toute façon, selon moi, il va falloir en construire des parcs, il va falloir en construire des écoles. Ça fait qu'aussi bien les prévoir en amont que de payer plus cher par après.

1010

M. AKOS VERBOCZY :

1015

Je vais interrompre cette passionnante conversation pour donner la parole aux deux dernières personnes à qui je vais demander de poser leur question. Allez-y, madame.

Mme JANET LEDWELL :

Je vais essayer de faire ça court.

1020

M. AKOS VERBOCZY :

Ah oui, c'est une bonne idée.

Mme JANET LEDWELL :

1025

Cette notion qu'écologique c'est plus cher puis qu'il faut absolument penser à la présence de la voiture. Alors là, je me dis : on vit une crise écologique, on vit évidemment à Montréal une terrible situation au niveau de la circulation et une crise, un manque d'espace vert dans ce quartier. Le coût réel de la voiture, dans le cadre d'un projet comme ça, je me demande ça serait

1030

quoi. T'sais, si on veut comparer écologique et ce qui est conventionnel. Moi je demande si ce n'est pas l'autre, en fait, réellement. Si on tient compte de la santé, oui...

Mme LAURENCE VINCENT :

1035

Mais vous avez raison, la voiture est plus chère. Construire des parkings souterrains, c'est très cher.

Mme JANET LEDWELL :

1040

Voilà.

Mme LAURENCE VINCENT :

1045

Le problème, c'est que s'il n'y a personne qui est prêt à vivre sans voiture, on ne sera pas capable de vendre les unités. Ça fait que c'est de faire face au marché.

1050

Puis pour revenir à votre question initiale puis répondre à la vôtre, il y a de l'espoir. Dans le sens que dans Griffintown, nous, on avait deux projets : on avait les projets des Bassins du Havre qui s'adressaient davantage à des *baby-boomers* puis on avait un projet de Lowney qui s'adressait principalement à des premiers acheteurs. Notre ratio de stationnement pour les Bassins du Havre est de 1,1. C'est-à-dire que pour une unité d'habitation, il y a un stationnement.

On a manqué de stationnement, on s'est fait taper sur la tête par nos clients en disant : « Ça n'a pas de maudit bon sens. J'achète une unité, je ne peux pas avoir deux voitures, et cetera, et cetera. »

1055

Dans Lowney Sur Ville, mon ratio de stationnement est de 0,4. C'est-à-dire que pour une unité d'habitation, j'ai juste 0,4 de stationnement. Donc c'est probablement générationnel. Les jeunes tendent à vivre avec de moins en moins de voitures. Mais là, on s'entend, on n'a pas tant d'unités familiales que ça. Est-ce que ça veut dire que ça va disparaître complètement? Probablement pas, mais il y a une tendance à la baisse, il y a de l'espoir.

1060

M. AKOS VERBOCZY :

Et vous, vous avez un mot d'espoir?

1065

M. JEAN-PASCAL BEAUDOIN :

Oui, un petit élément d'espoir. Dans la coop Coteau Vert, Un Toit pour Tous, 155 unités de famille, on a 12 places de stationnement pour 155 ménages. Pourquoi? Parce qu'on est à côté d'un métro, on a donc accès au transport collectif. On a figuré, on s'est assuré d'avoir des aménagements pour faciliter le transport actif et il y a évidemment les services de proximité, ce que vous pouvez planifier dans votre écoquartier, ici à côté.

1070

M. AKOS VERBOCZY :

Monsieur, vous avez la dernière question.

1075

M. KURT JOHN :

1080 My name is Kurt, I'm from Project Genesis, bonjour madame et messieurs. My question is:
I live in the neighbourhood, so it's really hard in a neighbourhood when you have been living there
for so long and you see all the gentrification going on, all the condos coming up and people getting
evicted from their buildings, because I got evicted from my building and it got turned into like a
1085 semi-condo, he raised-up the rent like a 1000%, he said we had a chance to come back but
nobody can pay that amount of rent.

So my problem is - Blue Bonnets, we've been fighting for it for like a long time, just asking
for a small percentage for social housing so that people can get off the street and have a roof over
their head because housing is not a privilege, it's a right. Everybody should have the right to have
1090 decent housing and a roof over their head, you know. And you have all these experts, everybody
comes in and they talk like they know what the neighbourhood needs. Do they live in the
neighbourhood? No. If you want to talk, come live in the neighborhood for a month. Then you can
come talk. I will listen to you. I will say well, okay. You walk a mile in my shoes, you could
understand the pain that people are suffering in the community when they see all this stuff going
1095 on and they're being pushed out, you know.

And the problem isn't getting any better, it's getting worse. And you can take a
metro right in the morning and you see people sleeping in the metro, on the floor, sleeping outside
when it's minus 20 degrees, that is not right. You understand.

1100 So I mean, it's nice here, say talk and you have consultation, and the City always: « We
don't have money », but they have got money for consultation. It's not free, where the hell is the
money coming from? You understand, all this wasted effort and money going towards I don't know
what, why is it so hard to build a small percentage of social housing for the neighbourhood when

1105 you come and disrupt the neighbourhood? It's really not right and it's inhumane, actually, to a point, you know.

And that's my question, everybody is talking but...

M. AKOS VERBOCZY :

1110

Alors ça pourrait être votre mot de la fin. Parce que vous avez, chacun dans vos présentations, parler de l'importance de la mixité sociale, l'importance de faire de la place à des gens aux revenus différents.

1115

Et là, on a un nouveau quartier, mais ce nouveau quartier est quand même adjacent à des quartiers existants, il y a déjà des gens qui arrivent. Comment, dans les quartiers qu'on bâtit de zéro, on intègre les gens qui viennent des alentours des nouveaux terrains qu'on développe?

Mme LAURENCE VINCENT :

1120

Assurément, il faut qu'il y ait du logement social sur le site, c'est inévitable. Que ce soit du 20, du 30, du 50, dépendamment de la décision que la Ville prendra, il y aura du logement social sur site-là. Même si ce n'est pas moi qui prends la décision, je suis pas mal sûre que je peux me commettre là-dessus.

1125

La réponse après ça, il y a deux choses. Au niveau de la densité, plus on va créer de densité, plus ça va être facile de créer de la densité de logement social. Donc si on crée 1 000 unités, on va avoir 200 logements sociaux. Si on en crée 10 000, on va en avoir 2 000. Ça fait que c'est d'y aller au pro rata.

1130

Il faut aussi s'assurer que le logement social, et c'est là où c'est moins mon expertise, mais est dédié aux gens du quartier. Je trouve ça toujours dommage, quand on a créé des

1135 coopératives d'habitation dans Saint-Henri, puis ce n'était pas nécessairement des gens de Saint-Henri qui y avaient droit, parce qu'ils sont sur une liste depuis plus longtemps, donc il y a quelque chose à réfléchir là pour favoriser les gens du quartier en premier.

1140 Mais plus loin que ça, on peut créer des projets exemplaires puis on peut avoir du logement social, faire de l'écoquartier, essayer de répondre à toutes les demandes avec la belle vision. En bout de ligne, on tombe sur un processus référendaire. Et même si les urbanistes, les économistes, les gens de la Ville, les politiciens, et cetera, sont pour le projet puis que des gens s'opposent au projet parce que c'est trop dense ou parce qu'eux ça ne leur plaît pas personnellement, mais là, on va jouer contre l'intérêt personnel versus le bénéfice puis le gain pour la société dans son ensemble.

1145 Ça fait que c'est cet équilibre-là. Puis en espérant que justement, l'OCPM va miser sur le bien commun puis va favoriser ce qui va aider l'ensemble de la collectivité.

M. AKOS VERBOCZY :

1150 Merci.

M. GUY FAVREAU :

1155 Vous êtes sans doute au courant de la nouvelle norme du 20-20-20 à Montréal. Juste pour l'expliquer un peu, 20% des unités doivent être familiales, 20% doivent être abordables et il y a une norme d'abordabilité établie par règlement. C'est-à-dire le loyer est fixé ou l'achat est fixé à des seuils qui sont à valeur moyenne du quartier. Donc ça reflète le besoin, la réalité du quartier. Et le troisième – ça, Jean-Pascal peut attester – c'est le 20% social. Ce n'est pas rien, là. C'est beaucoup d'unités. Quand on parle aux Bassins, la présence du projet social est importante.

1160

Et voilà. Je pense que c'est une belle politique. Je pense que ça va enrichir. Et l'important, l'important d'amener la communauté locale, c'est qu'on considère que c'est toujours un enrichissement d'une collectivité, les diversités culturelles. Ça, il va falloir faire passer ça comme message.

1165

M. AKOS VERBOCZY :

Monsieur Beaudoin?

1170

M. JEAN-PASCAL BEAUDOIN :

Oui. Ça m'apparaît évident que l'écoquartier, quand on parle d'écoquartier, un élément majeur, c'est son insertion dans une dynamique de la ville. On ne veut pas faire une ville à part dans la ville. On veut vraiment que ça s'insère dans ce qui existe. Donc il y a un exercice qui doit être évidemment fait en termes d'analyse, en termes de besoin. Ici, la Ville est propriétaire de l'hippodrome, le secteur qui est en ce moment sous consultation, c'est un secteur qui est plus grand, mais quand même. Est-ce que c'est possible que la Ville soit un peu plus exemplaire par rapport à la place qu'on laisse au logement social? Ça se peut. Ça va dépendre de ce qui va être énoncé de la part de la population dans le cadre des consultations publiques.

1175

1180

Donc oui, il y a un coût aux consultations publiques, mais l'avantage c'est que ça permet d'entendre l'ensemble des intérêts. Puis si, ici dans le secteur, il y aurait matière à demander à la Ville d'être exemplaire au niveau de la place qu'elle laisse au logement social, bien, c'est l'espace pour le faire. Merci.

1185

M. AKOS VERBOCZY :

Alors merci beaucoup aux trois conférenciers. Merci.

1190

* * *

1195

Je, soussignée, Marie-Eve Dugas, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen du sténomasque.

