

LA PRÉSIDENTE :

1815 Merci.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1820 Merci, au revoir, André.

M. ANDRÉ FORTIN :

1825 Bye.

M. SIMON MAMMONE,
Groupe CDH

1830 **LA PRÉSIDENTE :**

Maintenant, j'inviterais monsieur Simon Mammone du Groupe CDH.

M. SIMON MAMMONE :

1835 Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

1840 Bonjour.

M. SIMON MAMMONE :

1845 Je suis aussi accompagné aujourd'hui de ma collègue Marie-France Peterson.

LA PRÉSIDENTE :

1850 Marie-France Peterson? O.K.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

Bonjour.

1855 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour, Madame. Alors, je rappelle la consigne, vous avez dix minutes de présentation et il y aura un échange avec les commissaires qui va aussi durer dix minutes.

1860 **Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

1865 Et je vous rappelle que nous avons lu votre présentation et je peux vous dire que les commissaires avaient beaucoup de questions.

M. SIMON MAMMONE :

1870 O.K.

LA PRÉSIDENTE :

1875 Donc, je ne vous demande pas plus de temps en vous en enlevant, mais c'est ça, je vous donne la parole.

M. SIMON MAMMONE :

1880 Bien, écoutez, si on a le mémoire devant nous, on va essayer peut-être de passer sur les quelques points un peu plus importants pour laisser plus de temps aux questions, mais dans le fond, c'est ça, Marie-France et moi, on est les chargés de développement au Groupe CDH. Notre travail, c'est de faire naître des projets de logements communautaires.

1885 Le Groupe CDH, c'est un GRT actif depuis 1976. Au total, on a fait plus que 275 projets, 8 300 unités dans 25 villes et arrondissements de l'Île de Montréal.

 On est aussi beaucoup impliqué dans Ahuntsic-Cartierville depuis environ les années 80. On a fait au-dessus de 435 unités dans 14 projets différents.

1890

 Comme on l'a mentionné aussi à travers la Coopérative L'Étincelle, on a aidé à faire naître puis à organiser la charrette citoyenne de 2012.

1895 Évidemment, je ne vais pas passer sur les enjeux orientation, mais on pense que, dans la prochaine version qui va être soumise, officielle, de notre mémoire, on va mettre le document d'au-dessus de 30 pages en annexe pour que tout le monde puisse le consulter puis je pense qu'il y a plusieurs parallèles, je pense que vous l'avez remarqué avec les enjeux d'aujourd'hui puis aussi les propositions faites dans le plan d'ensemble.

1900 Marie-France? Je vais laisser Marie-France parler un peu du développement résidentiel.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

1905 Oui, dans le fond, l'objectif de CDH aussi, c'est le désir de participer à poursuivre ce qui a été débuté dans les années 60 sur le site, donc cet héritage de développement de logement abordable et social pour la communauté.

1910 Pour nous, c'est bien important qu'on puisse avoir des formules pérennes aussi. On sait que... comme vous avez vu, la coop juste avant – ils ont très bien répondu d'ailleurs à vos questions, j'étais bien fière d'eux – qui fait que, dans le fond, oui, il faut que ça soit viable, les projets. Ça fait que, des fois, il y a des sacrifices qu'il faut faire ou des mesures qu'on comprend ou des critères, mais il faut aussi s'assurer qu'ils demeurent pérennes. Ça fait que, pour nous, c'est très important, puis d'offrir un prix abordable.

1915 Puis aussi, vous allez voir dans le développement qu'on désire faire et accompagner les groupes sur le site, de profiter que ce site-là... c'est vraiment une superbe opportunité que ce terrain ville et qu'on puisse le développer à même la communauté.

1920 Comme Simon dit, nous, ça fait 40 ans qu'on travaille très près, en lien avec les besoins des communautés des citoyens. Pour nous, c'est une superbe opportunité pour les gens, d'une mixité, oui, de types de clientèle, mais une mixité aussi de tenure, qui est bien importante, qui permet justement une mixité de revenus, de ne pas créer des ghettos sur un site qui s'insère très bien dans le secteur où qu'il y a autant du résidentiel autour, unités
1925 familiales ou logements locatifs. Donc, tout ça, pour nous, c'est bien important.

Ce que je voulais aussi mentionner, bon, le Groupe CDH accompagne autant une coop, la Coop L'Étincelle que vous venez de voir, que des OBNL d'habitation. Donc, il y a Hapopex, qui aussi va développer un volet 1, 80 unités à peu près.

1930 C'est sûr qu'en ce moment, toutes les hauteurs, je sais que vous avez posé des questions sur les hauteurs, mais ce n'est pas encore tout défini. Ça fait qu'on ne peut pas

encore déterminer l'ampleur des étages, mais on sait qu'on a des unités importantes pour assurer la viabilité.

1935

Le Groupe CDH veut aussi mettre de l'avant un développement d'immeubles locatifs abordables et pérennes, innovants, dans une perspective, dans le fond, d'amener une plus grande mixité au niveau du logement pour des gens à revenu faible et moyen aussi, qui s'apparenterait, dans le fond, avec un privé qui viendrait s'installer là, mais qui demeure quand même un OBNL, qui est là dans le but de rendre pérenne, le prix du logement, même s'il est pour une gamme de revenus un peu plus élevés que le niveau social où les gens ont besoin de plus de support puis de programmes pour leur permettre de payer leurs logements.

1940

Donc, toute cette mixité-là est capable de se mettre sur pied sur un site puis de demeurer au niveau communautaire et pérenne. C'est vraiment notre objectif, à CDH, de poursuivre ça, donc sur le logement... comme on disait comme recommandation, que ce soient des projets 100% communautaires, résidentiels, abordables avec des formules pérennes pour favoriser cette diversité-là de clientèle sur le site.

1945

1950

M. SIMON MAMMONE :

Et un autre point aussi qu'on a mis de l'avant, c'est du commercial puis surtout des espaces communautaires, donc ça, c'est un point qu'on a vraiment mis de l'avant, qu'on aimait cette proposition, que le projet allait être un projet mixte au niveau des usages.

1955

Je pense qu'on a appris de nos leçons, à Montréal, de ne pas juste faire des projets sociaux ou même juste résidentiels sans des commerces au rez-de-chaussée, des espaces communautaires, mais c'est notre souhait que la Ville fasse la promotion d'organismes communautaires pour avoir des cafés, des services aux citoyens, pour continuer cet élan pour que les services restent (inaudible).

1960

1965 Aussi, on a beaucoup parlé de la mutualisation d'espaces, je pense aussi, qui a été beaucoup mentionnée à travers la consultation, qui est le concept de... bon, il y a plusieurs projets résidentiels et immobiliers qui vont avoir des espaces communs, par exemple, des bureaux, des salles de réunions. Qui sait, certains auront peut-être un gymnase, des terrasses, et cetera?

1970 Donc, l'idée de mutualisation, je pense qu'on l'a vue se prononcer à travers la serre, mais nous, on s'intéresse aussi surtout aux centres communautaires. On pense vraiment que ce serait à la ville de proposer un concept de centre communautaire.

1975 Plusieurs groupes partagent les mêmes espaces parce qu'on sait aussi que c'est un défi au niveau du financement des projets et ça serait non seulement logique pour continuer l'esprit de collaboration du lieu, mais aussi d'un point de vue financier pour aider à ce que les projets se développent plus facilement, de réduire les espaces communs qui sont souvent sous-utilisés dans les projets.

1980 Un autre point important, c'était par rapport à l'échéancier. On partage le même point de vue que la Coopérative L'Étincelle, on croit que l'échéancier est quand même, sans dire qu'il est trop exagéré, on parle de 2033 pour la phase finale. On sait qu'il y a des enjeux techniques très importants sur le site, dont la contamination ou même juste l'organisation d'un plan d'ensemble et la distribution des sites.

1985 Par contre, vous savez, on a construit le métro de Montréal en cinq ans, je pense qu'on peut faire un projet immobilier de cette ampleur en moins de dix ans certainement. On a fait des propositions quand même intéressantes dans le mémoire, notamment au niveau de la préfabrication des unités, la construction modulaire volumétrique qui permettrait de développer le site plus rapidement ou, par exemple, on encouragerait aussi la Ville, une fois que la réglementation est en place via cette consultation, d'allouer les sites aux organismes afin qu'ils puissent démarrer tout de suite les demandes de financement.

1990

1995

Ça serait dommage de nous donner la nouvelle que, par exemple, Hapopex a un site X en 2025, « allez-y, vous pouvez le développer », mais, dans le fond, que là ça va nous prendre, habituellement, en social, six mois à huit mois pour toute faire l'application du financement, donc d'autre temps perdu. Je pense que ça pourrait allonger encore plus l'échéancier.

2000

Ensuite, au niveau du financement, je pense que ce n'est pas vraiment le but de cette consultation, mais juste simplement mentionner qu'en ce moment, le programme AccèsLogis est quand même très limité. Le gouvernement provincial n'a pas décidé de ne pas réinvestir dans le programme, donc c'est très bien, les suggestions que tout le monde mettent de l'avant, de construire du social sur le site, mais je pense que c'est important de noter que, en ce moment, on ne sait pas trop où l'argent va être disponible pour construire les projets qu'on veut réaliser.

2005

Donc, c'est un bel objectif quand on dit qu'on veut qu'il y ait plus de 500 unités sociales, mais c'est juste quelque chose à prendre en compte, surtout qu'on demande beaucoup d'exigences au niveau de l'efficacité énergétique. Ça, c'est bien. Par contre, ça ajoute plus de défis aussi au montage financier. On espère que les enveloppes vont être présentes pour que l'échéancier, bien, on le respecte.

2010

Ensuite, au niveau de l'écoquartier, je pense que tout le monde au Groupe CDH, on était vraiment ravi de voir cette proposition. C'est quelque chose digne de ce site. C'est ambitieux, mais c'est vraiment qu'est-ce qu'on a besoin au 21^{ième} siècle, Montréal aussi qui se positionne comme ville verte et écologique.

2015

2020

Nous, au niveau du stationnement, il faut noter que, habituellement, en social, les projets immobiliers, on est plutôt autour du 0,5 au niveau du ratio. C'est difficile de viabiliser plus haut. Souvent, on nous demande du 1, du 0,75 et c'est difficile. Là, dans ce cas-ci, on nous demande du stationnement intérieur, qui est vraiment un défi, mais avec un ratio

d'environ 0,3, on est vraiment confiant qu'on pourrait aller de l'avant avec seulement des stationnements intérieurs qui coûtent beaucoup plus cher, mais il y en aurait moins.

2025 Aussi, pour nos groupes qui souhaitent avoir plus de stationnements, on a toujours la norme de maximale de 0,5 en covoiturage.

2030 Donc, on trouve quand même la proposition ambitieuse, c'est pour ça qu'on aimerait ça vraiment voir une étude beaucoup plus détaillée de circulation. On pense que c'est un manque parce que le débat vraiment, en ce moment, il est centré sur plus des anecdotes puis des expériences du passé, mais là, on veut proposer quelque chose de vraiment ambitieux. Ça serait, je pense, pertinent qu'on ait les données pour voir où que la ville de Montréal a sorti ces chiffres-là puis peut-être aussi, si l'étude est positive, je pense que ça va l'être, de démontrer des solutions alternatives à l'auto.

2035 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie puis je vous demanderais de conclure, s'il vous plaît. Vous avez dépassé un peu votre temps.

2040 **M. SIMON MAMMONE :**

Je pense qu'on peut aller aux questions. Comme vous l'avez dit, vous avez lu, on peut discuter.

2045 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Merci beaucoup. Monsieur Boucher?

2050

LE COMMISSAIRE :

À la page 3 de votre mémoire, vous parlez de coopératives de propriétaires, je veux juste bien comprendre de quoi vous parlez quand vous parlez de cela.

2055

M. SIMON MAMMONE :

La coopérative de propriétaires, c'est un nouveau... bien, ce n'est pas vraiment un nouveau modèle. Ça existe depuis quand même quelques années, on a quelques modèles ici, au Québec.

2060

Mais l'idée c'est que, maintenant, il y a un nouveau mouvement, un intérêt vers la coopérative de propriétaires. On peut devenir propriétaire de notre appartement, mais on a une convention de signée qui fait en sorte que... dans les meilleures coopératives, la coopérative de propriétaires que nous souhaitons, il y a une convention qui ne permet pas de revendre l'unité.

2065

Dans le fond, l'unité a un cap sur le surplus à la vente. Donc, par exemple, habituellement, on peut revendre notre appartement, mais seulement avec l'inflation, pas par-dessus l'inflation.

2070

Ce que ça permet de faire, c'est donner aux gens un modèle d'achat. On sait que certaines personnes sont vraiment attachées à la propriété, mais en même temps, on garantit aux générations futures de pouvoir acheter à un prix abordable parce que, souvent, on a vu des programmes à Montréal, dont Accès Condos, c'était la première génération qui avait la possibilité d'acheter un condo vraiment pas cher, mais ensuite, trois ans plus tard, eux, ils le revendaient à 100 000 de plus, puis là les investissements publics étaient perdus.

2075

Donc, on est en discussion aussi, on a un partenariat avec Village Urbain, qui veut développer du cohabitât, qui est une forme de coopérative de propriétaires.

2080

Puis nous, on pense que ça, ça aiderait à ajouter à la mixité du lieu puis il y a déjà une coopérative de propriétaires qui est proposée sur le site, mais ça serait le fun aussi d'en voir d'autres.

2085 **LE COMMISSAIRE :**

O.K. Je peux vous demander peut-être juste de faire des réponses un petit peu plus courtes? Parce que je pense qu'on en a beaucoup, de questions.

2090 **M. SIMON MAMMONE :**

Oui.

2095 **LE COMMISSAIRE :**

À la page 5, vous parlez du développement des espaces commerciaux. Vous parlez pratiquement, essentiellement, en disant que c'est un bon lieu pour développer des petites entreprises d'économie sociale, et cetera.

2100 En aucun temps, il ne semble pas y avoir de place pour le privé, pour ce qu'on appelle « les PPE », les petites, petites entreprises, comme la madame qui est venue nous présenter sa crèmerie tout à l'heure, et cetera. Est-ce que c'est aussi dans vos plans, les propriétaires de dépanneurs, par exemple, des choses comme ça?

2105 **M. SIMON MAMMONE :**

2110 Ah, certainement. Oui, je pense qu'on a mis plus d'emphase sur l'aspect communautaire, mais, oui, certainement, je pense que la mixité est importante, mais ça serait bien aussi qu'on n'oublie pas cet aspect communautaire dans le développement.

LE COMMISSAIRE :

2115 Dernière question, très rapidement, sur le stationnement : on a entendu des gens qui nous ont parlé peut-être de la possibilité d'avoir un stationnement hors site, étagé, peut-être un ou des deux étages hors site, où les gens pourraient laisser leurs voitures, ce qui permettrait d'en avoir le moins possible sur le site. Est-ce que c'est une idée qui vous parle, ça, à vous?

M. SIMON MAMMONE :

2120 Oui, c'est une idée qu'on a glissé dans notre mémoire. Je ne sais pas trop, la structure étagée, je ne sais pas si c'est très pertinent dans un sens écoquartier.

2125 Ça serait très beau, ça pourrait être intégré d'une certaine façon, mais, oui, on voit ça dans le modèle européen où est-ce que, dans le fond, les autos ne rentrent même pas à l'intérieur du site, c'est plus à l'extrémité du site.

2130 Je pense que c'est intéressant, mais ce n'est pas permis via la proposition en ce moment. Le stationnement, il est clair, il y a une norme, je ne me rappelle plus du nom de l'article, mais qui dit que ça doit être sous le bâtiment du projet.

Donc, il faudrait peut-être apporter une modification à ça pour au moins juste la permettre, cette idée-là, de pouvoir l'explorer.

LE COMMISSAIRE :

2135 Merci. Je m'excuse, Madame la Présidente, de tout le temps que j'ai pris.

LA PRÉSIDENTE :

2140 Madame Cristini?

LA COMMISSAIRE :

2145 Oui. Bonjour, merci, déjà. Vous aviez une recommandation, à la page 6, pour céder à l'avance les terrains au groupe de promoteurs, donc pour permettre au projet communautaire de se développer plus rapidement. En quoi ça consiste? Est-ce que c'est légal? Est-ce que vous avez des exemples de ça juste pour expliquer un peu en quoi ça consiste?

M. SIMON MAMMONE :

2150 Dans le fond, c'est vraiment important parce que, si on n'a pas une offre d'achat ou un terrain cédé, on ne peut pas appliquer à la majorité des financements disponibles, dont AccèsLogis au Québec ou directement avec la SCHL ou le Fonds vert aussi.

2155 Donc, en autant que ce n'est pas cédé, on ne peut pas débiter nos démarches au niveau du financement, donc ça bloque complètement les projets.

LA COMMISSAIRE :

2160 Donc, c'est quelque chose qui se fait? C'est sur d'autres projets? C'est légal? On peut céder des terrains, oui?

M. SIMON MAMMONE :

2165 Oui, dans ce cas-ci, il faudrait que le plan d'ensemble soit terminé, les normes de zonage en place puis il faudrait que la ville procède au transfert des terrains légaux aux notaires des terrains.

2170

LA COMMISSAIRE :

2175 O.K. Parfait, merci. Une question sur la construction modulaire : au niveau de la construction modulaire, ça peut faire un peu peur comme ça, qu'est-ce que c'est? Puis est-ce que ça respecte les normes environnementales aussi puis au niveau de l'écoquartier, de la qualité des matériaux, et cetera?

M. SIMON MAMMONE :

2180 Oui, dans le fond, c'est en plein avec l'esprit d'écoquartier. On a un stéréotype du modulaire qui est plus maison Bonneville de campagne, mais, dans le fond, c'est totalement le contraire au niveau multifamilial. Dans le fond, c'est plus écologique, on a moins de réduction de matériaux.

2185 Aussi, en usine, on protège le matériel des intempéries, et aussi on a une meilleure étanchéité parce que c'est en usine. Donc, ça coûte environ plus ou moins le même prix, peut-être un peu plus cher, mais on est capable de construire en usine en avance de façon plus environnementale puis préparer le site, puis livrer les unités déjà préfabriquées sur le site.

2190 Au niveau architectural, il y a beaucoup de flexibilité aussi. Ce n'est pas juste des cubes qu'on met en Lego, ça peut vraiment être beau.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2195 Je dirais aussi que, pour développer un grand site comme ça, le fait de faire ça en usine, ça va être beaucoup moins incommode pour tout l'ensemble du quartier en développement, la construction, les camions, tout ça, ça va être limité à cause que ça se fait une grosse partie en usine. Ça fait qu'il y a un avantage aussi à ce niveau-là.

2200

M. SIMON MAMMONE :

Et on a l'expertise au Québec.

2205 **LA COMMISSAIRE :**

C'est des matériaux de qualité, on s'entend, même si...

2210 **Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Tout à fait.

M. SIMON MAMMONE :

2215 Oui, puis c'est ossature bois, puis ce n'est pas du béton qui est très polluant.

LA COMMISSAIRE :

D'accord.

2220

LA PRÉSIDENTE :

2225 Il nous reste à peine deux minutes, mais j'aimerais ça aussi poser ma petite question. Je vois que vous êtes en arrière de la construction d'une coopérative de plus de 14 étages, si je ne me trompe pas.

M. SIMON MAMMONE :

Oui.

2230

LA PRÉSIDENTE :

2235 Ou d'un OBNL, vous me direz si c'est un OBNL ou une coopérative, et on a entendu beaucoup, beaucoup de préoccupations puis on a lu beaucoup de préoccupations sur les 10 étages. Alors, moi, je voudrais que vous nous disiez c'est quoi les avantages, les désavantages puis c'est quoi les enjeux d'avoir une coopérative ou un OBNL qui, plutôt que d'être étalé horizontalement, se retrouve en vertical.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2240 Dans le fond, c'est pour répondre aussi à la demande de gens qui ont le goût de vivre cette expérience-là au centre-ville et on essaie de répondre...

2245 Sur ce projet-là, d'ailleurs, on a une immense salle communautaire qui est à peu près à mi-chemin sur l'édifice pour permettre, justement, les rassemblements communautaires. C'est une coop, en passant, qu'on développe, puis il y a des terrains à côté, il y a des jardins communautaires, ça fait que ça va leur permettre d'avoir un petit côté aussi nature.

2250 Mais c'est une demande qui existe puis, souvent, c'est juste les riches qui peuvent se payer d'être près du centre-ville, de toutes les commodités puis justement, de ne pas avoir besoin complètement d'autos.

2255 Ça fait que, si vous verriez la liste de gens qui veulent venir là, vous seriez surprise de voir comment les jeunes familles ont aussi le goût de vivre dans un endroit comme ça, mais en coopérative, donc tous ensemble.

2260 Puis le défi, bien, c'est sûr que c'est une grande coopérative, ça fait qu'on travaille très fort en ce moment au niveau de la gestion d'une grosse coopérative pour un immeuble de cette ampleur-là.

M. SIMON MAMMONE :

2265 Réponse courte : je pense que, pour rajouter à ce que Marie-France a dit, c'est qu'il faut rentabiliser l'espace puis ça, c'est au centre-ville. Mais ici, le site Louvain, c'est vrai que c'est un milieu moins dense, mais il faut quand même rentabiliser. Les besoins sont criants en logement, donc il faut rentrer les personnes.

2270 Ceci étant dit, dans le mémoire, on a un peu critiqué aussi l'approche des tours, les tours un peu partout. C'est sûr que je pense qu'il y a un peu de travail à faire avec l'intégration, mais si les 10 étages sont sur les rues passantes, à l'extrémité des sites, plus loin du tissu urbain, plus deux étages, trois étages, typiques du quartier, je pense que ça pourrait bien s'intégrer.

LA PRÉSIDENTE :

2275 Je vous remercie beaucoup. Alors, c'était tout le temps qui nous était alloué, donc, Monsieur Mammone et Madame Peterson, je vous remercie beaucoup.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2280 Merci à vous.

M. SIMON MAMMONE :

2285 Merci.

LA COMMISSAIRE :

2290 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, au revoir.

2295 **Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Au revoir.

2300 **M. SIMON MAMMONE :**

Au revoir.

2305 **M. STÉPHANE BARSALOU**

LA PRÉSIDENTE :

2310 Est-ce que monsieur Stéphane Barsalou est là? Oui, je vous vois. Bonjour, Monsieur Barsalou.

M. STÉPHANE BARSALOU :

2315 ... je suis des cours à distance, est-ce que vous m'entendez, maintenant?

LA PRÉSIDENTE :

2320 Très bien. Je veux juste vous rappeler les consignes parce que je ne l'ai pas fait lors d'une autre présentation puis je m'en veux encore de ne pas l'avoir fait. Vous avez dix minutes et, après ça, il y aura un échange avec vous pendant dix minutes, d'accord?