

M. MARTIN DUGUAY :

805 Merci.

LE PRÉSIDENT :

810 Alors, on vous revient avec le Groupe COPRIM, dans quelques instants.

M. VIANNEY BÉLANGER et Mme ISABELLE BOIZARD

Groupe COPRIM (7.10)

815

LE PRÉSIDENT :

820 Alors, rebonjour. Maintenant avec le Groupe COPRIM, monsieur Vianney Bélanger et
madame ?

Mme ISABELLE BOIZARD :

825 Isabelle Boizard.

LE PRÉSIDENT :

830 Donc, bien, bienvenue et content de vous voir avec nous. Donc, monsieur Bélanger, on
vous écoute.

M. VIANNEY BÉLANGER :

835 O.K. Merci. Je vous souhaite bonjour, Président, Mesdames les commissaires, ça nous fait plaisir de vous rencontrer. Je vais faire un petit avant-propos avant d'aborder véritablement le projet, lequel on veut vous présenter.

840 Premièrement, je, on n'avait pas envoyé le nom, ma collègue Isabelle qui travaille avec COPRIM depuis plus de 15 ans, qui est une gestionnaire de projets immobiliers chevronnée, qui a une sensibilité et qui aime ce qu'elle fait.

845 Je veux vous présenter brièvement COPRIM. COPRIM est une société plutôt de gestion de projets immobiliers et a plus de 30 ans d'expérience, spécialisée dans des projets spéciaux, axé sur... on a, COPRIM a fait dans son expérience toutes les formules d'habitation. Que ce soit du locatif, du logement. On a commencé au début de notre carrière dans le logement coopératif, dans le logement social, et on a fait aussi du logement de copropriété, de différentes... pour la classe moyenne, classe plus riche.

850 Et on a fait aussi des projets spéciaux institutionnels et je nomme quelques projets, on a fait beaucoup de projets de conversion de bâtiments patrimoniaux, dont j'en nomme un qu'on a entendu parler, le Bon Pasteur, on était à l'origine du projet Bon Pasteur qui a eu le feu.

855 D'ailleurs, dans un petit clip à RDI on me demandait comment on a créé un milieu de vie il y a 35 ans et qui est encore tout à fait d'actualité aujourd'hui ? Alors, j'étais fier d'entendre que le projet du Bon Pasteur avait été malheureusement le feu, mais tout se reconstruit ou se remet en état.

860 On a fait les Lofts Redpath, juste sur le Canal Lachine. On a fait un projet de plus haut de gamme aussi qui est la remise en valeur du Ritz-Carlton sur la rue Sherbrooke. Alors, c'est l'ensemble.

J'aimerais aussi – ça résume un peu – on n'est pas une compagnie immobilière avec un portefeuille de résidences, non. On était plus spécialisés dans des projets plus pointus.

865

Les partenaires de COPRIM. Nous tenons à souligner que nous avons des partenaires qui nous accompagnent depuis les quatre dernières années dans notre réflexion sur le développement du système d'habitation DOMUS que nous vous présenterons aujourd'hui.

870

Notamment, nos partenaires, le Groupe QMD Construction, Dév Méta, un promoteur, et les architectes, le groupe d'architectes NEUF, et des investisseurs importants qui font partie du groupe COPRIM.

875

Cette aventure à la Bridge-Bonaventure a débuté il y a quatre ans. Lors de notre rencontre avec les propriétaires du site Mill, le seul terrain privé à la Pointe-du-Moulin. On a vu hier par la présentation de la SIC, la SIC possède à peu près tous les terrains. Il y a ADM, il y a un petit terrain minuscule, ce qu'on appelle un peu timbre-poste, qui appartient aux frères Doak.

880

On a eu, on les a rencontrés il y a plus de quatre ans, ils étaient, ils voulaient développer sur ce site un centre d'interprétation, lui donner un nom, interprétation sur l'industrialisation à Montréal, qui était là. Et c'était, ils étaient conscients que de réaliser ce rêve, ça prenait plus que juste un centre d'interprétation.

885

Lorsqu'il y a eu une rencontre entre COPRIM et les frères Doak, propriétaires, ça a été la chimie tout de suite parce que nous, nous avons l'intention de créer un projet novateur d'habitations urbaines sur le site. Alors, cette collaboration-là dure depuis plus de quatre ans.

890

Maintenant, quel est l'élément qui a déclenché notre réflexion sur l'habitation urbaine ? Nous avons été témoins du déclin de la population de Montréal et de l'exode des familles vers les couronnes 1, 2 et 3 et j'en passe, depuis quatre générations, malgré des efforts des autorités montréalaises d'enrayer le phénomène.

895

Force est de constater que ça n'a pas marché. Le résultat, on se... l'étalement urbain, les changements climatiques en résultent et plus récemment, la pandémie a juste exacerbé ce constat.

900

Nous n'arrivons pas à offrir, la question qu'on se pose : est-ce qu'on n'en arrive pas à offrir aux familles un produit urbain qui offre les attributs de la maison individuelle qu'ils ont en banlieue, mais qu'on ne retrouve pas en milieu urbain ? C'est la question.

Humblement, nous avons, nous sommes engagés à faire cette réflexion et à tenter de relever ce défi à partir d'une page blanche.

905

Enfin, nous savions que notre réflexion et le projet qui en résulterait devrait s'inscrire dans l'environnement urbain où nous voulions l'implanter, donc notre projet innovateur. Et c'était un l'occurrence à la Pointe-du-Moulin.

910

Pour ce faire, nous avons participé activement avec les activités du consortium, bien qu'on était le plus petit partenaire promoteur, on a participé et vous allez, les travaux du consortium, je crois, vous seront présentés demain.

915

Aujourd'hui, nous voulons partager avec vous rapidement un projet qui est le résultat de notre réflexion sur l'habitation urbaine réinventée, plus amplement décrite aussi dans notre mémoire.

920

Alors, ce que je vais vous présenter rapidement qui suit un peu la logique de notre mémoire, c'est les caractéristiques singulières du système d'habitation DOMUS que l'on vous présente.

Et en deuxième lieu, on a analysé, dans le deuxième chapitre du mémoire, comment ce projet s'inscrivait dans les objectifs du PDMV. Et enfin, quelle est la condition, structure réglementaire pour sa réalisation comme projet pilote au 785 Mill.

925 DOMUS est un système d'habitation modulaire, post-contemporain, qui permet aux ménages d'établir des liens multigénérationnels durables, de construire des communautés fortes et des quartiers enracinés, tout en freinant l'étalement avec une utilisation réfléchie de la densité.

930 Alors, notre motif c'est la qualité de vie des gens. Et lorsqu'on a dit que si on veut arriver à créer un produit urbain nouveau et en allant rechercher, c'est d'aller, comment on peut introduire dans une nouvelle façon d'habiter la ville avec les attributs de la maison individuelle ?

Premièrement, il faut de l'éclairage dans la maison individuelle, minimum sur trois façades. Il faut un espace vert et ce qu'on propose c'est rendre un espace vert utilisable sur quatre saisons – je vais revenir un petit peu plus tard sur ça.

935 Il faut produire des unités qui ont de deux à trois chambres à coucher. Des unités bigénérationnelles. Des unités modulables, permettant le travail de jour et la vie familiale le soir, ce qui est encore plus vrai avec la pandémie et le télétravail. Et aussi, faire des entrées personnalisées.

940 Donc, ce qu'on, les gens, quand on parle de la maison, c'est un foyer, c'est des entrées personnalisées. Lorsqu'on doit, donc, on doit créer une nouvelle façon où on élimine le corridor commun.

945 Des systèmes mécaniques distincts pour chaque unité, donc la maison individuelle, c'est une maison autonome. On contrôle son énergie, on contrôle dans la façon qu'on l'occupe, donc il faut arriver à créer ces mêmes caractéristiques-là dans la maison réinventée.

950 Donc, on doit arriver à un projet écoresponsable, adapté aux enjeux du 21^e siècle. C'est nécessairement un projet de transition écologique qui doit intégrer l'agriculture urbaine, la mobilité durable et une conception architecturale et d'ingénierie écoresponsable.

955 Alors, donc je passe plus rapidement, donc l'agriculture urbaine. Donc, faire des espaces verts en toiture, permettre l'agriculture urbaine à partir de l'individu et ce qu'on propose, c'est changer le balcon traditionnel montréalais par une serre à chaque unité. Ce qui permet de créer l'économie circulaire, cultiver, partager et consommer.

960 Un projet écoresponsable adapté au 21^e siècle, aussi c'est la mobilité durable. L'emplacement du 785, je parlais d'un micro-terrain – on le voit sur la photo – mais qui est stratégiquement un emplacement de choix qui permet les déplacements actifs et collectifs vers le nouveau quartier et vers les quartiers existants qui sont le Faubourg des Récollets et le Vieux-Montréal.

965 Donc, il faut permettre l'entreposage des vélos, sécurisé, et aussi de prévoir un partage de voitures, donc on préconise électriques.

970 C'est aussi une conception architecturale et ingénierie écoresponsable. Le cœur du projet DOMUS c'est de créer une conception modulaire, préfabricable, optimisée sur une plus grande échelle, diminuer les durées de construction, réduire les coûts, augmenter la qualité de l'exécution.

Optimiser les espaces intérieurs en faisant des lieux plus ouverts sur l'extérieur avec lesquels on peut optimiser. On atteint même des niveaux de 15 % de plus de surface habitable. Une ventilation naturelle nécessairement, en évitant les systèmes mécaniques sans trop.

975 Bien. Maintenant, pour développer une communauté forte...

LE PRÉSIDENT :

980 ... en conclusion, en conclusion... Monsieur Bélanger.

M. VIANNEY BÉLANGER :

985 En conclusion, c'est que pour y arriver, donc je dis – et on propose donc de créer un
centre d'interprétation au rez-de-chaussée – et on propose aussi de, je vais vous résumer, et de
s'intégrer au paysage urbain. Je pense que la présentation du Power... du consortium, va
permettre d'arriver.

990 Donc, ce que nous avons besoin pour réaliser...

LE PRÉSIDENT :

Et on a lu votre mémoire, je vous l'assure, on a lu votre mémoire.

M. VIANNEY BÉLANGER :

995 Lisez le mémoire. Donc, ça nous prend une affectation mixte avec l'habitation de plein
droit pour réaliser 100 % de logements de deux chambres et ça nous prend une hauteur et une
densité de 80 mètres minimum et de COS de 9. Et ce que l'on veut faire, c'est aussi de mettre ce
1000 projet comme un projet de démonstration et aussi, on est prêts à commencer en 2024, il y a
urgence d'agir. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1005 Merci beaucoup, on y va avec les questions...

M. VIANNEY BÉLANGER :

1010 ... les questions vont peut-être permettre de compléter.

LE PRÉSIDENT :

Oui, alors on a quelques minutes. Coumba ?

1015

LA COMMISSAIRE NGOM :

Alors, vous avez conclu sur le début de ma question, sur l'urgence d'agir que vous mentionnez dans le document, donc à la page 19. Et vous parlez donc de votre projet DOMUS 785 Mill, qui se veut un projet de démonstration. Et j'aimerais juste savoir comment est-ce que ce projet pourrait être une référence pour des projets à venir, des projets futurs ?

1020

M. VIANNEY BÉLANGER :

On pense que ce projet peut être une nouvelle façon d'habiter la ville, de vivre en ville. Et je pense que de le réaliser, ça devient une vitrine et je pense que ce projet va se reproduire ailleurs, pas seulement à Montréal, au Québec et ailleurs.

1025

D'ailleurs, nos partenaires attendent après, nous on veut le développer dans d'autres municipalités, mais je suis un montréalais, pas d'origine, mais je vis à Montréal, la fibre me fait, d'avoir développé à Montréal ce projet, une ville de design et de création, mais je ne peux pas le commencer à Montréal, j'ai de la misère à... mais mes partenaires me poussent dans le dos.

1030

Donc, 24, c'était pour ça qu'on... ça vient un peu d'eux qui ont dit : « Il faut commencer à un moment donné », et c'est ce qu'on peut faire.

1035

LA COMMISSAIRE NGOM :

Merci.

1040

LE PRÉSIDENT :

1045 Le site, donc c'est, c'est vraiment un coin où il y a de l'industrie lourde, il y a du transport, il y a la voie ferrée aussi qui passe très proche. Ça fait que je... dans le fond, la question que j'ai posée tantôt à la Direction de la santé publique : « Est-ce que vous de votre côté il y a des études qui vous permettent d'évaluer, d'analyser les risques et les nuisances pour les futurs résidents » ?

M. VIANNEY BÉLANGER :

1050 Je vais parler pour ce site parce que c'est le site le plus loin des nuisances potentielles qu'on a identifiées. J'ai habité au 1, McGill. Je sais ce que la track elle fait la nuit quand le train passe, on est plus loin à ce site-là qu'au 1 McGill.

1055 Deuxième chose, on est le plus loin possible à la Pointe-du-Moulin, d'ADM. Et on pense, c'est un site qui vient terminer le développement de Montréal et qui vient débiter. C'est un emplacement stratégique, c'est un endroit idéal pour faire un projet de démonstration et montrer comment on pourrait vivre la ville au 21^e siècle.

LE PRÉSIDENT :

1060 O.K., mais il n'y a pas d'études actuellement sur les nuisances ou sur...

M. VIANNEY BÉLANGER :

1065 Nous, on a... puis il n'y a pas... c'est que les nuisances, on est dans, au-delà des distances minimum des nuisances, du 30 mètres et du 100 mètres.

LE PRÉSIDENT :

1070 O.K., même du 100 mètres, O.K.

M. VIANNEY BÉLANGER :

Oui.

1075

LE PRÉSIDENT :

Le centre d'interprétation, pouvez-vous nous en dire un petit peu plus ?

1080

M. VIANNEY BÉLANGER :

Oui. Je vais laisser, vous allez en entendre parler plus parce que les propriétaires vont faire une présentation sur le centre d'interprétation, donc je ne veux pas perdre de temps...

1085

LE PRÉSIDENT :

Non, d'accord, c'est parfait. Donc, on va leur laisser le scoop. D'accord, ça va. Bien écoutez, je vous remercie beaucoup pour votre présentation, votre participation. Alors, donc on revient dans quelques instants avec Lemay.

1090

Alors, désolé, on m'apprend que Lemay n'est pas là, donc est-ce qu'on peut passer au prochain intervenant tout de suite ou on passe à la pause ? Alors, merci beaucoup, alors nous passons à la pause, donc 15 minutes, donc on revient à 14 h 15. Merci.

1095

PAUSE

1100