

Donc, je suis tout à fait d'accord pour l'initiative de l'agriculture urbaine communautaire et collective pour s'assurer que les gens qui ne sont pas juste dans ces logements abordables ou s'ils sont dans les blocs privés, ils vont profiter de ça, absolument. Je suis tout à fait d'accord avec ça.

330

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, le temps est écoulé. Je vous remercie infiniment.

335

**M. DEREK ROBERTSON :**

Merci beaucoup.

**LE PRÉSIDENT :**

340

Merci beaucoup de votre contribution. La commission appelle monsieur Charles Grenier de Atelier Habitation Montréal. Bonsoir, Monsieur.

**M. CHARLES GRENIER :**

345

Je m'excuse déjà, ça se pourrait que je manque un peu de cohérence dans la présentation. J'ai eu une commotion cérébrale il y a quelques mois. Donc, si je manque de cohérence c'est à cause de ça. Voilà.

350

Donc, je me présente, Charles Grenier. Je suis chargé de développement à Atelier Habitation Montréal. Donc, Atelier habitation Montréal est un Groupe de ressource technique en immobilier communautaire.

355

**LE PRÉSIDENT :**

Vous faites surtout de la coopérative ou de l'OBNL?

360 **M. CHARLES GRENIER :**

Vraiment tout. Ça peut être pour les offices municipaux...

**LE PRÉSIDENT :**

365

Mais dans quelle proportion un et l'autre?

**M. CHARLES GRENIER :**

370 C'est dur à dire, honnêtement. C'est une bonne question. Est-ce que je peux vous envoyer un courriel pour vous répondre?

**LE PRÉSIDENT :**

375

Bien, oui.

**M. CHARLES GRENIER :**

380 Ou sinon, je vous enverrai notre rapport annuel, c'est mentionné à l'intérieur. Donc, on a un exemple ici un peu de nos réalisations qu'on a faites. Donc, ça se situe dans l'agglomération de Montréal et dans l'agglomération de Longueuil. Donc, en 40 ans on a réalisé à peu près 4 500 unités de logement.

385           Donc, notre rôle en fait, on offre un accompagnement dans toutes les phases de  
développement du projet, de l'offre d'achat jusqu'à la réalisation complète, jusqu'à la livraison en  
fait.

390           Pour faire un peu un état des lieux du quartier Namur-Hippodrome. D'abord, la Ville de  
Montréal comme vous le savez souhaite en fait un écoquartier. Donc, un quartier à faible  
empreinte écologique, carboneutre, innovant et surtout ancré dans la communauté.

395           Donc, en 2005 la CDC Côte-des-Neiges qui regroupe plusieurs groupes  
communautaires - 50 de mémoires - ont adopté une résolution, en fait pour revendiquer la  
construction de 2 500 logements sociaux. Et on croit que c'est vraiment une grande opportunité  
pour ce terrain-là de développer du logement social, étant donné que c'est la propriété de la Ville  
de Montréal. Donc, vraiment avoir la maîtrise foncière pour un développement immobilier de  
cette taille-là, c'est une opportunité extraordinaire.

400           Donc, comme vous allez voir un peu plus tard dans la présentation, la plupart des  
écoquartiers partout dans le monde se sont réalisés sur des terrains municipaux. Donc, c'est  
vraiment le noeud de la guerre, disons, dans tout ça, vraiment. Et c'est une grande opportunité  
de développement. Et la Ville de Montréal identifie le potentiel de développement entre 5 000 et  
7 000 logements.

405           C'est sûr, comme si on monte à 35 étages, comme monsieur disait dans sa présentation,  
il risque d'y en avoir un petit peu plus, mais tout de même, le potentiel a été identifié pour le  
moment entre 5 000 et 7 000.

410           Comme je disais, c'est vraiment une opportunité incroyable de développer du logement  
social et de développer plus largement des quartiers inclusifs, en fait, avec ce quartier-là. Donc,  
d'abord, pour vous remettre un peu en contexte, comme vous le savez bien, en ce moment il y a  
une crise d'abordabilité au niveau des logements. Donc, vraiment il y a une très forte demande  
par rapport à l'offre qui est disponible sur le marché, et même au niveau des promoteurs, et

415 même au niveau des GRT. La livraison des projets ne permet même pas de répondre en ce moment à la demande vraiment de logements.

420 Aussi, ça a pour conséquence, en fait cette crise-là d'avoir un énorme impact au niveau du coût foncier des terrains, des opportunités de développer du logement. Et les coûts de construction sont en forte hausse dans l'agglomération de Montréal. D'ordre général ça augmente à peu près trois fois plus vite que le coût de la vie, mais là, vraiment aujourd'hui je n'ai pas assez de connaissance pour me dire si c'est une bulle, mais vraiment ça coûte très, très cher de faire viabiliser des... ça coûte très cher normalement le coût de construction, mais faire viabiliser des projets en ce moment c'est très, très difficile, surtout dans le cadre du programme en AccèsLogis.

425 Par contre, comme je disais, avec ce terrain-là, il y a vraiment une opportunité extraordinaire de développer un quartier inclusif. Comme je disais, étant donné que Montréal, la Ville de Montréal est propriétaire du terrain, bien elle maîtrise le foncier. Donc, elle maîtrise vraiment carrément le développement qui va se réaliser sur ces terrains-là.

430 Donc, nos recommandations. D'abord, c'est de viser, en fait la construction de 35 à 40% de logements sociaux si on veut vraiment créer un quartier inclusif avec le futur quartier Namur-Hippodrome. Et également, étant donné que le coût de construction est en forte hausse à Montréal, étant donné que c'est difficile de faire viabiliser des projets en ce moment avec le programme AccèsLogis, on recommande à la Ville de Montréal d'appliquer la politique de cession des terrains municipaux ce qui faciliterait énormément la réalisation de ces projets-là, qui permettrait de les viabiliser. Et voilà.

440 Donc, la démarche écoquartier existe, en fait en France depuis 10 ans, mais vraiment dans le monde en Europe du Nord, par exemple ça fait 25 ans qu'on construit des écoquartiers. Donc, en France même on a réalisé depuis 10 ans 600 écoquartiers qui ont été certifiés, la plupart, comme je disais, ont été réalisés sur les terrains municipaux. La raison est simple, on contrôle le foncier, donc on contrôle le développement.

445 Les objectifs généralement pour les écoquartiers c'est de viser justement 35%, d'où notre recommandation d'aller vraiment dans le même sens que les écoquartiers qui sont partis, qui se sont construits dans le monde.

450 Et pour la démarche écoquartier, en France la charte des écoquartiers a permis vraiment de faciliter l'ancrage des projets dans leur communauté. La raison c'est que, au départ l'entente, quand on veut s'engager dans une démarche écoquartier, quand le promoteur et la Ville veulent s'engager dans cette démarche-là, il y a une entente qui se fait entre le promoteur et la municipalité.

455 Par la suite, dans une seconde étape, le citoyen est inclus à l'intérieur et ce qui fait un peu une entente tripartite si on veut pour le développement de ce quartier-là. Et le contrat, si on veut social, bien c'est la charte qui est signée entre le promoteur, la municipalité et le citoyen. Donc, on croit vraiment que c'est une très, très bonne approche qui a été prise par les autorités françaises de ce côté-là, d'impliquer la communauté dans la vision de développement de ces secteurs-là.

460 À proprement parler, ici on n'a pas d'écoquartier ou il n'y a pas de programme d'écoquartier. Le plus proche qu'on a présentement, c'est LEED Aménagement de quartier. Donc, LEED Neighbourhood Development. Ça assure quand même un logement durable, ça assure une grande qualité surtout environnementale au niveau des aménagements et au niveau du bâti.

470 Donc, rapidement, on a deux projets en ce moment qu'on travaille, qui sont en voie d'obtenir cette certification-là. Donc, on a la Cité Midtown qui n'est vraiment pas très loin d'ici, qui est située dans l'arrondissement Saint-Laurent coin 15-40, mais du côté nord en fait, donc territoire Saint-Laurent, comme je disais. C'est un projet qui est en inclusion avec un promoteur, donc qui compte en développer 800 logements de mémoire. Pour ce projet-là on parle d'à peu près 70 unités pour famille. Donc, comme je disais le programme qui permet la réalisation de

logements sociaux de façon principale. À Montréal c'est le programme AccèsLogis. Donc, le début des travaux est prévu pour 2021 et l'occupation 2022-2023.

475

Le second projet c'est une coopérative, donc la Coopérative milieu de l'île, une coopérative MIL. C'est situé dans l'arrondissement Outremont, en fait sur le campus MIL qui est en train de se construire. Donc, les architectes Pivot, en fait qui est une coopérative d'architecture. Encore là, le programme AccèsLogis, il y a également le fonds de Co-Investissement qui a fallu rentrer dans le montage financier pour pouvoir faire viabiliser ce projet-là, parce qu'à même les subventions qu'on reçoit avec AccèsLogis, on ne peut pas viabiliser le projet à cause que les coûts de construction en fonction de la norme de LEED Aménagement qu'on va chercher ça coûte beaucoup plus cher au niveau du coût de construction, tout simplement. Donc, il faut compléter le montage financier et faire preuve d'imagination.

480

485

Donc, 92 unités. Projet multigénérationnel, début de construction 2021, occupation prévue pour 2023. Donc, voilà de ce côté-là.

490

Donc, un peu les constats qu'on a remarqués avec cette certification-là, qui reste une certification environnementale très intéressante, mais à notre sens qui ne va pas assez loin dans la création des quartiers inclusifs. Donc, c'est avant tout une norme environnementale avant d'être une norme sociale.

495

Si on regarde au niveau du pointage, au niveau des systèmes, on parle seulement de trois points sur les 100 qu'on peut obtenir avec une certification pour l'abordabilité des logements. Donc, de mémoire, en fait, ils vont tracer, ils vont regarder en fait le revenu médian du quartier. Ils vont établir à partir de là certains critères pour atteindre cette abordabilité-là.

500

Donc, comme je disais tout à l'heure, au niveau du montage financier, quand on va avec cette norme environnementale là, c'est assez compliqué. D'abord, c'est qu'on ne tient pas compte de l'augmentation des coûts de construction à même le programme. Donc, même si on va avec cette norme-là, ce n'est aucunement tenu en compte au niveau des subventions pour le

505 montage financier. C'est assez dur également d'arrimer les demandes du programme AccèsLogis avec la SCHL, étant donné que les deux c'est des bailleurs de fonds différents, les deux ont des objectifs différents. Donc, c'est dur vraiment de faire arrimer tout ça au final, dans le produit qu'on va livrer.

510 Et la raison d'aller avec une certification LEED écoquartier, c'est justement d'avoir des économies d'énergie importantes en fait, qui permettent d'être transféré lorsque la personne va occuper, elle va payer plus cher son unité, mais par contre, va avoir des économies d'énergie qui vont venir un peu effacer l'augmentation des coûts de construction.

515 Par contre, quand c'est des logements sociaux, étant donné que les gens ne sont pas propriétaires, ces économies d'énergie là ne sont pas prises en considération dans les budgets qu'on monte, autant au niveau du budget à l'exploitation, des organismes porteurs que les futurs locataires en fait qui vont occuper ces unités-là. Donc, c'est aucunement pris en considération tout ça, malheureusement.

520 Donc, on espère que ça va changer évidemment. D'ailleurs, un peu dans ce sens-là, nous, nos recommandations en fait, d'abord, ça serait d'adopter un programme écoquartier montréalais, un peu à l'image de qu'est-ce qui s'est fait en France et d'insérer en fait des objectifs en termes de réalisation de logements sociaux. Étant donné que là, présentement les outils qu'on dispose si on veut créer des quartiers durables, mais ne prend pas vraiment en compte les logements sociaux et les quartiers inclusifs vraiment dans tout ça.

525  
530 Donc, ça va un peu dans le sens de notre deuxième recommandation. À notre avis, on devrait viser toujours, lorsqu'on veut s'engager dans une démarche écoquartier, entre 35 et 40% de logements sociaux dans tout ça. Également, puis ça va plus, en fait avec le programme AccèsLogis. La Ville de Montréal présentement est en réflexion pour créer un nouveau programme AccèsLogis. Donc, on espère bien, en fait que ce nouveau programme-là va prendre en compte, lorsqu'il y a une démarche écoquartier, d'aller vers l'efficacité énergétique avec

l'augmentation des coûts de construction, tout ça, soit pris en considération dans le nouveau programme AccèsLogis.

535 Ça va un peu dans le même sens, en fait que la quatrième recommandation. Et la dernière, en fait comme je disais, il y a un nouveau programme AccèsLogis. On recommande également d'aller avec un programme écoquartier montréalais ou une charte des écoquartiers montréalais, bien pourquoi pas penser les deux ensemble pour que les deux se concordent bien. Et on espère vraiment que ça va aller dans ce sens-là.

540

Voilà. Je vous remercie.

**LE PRÉSIDENT :**

545 Merci beaucoup. La première question c'est que vous avez parlé du montage pour une coopérative d'habitation. On a eu des exemples la semaine passée qui mettait 10 ans à se réaliser.

**M. CHARLES GRENIER :**

550

Ah oui.

**LE PRÉSIDENT :**

555 Si on a, par exemple 2 500 unités de logements sociaux qui est beaucoup demandé par beaucoup d'organismes, est-ce que c'est réaliste de penser qu'on peut le construire dans un horizon de 10 ans?

560

**M. CHARLES GRENIER :**

565 Oui. En fait avec les coopératives, chacun des dossiers est vraiment différent. Donc, je  
ne sais pas exactement à quel dossier vous faites référence quand il y en a que ça va prendre  
plus que 10 ans. Il y a vraiment, il y a des embusques immenses, en fait dans le développement  
immobilier de façon générale et particulièrement aussi pour le logement social. À savoir si ça va  
570 être réalisé dans un horizon 10 ans, moi je crois que oui. Si on met vraiment tous les outils à la  
disposition des groupes de ressources techniques pour cette réalisation-là, à mon avis ça peut  
être possible.

En ce moment, présentement les groupes de ressources techniques peuvent livrer,  
l'ensemble des groupes de ressources techniques livre à peu près, en ce moment 1 000  
575 logements par année. Le privé on parle de 12 000 logements sur une base annuelle.

**LE PRÉSIDENT :**

Mais sur l'étendue du territoire de Montréal.

580 **M. CHARLES GRENIER :**

Oui, oui. C'est à l'entendue du territoire de Montréal, exactement. De croire qu'on peut  
réaliser 2 500 logements en 10 ans, on parle de 250 logements, ça veut dire par année. Moi, à  
585 mon avis c'est réaliste.

**LE PRÉSIDENT :**

Juste dans ce secteur-là?

590

**M. CHARLES GRENIER :**

Oui. À mon avis, c'est réaliste. Mais il faut se donner 10 ans.

595

**LE COMMISSAIRE :**

Justement, c'est qu'il y a une urgence, tout le monde nous parle des 2 500 logements justement. C'est ça, j'avais une partie de la réponse. Vous êtes capable d'en livrer 250 par année. Donc arriver à 2 500 logements même avec plusieurs GRT, ça prendrait quand même un certain nombre d'années?

600

**M. CHARLES GRENIER :**

Oui. Il y a des limites organisationnelles, disons, former des nouveaux gens. Ça ne se fait pas du jour au lendemain et il y a une complexité dans tout ça. Mais à mon avis, si on va vraiment vers la cessation de terrain, que vraiment la Ville identifie des terrains pour qu'on puisse travailler en toute liberté sur ces terrains-là, c'est vraiment la façon la plus facile de développer du logement social.

605

610

**LE COMMISSAIRE :**

Ça fait plusieurs présentations qu'on a, mais vous, votre groupe, est-ce que vous en gérez dans Côte-des-Neiges?

615

**M. CHARLES GRENIER :**

Bien, en fait, on construit des logements, on ne gère pas. On construit seulement. De mémoire, moi, ça fait un an que je travaille à Atelier. Donc, je n'ai pas travaillé sur des projets dans Côte-des-Neiges, historiquement parlant c'est Romel qui développe dans Côte-des-Neiges. Mais je pourrais m'informer à savoir si on a développé. À mon avis, on en a quelques-uns. Et là,

620

je pense, oui j'en ai un présentement, oui j'en ai un à Côte-des-Neiges, mais il n'est pas encore réalisé.

625 **LA COMMISSAIRE :**

D'abord, est-ce que le temps de création d'un OBNL serait plus, d'habitations créées par un OBNL seraient plus courte que si on le fait sous le mode coopératif?

630 **M. CHARLES GRENIER :**

Il y a une réflexion, il y a une réflexion présentement à la Ville, à savoir si on va vraiment vers les grosses coopératives ou on s'en va vers des plus petits. C'est sûr que plus le projet est gros, plus il est complexe. Les deux modèles sont bons, c'est deux modèles différents. C'est sûr qu'avec un OSBL ça va être un peu moins long qu'une coopérative. Est-ce qu'un est meilleur que l'autre au niveau du rendu? La question se pose évidemment, mais de façon réaliste si on veut vraiment réaliser rapidement un OSBL ça reste plus simple étant donné que le groupe de ressources techniques, lorsqu'il y a une coopérative, bien on accompagne la coopérative dans la formation et même après le projet. Donc, c'est sûr que ça rajoute un certain travail, oui, mais ça reste un modèle très intéressant. Reste à savoir, à ce moment-là, à la Ville de Montréal vers quel type d'échelle qu'ils veulent aller. Ça, on laisse ça à leur discrétion de ce côté-là.

640 **LA COMMISSAIRE :**

645 On nous a parlé de plusieurs types de besoins, surtout de grands logements par exemple. Des unités de chambre, on voit que c'est un peu votre spécialité. Vous avez réussi à en sauvegarder plusieurs ...

650

**M. CHARLES GRENIER :**

655 Oui. Dans le Plateau-Mont-Royal entre autres, c'est tout un enjeu, si on regarde les  
maisons de chambre Centre-Sud aussi.

**LA COMMISSAIRE :**

660 On nous a fait, on nous a parlé un peu des besoins de gens qui seraient peut-être sans  
domicile présentement. Donc, est-ce qu'une approche d'unité de chambre serait utile dans un  
projet comme celui-là?

**M. CHARLES GRENIER :**

665 Bien, il faudrait en discuter davantage avec la CDC Côte-des-Neiges qui a vraiment une  
très grande... Je ne connais pas assez vraiment Côte-des-Neiges pour dire vraiment c'est quoi le  
besoin dans le quartier. Ça pourrait être une avenue intéressante. Les logements familles  
évidemment, c'est une avenue aussi qui est intéressante. À mon avis, il ne faut pas choisir du  
logement social au niveau de la typologie par rapport à une autre. Il faut y aller plus avec un  
670 ensemble, y aller avec un quartier inclusif puis vraiment offrir des logements pour tout type de  
clientèle que ça soit itinérant, que ça soit en type de maison de chambre, que ça soit pour  
famille, que ça soit, peu importe. À mon avis ça doit être un tout, tout simplement.

**LA COMMISSAIRE :**

675  
Merci.

**M. CHARLES GRENIER :**

680  
Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

685 Je vous remercie beaucoup de votre contribution. Merci beaucoup, Monsieur. La  
commission appelle madame Ève Torres et madame Christine Brizard de la CDC Côte-des-  
neiges.

**Mme ÈVE TORRES :**

690 Bonsoir.

**LE PRÉSIDENT :**

695 Bonsoir.

**Mme ÈVE TORRES :**

Merci beaucoup. Donc, vous avez déjà entendu beaucoup de choses.

700 **LE COMMISSAIRE :**

Oui. Même votre mémoire.

**LE PRÉSIDENT :**

705 Même votre mémoire, c'est la deuxième fois qu'on va en entendre parler.

710