

# Mémoire présenté dans le cadre de la consultation publique sur la **Réglementation et outils municipaux sur le bâtiment durable**

9 novembre 2016



À l'attention de la Commission du conseil municipal sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs

*Knights  
Beige* BÂTIR, DIFFÉREMMENT.

## **KNIGHTSBRIDGE – QUI NOUS SOMMES**

### **Notre expertise**

KnightsBridge est le plus important constructeur de projets multirésidentiels certifiés LEED sur l'île de Montréal, avec près de 19 bâtiments certifiés ou en voie de l'être. Nous concevons, construisons et vendons des unités d'habitation dont la durée de vie et la performance sont optimisées. Tous nos projets sont dessinés par des firmes d'architectes reconnues, assurant ainsi un design et une ergonomie répondant aux besoins changeants de la clientèle d'aujourd'hui... et de demain!

### **Nos valeurs**

**TRANSPARENCE.** S'assurer d'avoir des processus d'affaires honnêtes et de livrer un produit de qualité tel que nous vous l'avons promis

**INNOVATION.** Être continuellement à la recherche de nouveaux produits et de nouvelles technologies qui créeraient une valeur ajoutée à nos propriétés pour les rendre tout simplement uniques

**RESPECT.** Agir en accordant le plus grand respect à nos clients, à nos employés, à nos collaborateurs et investisseurs ainsi qu'aux générations futures en minimisant notre empreinte écologique

**PERFORMANCE.** Améliorer tous les processus de gestion en questionnant nos décisions d'affaires afin de créer une entreprise viable dans le temps qui fera de KnightsBridge le promoteur immobilier le plus réputé du Grand Montréal

### **Notre engagement**

KnightsBridge est partenaire du plan de développement durable de la collectivité montréalaise, Montréal durable 2016-2020. Ainsi, nous nous engageons à faire de Montréal une métropole plus dynamique, équitable et écologique, au bénéfice de l'ensemble des Montréalais. Notamment, en développant des projets visant à réduire la dépendance à l'automobile, qui ont pour effet de réduire les émissions de gaz à effet de serre, d'encourager l'électrification des transports, soutenir un développement résidentiel adapté aux besoins des familles, aménager des quartiers durables, contribuer au verdissement et à la réduction des îlots de chaleur, valoriser Montréal comme milieu de vie familial, améliorer l'efficacité d'usage de l'eau potable, implanter des mesures de réduction à la source, implanter des mesures de récupération et de valorisation des matériaux, stimuler la demande de produits et de services verts, adopter un système de gestion qui permet d'obtenir des certifications intégrant des notions de développement durable, participer à des activités de formation sur la certification et les programmes environnementaux.

## NOS PROPOSITIONS

### **Notre proposition principale : LA CAROTTE PLUTÔT QUE LE BÂTON**

Actuellement, l'administration est de plus en plus exigeante envers tous les constructeurs via une augmentation croissante du nombre de règles à respecter, de comités à obtenir les approbations (souvent discrétionnaire), ce qui augmente significativement le niveau de risque et d'incertitude = Stratégie du bâton, être sévère.

Voici donc des suggestions pragmatiques et simples.

#### **1. Simplifier les procédures d'analyse et d'approbation des permis**

Actuellement, bâtiment durable ou pas, les procédures sont les mêmes et particulièrement très longues. Donc en plus des frais associés à l'intégration d'innovations environnementales, les frais associés au temps perdu par les procédures d'analyse et d'approbation s'additionnent.

##### Solutions :

-Traitement « Fast-Track » des permis pour tous les projets visant une certification environnementale reconnue.

-Autoriser de plein droit la construction de toiture végétale sur l'ensemble du territoire, sans obligation d'obtenir l'autorisation du Comité des mesures différentes (un autre comité qui génère des délais d'un à deux mois). Un mois de délais représente plus de 30 000\$ en perte de productivité.

#### **2. Instaurer des incitatifs financiers et fiscaux sérieux**

Actuellement, aucun incitatif financier ne vient stimuler la construction de bâtiments durables, ne créant pas d'avantage comparatif à se lancer dans ce marché. Les petites et moyennes villes du Québec font mieux que Montréal (Victoriaville, Gatineau, Nicolet, L'Ange-Gardien) avec des programmes d'aide financière et des congés de taxes.

##### Solutions :

-Rembourser les frais de permis lorsque la certification environnementale est obtenue. Dès la réception de la preuve de certification, la Ville rembourse les frais associés aux demandes de permis du projet (démolition, construction, occupation temporaire du domaine public, frais de parcs, droits de mutation)

-Créer un programme de subvention pour la construction de bâtiments durables.

-Créer un programme de subvention pour la rénovation durable.

-Réduire le taux de taxation foncière des propriétaires de bâtiment certifié afin d'encourager leur acquisition.

### 3. Une réglementation sans exigence minimale de stationnement

Actuellement, les normes de stationnement sont différentes d'un arrondissement à l'autre, même dans les arrondissements centraux, très bien desservis par le transport en commun, BIXI et l'autopartage, imposant un nombre important de cases de stationnement aux bâtiments au détriment de logements plus grands et d'alternative à l'auto.

#### Solutions :

- Réduire les exigences de stationnement sur l'ensemble du territoire, et complètement retirer cette exigence dans les quartiers centraux (pas de nombre de cases minimales).
- Intégrer à la réglementation qu'un stationnement réservé à l'autopartage peut remplacer 8 stationnements individuels.

### **Aller beaucoup plus loin : DENSITÉ, COMPACTÉ, INTENSITÉ**

Il est reconnu internationalement que les villes les plus écologiques sont celles où l'empreinte carbone par habitant est la moindre. Ces villes ont un point en commun, la densité. En reprenant les arguments de l'organisme d'intérêt public, Vivre en Ville, la densité et la compacité sont deux notions indissociables si l'on veut réellement tirer profit de leurs avantages. La compacité permet de créer des milieux de vie à la fois denses et conviviaux, respectueux de l'échelle humaine et favorables à la création d'une ville des courtes distances. Ce mode d'occupation du territoire se veut une réponse aux problèmes engendrés par l'étalement urbain, la perte de terres agricoles et la déforestation. Les plex (3 à 7 logements) contigus représentent notamment des gains énergétiques considérables de par le partage de murs mitoyens, il en résulte une meilleure répartition de l'énergie et une baisse des factures d'électricités.

N'oublions pas qu'actuellement, la Ville de Montréal, c'est :

- 42% de résidences unifamilial
- 29% de duplex
- 12,3% de triplex
- 16,9% d'immeubles de 4 logements et +

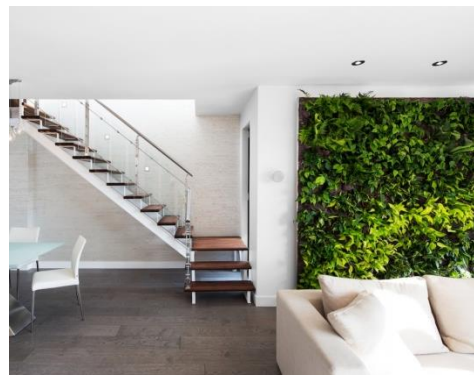
#### Solutions :

- Sensibiliser les élus (décideurs) et citoyens quant aux bénéfices que génère la densité (douce) notamment sur l'environnement, l'économie locale, le transport actif (vélo, marche) et la rétention des familles en ville.
- Modifier le Plan d'urbanisme afin d'augmenter les hauteurs et la densité du territoire. Une densité douce est possible et souhaitable (2 à 6 étages / densité de 1 à 3.5).

**FIN**

## ANNEXE 1 – NOS PROJETS EN BREF

Plex (2 à 10 logements), deux à quatre étages, certification LEED Platine, supports à vélo, mur végétal, stationnements végétalisés, logements pour les familles (3 chambres), plantation d'arbres, densité douce, réduction du nombre de stationnements, utilisation de matériaux locaux, choix de plantes indigènes, toiture blanche et verte, intégration de compartiments facilitant le compostage à même le mobilier des cuisines, etc.



## ANNEXE 2 – PRIX ET DISTINCTIONS

### 2017

Prix Domus – Finaliste dans 5 catégories : Projet écologique de l'année, Transformation de l'année, Projet écologique de l'année, Meilleur rapport qualité/prix (250K et moins), Meilleur rapport qualité/prix (250-500K), Choix de l'acheteur.

### 2016

Prix Durabilys – Finaliste Promoteur Vert (2016, CaBDC)



### 2015

Prix Domus – Constructeur de l'année (2015, APCHQ – Montréal Métropolitain)



Prix Domus – Meilleur rapport qualité/prix (2015, APCHQ – Montréal Métropolitain)



Finaliste – Prix d'Excellence en Immobilier (catégorie résidentielle) de l'Institut de Développement Immobilier du Québec (2015, IDU)



### 2014

Prix Domus – Meilleur rapport qualité/prix (2014, APCHQ – Montréal Métropolitain)



### 2013

Prix Domus – Meilleur rapport qualité/prix (2013, APCHQ – Montréal Métropolitain)

