

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente
 Mme NADJA RAPHAËL, commissaire
 M. ALAIN DUHAMEL, commissaire
 M. PIERRE GOYER, secrétaire-analyste
 M. MARC-ANDRÉ LAPOINTE, analyste

**CONSULTATION PUBLIQUE PORTANT SUR
LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 19 septembre 2019, 19 h
1550, rue Metcalfe, Bureau 1414
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 19 SEPTEMBRE 2019

MOT DE LA PRÉSIDENTE..... 1

PRÉSENTATION par la VILLE:

PAR Mme Marianne Cloutier et M. Laurent Lussier 5

PÉRIODE DES QUESTIONS

Mme Maryse Chapdelaine - Table de quartier Peter-McGill 25

M. Carl Cloutier 33

Mme Sandrine Belley - POPIR..... 37

M. Kenny Harrouche..... 40

Mme Louise Constantin - FECHIMM 43

M. Jean Poulin 47

Mme Mabyane Ngot 48

M. Éric Michaud - Comité Logement Ville-Marie 53

Mme Mireille Foisy - Comité Logement Ville-Marie 61

M. Martin Blanchard - Comité Logement La Petite-Patrie 65

Mme Céline Magontier - FRAPRU..... 70

M. François Bernier - APCHQ..... 77

Mme Mélanie Beauregard..... 82

M. Cédric Glorioso 87

Mme Claire Adamson 92

M. Xavier Santerre 94

M. Alain Arseneault - CIUSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal..... 98

M. Éric Barbeau 101

M. Dany Tremblay..... 106

M. Vincent Robert-Huot 110

LA PRÉSIDENTE :

5

Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'information de l'Office de consultation publique de Montréal portant sur le Règlement pour une métropole mixte.

10

La séance se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire. The meeting will be conducted in French but if you wish to ask a question or address the Commission in English, you are welcome to do so.

15

Je me nomme Hélène Laperrière, je suis urbaniste et commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission. Je suis secondée par deux autres commissaires, Naja Raphaël et Alain Duhamel. Nous sommes appuyés dans nos travaux par Pierre Goyer et Marc-André Lapointe, qui sont à la table à côté.

La commission souhaite remercier l'ensemble des personnes contribuant au bon déroulement de cette soirée :

20

- Brunelle-Amélie Bourque pour l'organisation logistique.
- Anik Pouliot, directrice des communications de l'OCPM.
- Sheba Apoklan et Paul Marchand à la table d'accueil. Ils sont là pour vous donner toute l'information disponible. Gilles Vézina, qui n'est pas ici ce soir, est attaché de documentation à l'Office. Il est la personne-ressource que vous devez contacter pour tous renseignements supplémentaires; ses coordonnées se trouvent dans le dépliant de la consultation disponible à la table d'accueil.
- Nous saluons également Louise Philibert, sténographe, chargée de la transcription de l'ensemble des propos tenus ce soir. Ces transcriptions sont consultables dans les prochains jours sur le site internet de l'Office et en version papier dans les bureaux de l'OCPM.
- Merci à Serge Boissé à la sonorisation et à l'enregistrement ainsi qu'à Alicia Sudre, chargée de la captation vidéo. C'est l'occasion de vous indiquer que la soirée

25

30

d'information est diffusée en direct sur la page Facebook, sur Twitter et sur le site web de l'OCPM. Je salue donc les personnes qui nous suivent à distance.

- Merci à Sylvie Trépanier, photographe. Sachez que l'Office a l'habitude de prendre des photos et des vidéos pendant la séance pour ses archives ou pour utilisation éventuelle dans ses publications. S'il y en a parmi vous qui ne veulent pas être photographiés ou filmés, veuillez en aviser la table d'accueil.
- Nous saluons la Halte garderie *Crétavie* et tous les enfants qui s'y trouvent - s'il y en a, je n'ai pas vérifié.

Je souligne la présence dans la salle de Luc Doray, secrétaire général de l'Office qui est à la porte et la présence prochaine de Dominique Ollivier, présidente de l'Office.

Et, finalement, une cinquantaine d'étudiants de l'Université de Montréal qui sont venus assister avec Messieurs Jean Savard et Goulet à la séance de ce soir pour devenir d'éventuels commissaires certainement.

Quelques mots maintenant sur la consultation et sur l'Office. La consultation est avant tout destinée aux citoyens. Ceux-ci ont le droit d'être renseignés sur les éléments susceptibles de modifier leur cadre de vie et de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus.

L'Office est neutre et indépendant. Ses consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet ou d'une vision. Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires. Ils sont, de ce fait, indépendants. Les membres de la commission sont liés par un code de déontologie dont vous pouvez prendre connaissance à la table d'accueil ou sur le site internet de l'Office.

Pour ce qui est de la consultation qui nous réunit ce soir, le conseil municipal de la Ville de Montréal a mandaté l'Office le 18 juin dernier afin que se tienne une consultation publique sur le projet de Règlement pour une métropole mixte. Les responsables du projet à la Ville de

65 Montréal sont présents ce soir à la table à côté de moi pour vous présenter ce projet de règlement soumis à la consultation, ainsi que pour répondre à vos questions et à celles de la commission.

70 Pour votre information, une consultation menée par l'Office se déroule en plusieurs temps. La première partie est la séance d'information qui nous occupe ce soir. Elle a pour objet de vous permettre d'obtenir toute l'information. La commission entendra toute personne désireuse de poser des questions à ce propos. La séance d'information n'est, en revanche, pas encore le temps d'exprimer votre opinion.

75 L'expression et l'audition des opinions aura lieu le 22 octobre prochain, c'est-à-dire dans à peu près un mois. Cette étape sera elle aussi importante puisque ce sera le moment privilégié pour nous faire part de vos opinions, de vos préoccupations et de vos commentaires.

80 Dès le 22 septembre et jusqu'au 16 octobre à 16 h, vous pourrez nous faire parvenir, en ligne ou par courrier, vos opinions écrites. Vous pourrez aussi vous inscrire pour présenter votre opinion à l'oral lors des séances d'audition qui débuteront le 22 octobre. La date limite d'inscription pour présenter une opinion orale est également le 16 octobre. Cette échéance nous permet de prendre connaissance par avance de vos écrits afin de rendre l'échange plus productif lors de la soirée d'audition.

85 En résumé, vous pourrez faire part de votre opinion par écrit, par oral ou bien à l'écrit et à l'oral. Les modalités de transfert des opinions et d'inscription sont précisées dans le dépliant à l'accueil et sur le site internet de la consultation.

90 De plus, notez que vous pourrez aussi, du 27 septembre au 27 octobre, nous faire part de vos opinions directement sur le site internet de la consultation via des questions ouvertes thématiques en ligne.

À la suite des séances d'audition, la commission analysera toute l'information qui lui a

95 été soumise à l'oral comme à l'écrit. Elle en fera rapport à la mairesse et au président du comité exécutif de la Ville de Montréal. Ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales relatives au projet appartiennent aux élus.

100 Venons-en maintenant au déroulement de la séance de ce soir. Dans quelques instants, je vais inviter les représentants de la Ville à présenter le projet de Règlement pour une métropole mixte faisant l'objet de la présente consultation.

105 Après cette présentation, nous prendrons une pause d'une dizaine de minutes. Ce sera le temps, pour les personnes qui désirent poser des questions, d'aller s'inscrire au registre à la table d'accueil. Au retour de la pause, j'inviterai les personnes qui se sont inscrites à se présenter à la table devant nous selon l'ordre d'inscription. Vous nous permettrez de donner une priorité de parole aux parents ayant des enfants, si tel est le cas, à la halte-garderie ou même à la maison. Merci de le préciser à l'accueil.

110 Nous encourageons toutes les personnes présentes ce soir à poser leurs questions, et plus particulièrement les femmes qui, selon nos statistiques, participent traditionnellement moins aux processus de consultation. Pourtant, on sait que des sujets, tels que la sécurité des femmes ou bien la place à faire aux enfants, risquent d'être occultés si les femmes ne soulèvent pas elles-mêmes ces questions. Par conséquent, il est important que toutes les personnes puissent prendre la parole pour que notre rapport reflète vos préoccupations.

120 Chacune des personnes inscrites aura droit de poser deux questions par intervention. Il arrive souvent qu'il y a des sous-questions, donc ce qui nous amène plutôt à trois questions, mais on essaie autant que possible de se limiter à deux questions. Je vous demanderai de limiter les préambules à ce qui est strictement indispensable pour la compréhension de vos questions. Nous permettrons ainsi au plus grand nombre de s'informer. Puisque le registre restera ouvert jusque vers 21 h 30, vous aurez la possibilité de vous réinscrire pour poser d'autres questions, si nécessaire.

125 Vos questions doivent m'être adressées, de même que les réponses fournies par les
représentants de la Ville et des arrondissements. Il n'y a donc aucun échange direct entre le
public et les représentants des différentes instances. Par ailleurs, mes collègues et moi-même
serons en mode écoute, mais nous pourrons tout de même intervenir pour obtenir de
l'information supplémentaire ou certaines clarifications.

130 Si une réponse ne peut être donnée ce soir, la commission veillera à ce qu'une réponse
écrite soit apportée dans les meilleurs délais. Toutes les réponses, y compris celles qui arriveront
plus tard, seront rendues publiques dans les prochains jours. Elles feront partie du dossier de
documentation accessible aux bureaux de l'Office et sur la page Web de la consultation.

135 Finalement, j'ai pour tâche de favoriser la participation de tout le monde et de permettre à
tous de bien se renseigner sur le projet de règlement. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat
serein et courtois. C'est pourquoi nous ne tolérerons ni manifestations, ni remarques
désobligeantes, ni propos diffamatoires, ni attitudes méprisantes. Je vous demande cordialement
140 d'y contribuer et vous invite également à ne pas applaudir les interventions.

Je vous demanderais aussi d'activer la fonction « silence » de vos téléphones cellulaire,
si ce n'est pas déjà fait.

145 J'invite maintenant madame Marianne Cloutier, directrice du Service de l'habitation à la
Ville de Montréal à nous présenter les personnes-ressources qui l'accompagnent ce soir, à la
table comme dans la salle, puis de nous présenter l'objet de la consultation.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

150 Merci, Madame la présidente. Alors, je suis accompagné de Laurent Lussier qui fait
partie de l'équipe du Service de l'habitation. Également est présente Marthe Boucher qui
s'occupe du logement social, qui est accompagnée – je m'excuse, Laurent, peux-tu m'aider?

155 **M. LAURENT LUSSIER :**

Oui.

160 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Parce que je ne me souviens pas, on est accompagnés d'urbanistes...

LA PRÉSIDENTE :

165 Vous pouvez lever la main dans la salle peut-être?

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Oui.

170

LA PRÉSIDENTE :

Oui?

175 **M. LAURENT LUSSIER :**

Donc il y a Daniel Legault du Service de l'habitation également, Marie-Ève Lafortune, Martin Ferland du Service de l'habitation, Caroline Lépine du Service de l'urbanisme mobilité donc du côté de la Direction de l'urbanisme et Marie-Claude Cantin de la Société d'habitation et de développement de Montréal, la SHDM.

180

LA PRÉSIDENTE :

Bienvenue!

185

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Merci. Donc je vais être plus claire dans les prochaines étapes. Donc on va commencer la présentation.

190

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y, s'il vous plaît.

195

Mme MARIANNE CLOUTIER :

O.K. Donc l'objectif de la présentation, c'est vraiment de positionner les concepts de base du règlement – plusieurs l'auront lu – donc de positionner les concepts de base du règlement pour que tout le monde comprenne bien quand on parle de logement social de qu'est-ce qu'on parle, qu'est-ce qu'on veut dire, etc. C'est beaucoup, l'objectif de la présentation, en plus de vous présenter le concept, le contexte et les objectifs poursuivis par la Ville.

200

Tout au long de la présentation, je vais vous référer à des documents qui sont déposés sur le site de l'Office; comme ça, vous pourrez aller chercher davantage d'information à cet égard-là.

205

Donc je partage avec Laurent la présentation; je vais faire la première partie, Laurent va suivre ensuite.

210

Donc c'est, le plan de la présentation comme je l'ai expliqué, le contexte, la démarche, et un résumé du projet de règlement. Au niveau du contexte, le Règlement pour une métropole mixte est un outil parmi les outils dont la Ville dispose pour faire des interventions en habitation à Montréal. C'est très important de bien le comprendre. Ce n'est pas le seul outil que nous avons.

215

D'autres outils que nous avons pour intervenir, on a mis en place des programmes de

220 subvention pour développer le logement social et communautaire, communément appelé AccèsLogis Montréal ou Québec. Montréal a doté le Service de l'habitation d'une enveloppe pur acheter des terrains pour le développement du logement social. On a des outils pour mettre en valeur les terrains avec des infrastructures. Donc au niveau du logement social, il y a aussi beaucoup d'autres outils qui vont venir supporter l'application de ce règlement-là.

225 Quand on parle de logement abordable également, le Service de l'habitation de la Ville de Montréal est doté de plusieurs autres programmes de subvention : un fonds pour l'innovation en logement abordable, qui est nouveau depuis l'année dernière pour tester les nouvelles façons d'intervenir dans le logement abordable à Montréal; des subventions en acquisition de propriétés résidentielles pour les propriétaires; des subventions à la rénovation; on intervient aussi en matière de salubrité.

230 Donc les outils d'inclusion, la Stratégie d'inclusion et maintenant prochainement le Règlement pour une métropole mixte font partie de ce coffre à outils. D'ailleurs, l'ensemble de ces outils-là sont mobilisés dans le cadre de la réalisation de la stratégie 12 000 logements qui a été lancée en 2018 et qui vise la construction de 6 000 logements sociaux et 6 000 logements abordables.

235 En conclusion, le Règlement sur la métropole mixte fait partie d'un ensemble qui est beaucoup plus large que le seul règlement. En ce moment, la Ville applique une Stratégie d'inclusion qui est une stratégie incitative; c'est dans le cadre d'un processus de modification de zonage. Les promoteurs s'engagent à construire ou à favoriser la construction de logement social et abordable. Cette stratégie incitative là – vous avez un bilan dans les documents qui sont déposés à l'Office très détaillé, vous pourrez aller voir les résultats plus détaillés – a quand même donné des résultats qu'on présente ici sur cette diapositive-là.

245 Donc l'inclusion de logement social et abordable fait déjà partie du paysage de la Ville depuis facilement pratiquement quinze ans. Au moment où la Ville a adopté ce règlement-là, assez rapidement, dans un contexte de plus grande prévisibilité tant pour les promoteurs que

250 pour les organismes et la Ville elle-même, la Ville de Montréal a demandé au gouvernement du Québec de permettre à la Ville de réglementer l'inclusion et de pouvoir appliquer les mêmes critères à l'ensemble des développeurs à Montréal.

255 C'est en 2017 que s'est concrétisée l'adoption de ce pouvoir-là. - Je m'excuse, j'ai eu une grippe, alors je vais m'arrêter un petit peu - Alors quel est ce nouveau pouvoir-là? C'est un pouvoir qui a été enchâssé dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un pouvoir qui donne aux villes un pouvoir de réglementer l'inclusion, et c'est important de bien lire comment est construit ce pouvoir-là.

260 Donc il permet d'assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre de logement abordable, de logement social et de logement familial. Donc l'introduction du concept aussi de logement familial est intervenue à cet égard-là.

265 C'est un règlement qui est lié à des orientations qui doivent être définies dans le Plan d'urbanisme. Donc ça explique pourquoi on est ici ce soir. En réalité, c'est la modification du Plan d'urbanisme qui est introduite par un projet de règlement qui est présenté ici, qui nous amène à l'Office de consultation publique.

270 Bien entendu, la Ville, dès le départ, a fait le choix de joindre à cette modification-là du Plan d'urbanisme le projet de règlement qui donne vraiment l'ensemble de la dimension de ce nouveau pouvoir-là, donc permettre des échanges beaucoup plus détaillés sur qu'est-ce que la Ville entend faire dans le futur.

275 Pour élaborer ce règlement-là, à partir de 2017 la Ville s'est mise au travail. On a eu la chance d'avoir justement la Stratégie d'inclusion qui a donné beaucoup d'intrants à l'élaboration du règlement mais également des recherches que nous avons faites sur à peu près toutes les

expériences étrangères possibles et impossibles pour pouvoir essayer de paramétrer ce nouveau pouvoir-là qui n'est pas la même chose que quand même la Stratégie.

280 Donc ça a été un travail d'envergure qui a été lancé, qui a impliqué plusieurs services de la Ville, qui a impliqué des arrondissements, puis qui a aussi impliqué le milieu des consultants. Un des grands principes qui a été donné dès le départ, c'est que cette réglementation-là devait être supportée par une étude d'impacts économiques. Parce qu'en réalité, la Ville n'avait pas intérêt et n'ont pas du tout intérêt de déstabiliser le marché pour que, en fin de compte, on ait
285 plutôt de la difficulté à l'appliquer.

 Donc l'objectif de faire un règlement qui était viable au niveau économique était très important et cette étude d'impacts économiques là a été supportée par des consultants qui ont été engagés, mais également par des panels d'experts qui ont été formés pour suivre les grands
290 intrants de cette étude-là. Vous avez les documents aussi sur cette étude-là qui sont déposés pour la consultation, puis on pourra répondre à des questions plus détaillées sur la méthodologie, si besoin est.

 Également, dans la démarche, rapidement aussi, l'objectif d'entendre l'industrie autant
295 au niveau privé qu'au niveau social, il y a eu plusieurs rencontres de départ qui ont été tenues, des rencontres dans les étapes de finalisation des discussions sur des thèmes spécifiques, et, comme je le disais tout à l'heure, ce processus de concertation-là se termine d'une certaine façon avec l'exercice qu'on commence ce soir avec l'Office de consultation publique.

 Pourquoi un règlement sur l'offre? Pourquoi réglementer l'offre de logement à Montréal? Montréal se distingue par la présence de quartiers mixtes. Montréal est une ville inclusive, est une ville mixte. Les quartiers anciens se sont développés avec des propriétaires occupants, avec des locataires, avec du logement social, du logement pour l'ensemble de la population. C'est une des forces de Montréal et c'est une des forces que Montréal veut conserver. D'ailleurs, une ville
300 mixte, ça permet de supporter le développement économique et de pourvoir en emplois de
305 toutes sortes les entreprises qui viennent s'installer. Ce n'est pas le seul objectif mais c'en est un qui est quand même important.

310 Le marché privé va développer des créneaux naturels, mais on se rend compte qu'avec le temps, il y a certains correctifs qui doivent être apportés. Les logements sont plus petits, les logements sont moins abordables et ne s'adressent pas à l'ensemble de la population. Je pense que ça, c'est normal. Donc les gouvernements doivent intervenir également pour assurer que l'offre demeure mixte.

315 Le Règlement sur une métropole mixte vise justement à préserver cette mixité-là et à s'assurer que là où Montréal se développe, ces objectifs-là se poursuivent. Bon an mal an, il se construit de 6 000 à 8 000 logements par année à Montréal, puis année après année, cette offre refait notre ville, la transforme, on veut continuer à la transformer dans le cadre de cet objectif-là de mixité.

320 Pourquoi faire un règlement? Bien, un règlement, comme je le disais tout à l'heure, va donner et énoncer des critères clairs qui seront les mêmes pour tous et qui seront appliqués d'une façon uniforme. Également, il va y avoir plus de retombées, ce règlement va avoir plus de retombées. La stratégie s'appliquait seulement aux projets qui demandaient des modifications à la réglementation d'urbanisme, ce qui représente à peu près 50 % des mises en chantier à Montréal en ce moment. Donc on va aller couvrir beaucoup plus avec le règlement. Vous allez le voir. Je passe la parole à Laurent. Merci.

M. LAURENT LUSSIER :

330 On va maintenant regarder davantage le contenu du projet lui-même, donc la modification du Plan d'urbanisme et ensuite le contenu du Règlement pour une métropole mixte.

335 La modification du Plan d'urbanisme, comme on le disait à l'instant, c'est une modification qui est requise en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. En fait, le législateur a voulu, a écrit... les articles de loi sont écrits de telle manière à ce que les municipalités du Québec doivent faire l'effort d'enchâsser, elles ne peuvent pas simplement adopter un règlement, elles doivent faire l'effort de l'enchâsser dans leur Plan d'urbanisme.

340 Cela dit, contrairement à plusieurs autres municipalités du Québec, le Plan d'urbanisme de la Ville comportait déjà des orientations qui touchaient à l'offre de logement. La Stratégie d'inclusion entre autres apparaissait dans le Plan d'urbanisme de 2004. Donc ce qu'on est venu faire, c'est davantage une révision ciblée qui permettait d'asseoir le contenu du règlement. On n'avait pas besoin de repenser le Plan d'urbanisme dans son ensemble.

345 Donc ce qu'on est venu faire, on est venu modifier le libellé de l'objectif 2 de l'orientation 1. Donc l'orientation 1 qui s'appelle *Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets*. IL y a deux objectifs. L'objectif 2 était de favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014. Donc on est venu donner un libellé un peu plus large, maintenant, l'objectif proposé, c'est de favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié. Cet
350 objectif-là comportait deux actions. On est venu en ajouter une troisième. La troisième action, c'est de bien assurer une offre de logement diversifiée et équilibrée qui répond aux besoins des ménages montréalais.

355 Donc là, vous pouvez consulter la documentation en ligne, il y a un texte qui accompagne cette action-là. Cette action-là débouche sur trois moyens de mise en œuvre en particulier. Donc le premier, c'est adopter un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, donc c'est le règlement dont on parle aujourd'hui. Ensuite, le deuxième moyen touche à la mise en œuvre et à la révision des programmes municipaux en matière d'habitation; et troisième moyen de mise en œuvre, assurer un suivi de la mise en œuvre
360 et des retombées. Donc c'est une modification vraiment ciblée qui nous permet d'asseoir le règlement d'éviter de maintenir des incohérences dans le contenu du plan comme il était écrit en 2004. Ça, c'est pour la modification du Plan d'urbanisme.

365 On rentre maintenant dans le contenu du règlement lui-même. Juste d'abord un portrait en quelques points et on va aller un peu plus dans le détail ensuite.

Donc qu'est-ce que c'est le Règlement pour une métropole mixte? D'abord, c'est un règlement du conseil de ville, donc c'est un règlement qui s'applique à l'ensemble des

370 arrondissements de la même manière. Il s'applique à tous les projets où il y a construction de
nouveaux logements. Donc il faut qu'il y ait un logement, au moins un logement d'ajouté, et il faut
qu'il y ait une superficie totale d'ajoutée qui est de 450 mètres carrés, ce qui équivaut, si on fait
une moyenne très générale, à environ cinq logements.

375 Donc, encore là, contrairement à la Stratégie qui vise seulement les projets pour lesquels
il y a une modification réglementaire, ici, il faut comprendre que le règlement s'applique à
l'ensemble des projets qui répondent aux deux critères qu'on vient de mentionner de superficie
et d'ajout de logements.

380 Comment ça fonctionne le règlement? Vous faites une demande de permis pour un
projet qui fait plus de 450 mètres carrés résidentiels, vous devez conclure une entente avec la
Ville et dans cette entente-là, il va y avoir un certain nombre d'engagements qui vont toucher au
logement social, abordable, familial. Votre entente doit être conforme au règlement, et pour ça, le
règlement va vous donner différentes options; chaque entente ne sera pas nécessairement la
385 même, on est capable d'adapter des ententes aux spécificités des projets.

Donc il y a une flexibilité dans le règlement, mais le résultat global, c'est une contribution
qui est basée sur une cible de 20 % de logement social, 20 % de logement abordable, c'est aussi
une cible de 20 % de logement familial qui est répartie sur l'ensemble du projet. Ça veut dire que
390 le logement familial peut être social, il peut être abordable et il y a du logement familial aussi
dans le reste.

Donc ça c'est le résultat global. Dans le détail, évidemment, il y a plusieurs nuances
selon les secteurs, selon la taille des projets. On va éplucher un peu en allant dans les différents
395 volets du règlement. Pour ça, on va séparer le logement social, puis après ça, on va voir le
familial et l'abordable.

En commençant avec le logement social. D'abord, c'est bon de rappeler qu'est-ce que
c'est un logement social. Aux fins du règlement, c'est un logement dont la construction est
400

subventionnée par un programme de logement social et communautaire du gouvernement du Québec, donc AccèsLogis Québec ou Montréal. Je précise ici qu'on dit, on écrit « logement social » ici, mais on s'entend qu'on peut dire logement social et communautaire; à chaque fois, on dit « logement social » seulement pour faire court. Évidemment, le règlement n'exclut d'aucune manière le logement communautaire, au contraire.

405

Maintenant, à quoi sert la dimension logement social? Pourquoi il y a des exigences liées au logement social dans le règlement et à quoi ça nous sert? Mais, d'une part, le règlement nous sert à faciliter la construction, donc à en faire plus, ça c'est sûr, mais il sert aussi à en faire dans une diversité de quartiers. Parce qu'on se rappelle, on a des programmes qui nous permettent déjà de construire du logement social dans certains secteurs, sur certains terrains. Donc le règlement vient en complément à nos programmes et nous permet d'insérer des projets sociaux sur des grands sites, par exemple dans des secteurs plus centraux où il serait difficile d'acquérir des terrains sans l'apport complémentaire du règlement. Donc le règlement nous permet de faire du logement social partout et de créer donc des milieux plus mixtes.

410

415

Maintenant, comment ça fonctionne pour le volet social? Donc le règlement offre deux options. La première qui est l'option qui est privilégiée dans le règlement, c'est vraiment le cœur du règlement, c'est de vendre un terrain pour réaliser des logements sociaux ou construire vous-mêmes les logements et vendre le terrain, vendre l'immeuble en fait dans le cadre d'un projet subventionné clé en main.

420

Ce que ça veut dire, si on prend l'exemple du terrain qui s'explique en moins de mots, donc le terrain doit permettre de construire 20 % de logement social. Donc si on prend l'exemple à l'écran ici, on imagine un projet qui comporte 20 000 mètres carrés de superficie de plancher, donc deux bâtiments de 10 000 mètres carrés. Ça c'est le projet privé. La contribution sociale, c'est de céder un terrain et le potentiel de ce terrain-là, donc le nombre de plancher qu'on peut faire sur ce terrain-là, ça doit équivaloir à 4 000 mètres carrés.

425

430

En échange de ça, ce terrain-là, il n'est pas donné, il est vendu. Il est vendu à un prix qui

est fixé par le règlement. Donc le règlement fixe le prix en fonction du secteur. Donc le prix va varier selon la proximité au centre : plus on est proche du centre-ville, plus les prix sont élevés, et il va varier en fonction du potentiel constructible de logements. Donc combien de logements on peut faire sur ce terrain-là, c'est ça qui va déterminer le prix de vente.

Donc si on prend un terrain qui permet de construire – on imagine – 70 logements sociaux, s'il est au centre-ville, le prix qui est fixé au règlement, c'est 3,5 millions \$; si le terrain est dans un quartier comme Ahuntsic, on va être autour de 1,8 million \$.

Ici, c'est important de signaler que le règlement rend la vente de terrain, donc l'idée de céder un terrain dans le cadre d'une entente, plus intéressante financièrement qu'il l'est actuellement dans la Stratégie.

Dans le cadre de la Stratégie, il y a aussi un prix de vente qui est fixé mais qui est beaucoup plus bas. Donc si on prend notre exemple de terrain avec un potentiel de 70 logements, en ce moment, dans le cadre de la Stratégie, le prix de vente, ça serait 840 000 \$, donc on est très loin du 1,8 million \$, 3,5 millions \$. Évidemment, c'est financièrement plus intéressant pour la personne qui le vend.

Quelques précisions importantes à faire sur la cession d'un terrain comme ça. Un : le terrain ne peut servir qu'à la mise en œuvre de programmes de logement social, abordable, familial. Donc, d'aucune manière on peut prendre ce terrain-là puis construire un aréna, ou le revendre ou... son usage est encadré par la loi habilitante.

Deuxièmement - juste pour clarifier les choses - la construction des logements et leur opération dans le temps, ce n'est pas le développeur du projet privé qui le paie. La contribution du privé équivaut à la perte sur le prix de vente de son terrain. Donc son terrain valait un certain prix, le prix qui est fixé par le règlement est probablement en bas du prix de sa valeur réelle, donc il va enregistrer une perte, mais ce n'est pas le promoteur qui va payer pour la construction ou

payer pour l'opération des logements dans le temps, ça c'est les programmes gouvernementaux et les locataires des logements qui vont l'assumer. Donc c'est une contribution qui se fait seulement au niveau du terrain.

465

L'autre précision importante, c'est qu'on veut un terrain qui permet de faire une coopérative, une OBNL sociale dans un bâtiment qui est distinct à côté des bâtiments privés. Donc pour être clair, les logements sociaux ne sont pas mélangés parmi les logements privés; on ne fait pas des logements sociaux à l'intérieur des bâtiments, on les fait dans un bâtiment qui est distinct mais qui est donc à côté des bâtiments prévus.

470

La dernière précision importante, c'est que pour vendre un terrain, il faut qu'il y ait un potentiel constructible minimal. On ne peut pas faire des projets sociaux de très petite taille. Donc le potentiel minimal va varier entre 30 et 50 logements, donc c'est la taille minimale pour les projets. 30 et 50 logements, ça va être selon le type de bâtiment.

475

Donc ce qui nous amène à l'option 2. Parce qu'évidemment, si on fixe un minimum de 30 logements, donc ça veut dire que pour les petits projets, on peut dire environ les projets de 150 unités et moins, de manière générale, 20 % de 150, c'est 30, donc un projet de 100, 115 unités n'aura pas la masse critique suffisante pour céder un terrain. Donc ces engagements en logement social vont devoir prendre une autre forme, et c'est l'option 2, c'est la contribution financière.

480

Donc pour les petits projets, ce qu'on va avoir, c'est des contributions financières. Pour les grands projets aussi, il n'est pas impossible de faire une contribution financière en vertu du règlement, mais ce n'est pas l'objectif.

485

L'objectif, c'est que pour les grands projets, on ait des cessions de terrain. Donc comment on poursuit cet objectif-là? C'est que dans le règlement, on a inséré un incitatif financier. Les contributions fonctionnent par paliers progressifs. Donc comme on voit dans l'exemple ici, on a un projet qui fait environ 20 000 mètres carrés; sa contribution financière totale

490

est à 1,2 million \$. Donc il va faire un chèque de 1,2 million \$, mais comment ce montant-là est
calculé? Il est calculé selon les mètres carrés. Donc les premiers mètres carrés, de 0 à 450, le
projet ne paie pas. Ensuite, les mètres carrés qui s'ajoutent entre 450 et 9 000, chaque mètre
carré lui coûte 41 \$. Chaque mètre carré qui s'ajoute après 9 000 va lui coûter 51 \$ jusqu'à
12 500, etc. Et plus on ajoute des mètres carrés, plus on atteint des paliers élevés. Donc s'il
ajoutait une deuxième, une troisième tour, bien, le projet aurait une contribution financière qui
toucherait des paliers plus élevés.

Donc la logique de ça, c'est que plus le projet est gros, plus il va se rendre jusqu'aux
paliers de contribution les plus élevés, donc plus la contribution va lui coûter cher, et c'est le but
parce qu'on souhaite que le coût de faire un chèque, de faire une contribution soit plus élevé que
la perte que représenterait la vente d'un terrain. On veut que ce soit plus intéressant
financièrement de vendre un terrain que de faire une contribution.

Pour les petits projets, par contre, mais les petits projets ne vont pas se rendre aux
paliers les plus élevés. Donc la contribution va être plus modeste, et ça c'est délibéré parce qu'on
ne souhaite pas avoir une pression excessive sur les petits joueurs de la construction à Montréal
qui font des petits projets et qui contribuent aussi à la diversité de l'offre.

Quelques précisions sur les contributions financières. D'abord, qu'est-ce qu'on fait avec
l'argent?

LA PRÉSIDENTE :

Je vais vous demander, Monsieur Lussier, juste de ralentir un peu le rythme pour aider
madame Philibert, parce qu'on va s'en tenir dans les temps.

M. LAURENT LUSSIER :

D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

525

Merci.

M. LAURENT LUSSIER :

530

Oui, désolé. C'est parce qu'il y a beaucoup de choses à dire, mais s'il y a des enjeux d'éclaircissement, évidemment, on pourra revenir sur l'ensemble des contenus.

535

Donc qu'est-ce qu'on fait avec l'argent? D'abord, qu'est-ce qu'on doit dire? C'est que, encore là, comme avec les terrains, en vertu de la loi, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* nous oblige à utiliser l'argent dans la mise en œuvre de programmes de logement social, abordable, familial. Donc on ne peut pas prendre cet argent-là et le mettre dans le budget général de la Ville et faire autre chose avec. On ne peut pas prendre cet argent-là.

540

Ensuite, avec cet argent-là, comment on va l'utiliser? Donc ce qu'on projette, c'est qu'on va utiliser environ les trois quarts pour payer les terrains que l'on achète. Donc on a vu dans l'option 1, on va acheter des terrains au développeur, on va payer les terrains un peu plus cher, en fait, beaucoup plus cher qu'on les payait auparavant dans le cadre de la Stratégie. Donc où on va aller chercher cet argent-là, comment on va payer les terrains plus cher? C'est qu'on va utiliser des montants qui proviennent des contributions financières. Donc l'argent qu'on récolte va servir à rendre l'option de vendre des terrains plus intéressante.

545

550

Ce qui signifie dans ce contexte-là que la gestion des contributions va être centralisée. Donc en ce moment, dans la Stratégie d'inclusion, chaque arrondissement gère... en fait, les contributions sont gérées de manière distincte pour chaque arrondissement. Donc ça ne sera plus le cas avec le règlement, les contributions vont être gérées de manière centralisée. Donc ça, ça fait le tour pour le volet « logement social ».

On entre dans le logement abordable et le logement familial. Donc, d'abord, qu'est-ce

555 que ça veut dire quand on parle de logement abordable? C'est une notion qui peut vouloir dire différentes choses dans différents contextes. Là, on parle dans le contexte du règlement, le logement abordable, ça a un sens bien particulier.

560 Un logement abordable dans le contexte du règlement, c'est distinct d'un logement social. Un logement abordable, ce n'est pas un logement social, ce n'est pas un logement qui est financé par un programme du gouvernement du Québec en logement social et communautaire. C'est un logement qui ne sera pas abordable pour un ménage qui aurait besoin de logement social pour se loger convenablement. Le logement abordable vise d'autres clientèles que celles-là.

565 Ensuite, en termes réglementaires, le logement abordable est défini simplement dans le règlement par des prix et des loyers plafond en fonction du type de logement. Donc c'est simplement les prix. On vise de manière générale des prix qui sont sous le marché ou près du marché pour des unités plus modestes. Donc on est près du bas du marché.

570 Quand on parle de logement familial maintenant, on applique simplement deux critères. Le logement familial doit avoir trois chambres et aussi une superficie minimale qu'on voit ici, qui varie entre 86 mètres carrés et 96 mètres carrés. Donc le logement familial peut avoir...n'a pas nécessairement un prix maximal, c'est simplement ces deux critères-là.

575 Donc à la différence du logement social, il ne s'agit pas ici nécessairement de logement que le marché privé ne produit pas. Il y a une production naturelle, on pourrait dire, de logements qui sont un peu moins chers, plus modestes. Il y a une production naturelle aussi de plus grands logements; le marché fait des logements qui répondent à cette définition-là.

580 Donc notre objectif avec le règlement, c'est de s'assurer d'avoir des logements abordables et des logements familiaux dans tous les projets pour éviter d'avoir des secteurs entiers qui vont se redévelopper avec seulement du logement haut de gamme ou seulement des petites unités. Donc il y a un objectif de mixité qui est au cœur de ce volet-là.

585

Il y a aussi un objectif de répondre à certains besoins qui sont mal comblés. On pense en particulier aux familles qui cherchent un logement plus abordable ou aux ménages qui accèdent à la propriété. Donc pour ces besoins-là en particulier, le règlement vient apporter des solutions spécifiques.

590

En termes de mécanique, qu'est-ce que ça veut dire? Pour le logement abordable, d'abord le logement abordable, c'est une exigence qui s'applique aux projets de 50 logements et plus. Donc ce n'est pas le même seuil que pour le logement social qui commençait à 450 mètres carrés. Ça, c'est un. Ensuite, les logements abordables et familiaux sont parmi les unités privées. Donc, ici, on n'est pas un bâtiment distinct à part. Les logements abordables et familiaux peuvent être mélangés, ils sont parmi le reste des unités privées. Il y a une possibilité de verser une contribution financière pour l'abordable; pour le familial, par contre, cette possibilité-là n'est pas offerte dans le règlement.

595

600

Et dernier point qui est un élément important, c'est que si les unités abordables sont accompagnées d'une mesure qui réduit l'apport de la mise de fonds à l'acheteur, donc les acheteurs ont normalement une mise de fonds qui correspond à 5 % du prix de vente, bien, il y a des programmes qui permettent de réduire cette contribution-là, comme le programme Accès Condos de la SHDM qui est le plus connu. Donc si les unités sont accompagnées d'un programme comme ça, nos exigences sont réduites, donc on exige moins de logements abordables. C'est une manière d'encourager ce type de programme-là qui va dans le sens des objectifs qu'on mentionnait tantôt.

605

610

Maintenant, on termes de pourcentage, on va voir qu'est-ce que ça veut dire en termes de pourcentage de logement abordable et de logement familial. Comme les pourcentages se recourent, on va les présenter ici avec trois exemples pour les trois secteurs où on a des pourcentages différents.

615

Donc on prend ici l'exemple d'un projet de 180 unités qui se trouve dans un quartier central ou en périphérie. Donc ça, c'est pas mal l'essentiel du territoire de la Ville. Qu'est-ce

qu'on a? C'est une cible de 20 % abordable, 20 % familial. Maintenant, comment cette cible-là se distribue? Si on commence par le familial, on va d'abord compter qu'on a 5 % de logement social familial qui est calculé de facto. Pourquoi? Parce que la programmation du logement de la partie sociale, donc elle dépend de l'organisme qui va réaliser le projet, l'organisme peut faire un projet destiné aux familles mais il peut aussi faire un projet destiné aux personnes seules, aux personnes âgées; il y a différents besoins qui peuvent être comblés par le projet.

Historiquement, on a une moyenne de production de logement familial dans nos programmes qui nous dit qu'en moyenne, on fait à peu près l'équivalent de 5 points de pourcentage. Donc, ce qu'on vient faire, c'est tout simplement compter en tout temps qu'il y a 5 %...5 points de pourcentage qui sont faits par le logement social, parce que le constructeur privé n'a pas de contrôle sur qu'est-ce que le volet social fait, donc on le comptabilise juste de facto, il est réglé et il n'est pas encadré par le règlement.

Donc qu'est-ce qui reste au constructeur privé? C'est le bâtiment à droite, c'est le bâtiment de 180 unités. Donc sur ces 180 unités, il va lui rester 15 % de logements familiaux à faire, donc 27 logements familiaux et 36 logements abordables, 20 % de logement abordable. Et ces deux exigences-là se recourent. Donc il y a un 5 % de logements qui sont à la fois abordables et familiaux, donc ils correspondent aux définitions des deux, ils ont trois chambres, la superficie minimale et ils sont en bas d'un certain prix. Cet élément-là du logement abordable familial, il est important parce qu'il permet vraiment de répondre aux besoins des familles qui sont à la recherche de logement plus abordable. C'est une nouveauté que le règlement introduit par rapport à la Stratégie.

Après ça, ça va varier selon les secteurs. Si on est au centre-ville, les exigences sont un peu moins élevées. Pourquoi? Parce qu'en général, c'est plus difficile d'atteindre les cibles au centre-ville. Donc les coûts sont plus importants. Donc on a réduit les exigences en abordable et en familial, donc est à 15 % abordable, 15 % familial. Donc ça va nous donner 27 logements abordables et il reste ici, donc il y a toujours un 5 % qui est fait par le social, donc il reste 10 % de

logements familiaux dans le projet privé, soit 18 logements. Et nos logements familiaux abordables, par contre, sont constants; on va les retrouver, peu importe les circonstances, on exige toujours ce 5 % là.

650

Les derniers cas de figure, si on est dans les extrémités. Là, ça veut dire qu'on est à Pierrefonds, Roxboro, Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles ou Île Bizard. Donc dans ces secteurs-là, on a retiré l'exigence de logement familial au prix du marché, parce qu'on a déjà une offre abondante dans ces secteurs-là de maisons unifamiliales sur le marché de la revente. Donc ça ne nous semblait pas nécessaire de venir exiger aussi des logements de trois chambres au prix de marché. On a seulement conservé l'exigence de logement familial abordable. Conc ça, ça fait le tour pour les trois volets.

655

Il reste deux derniers petits éléments pour terminer : les retombées, les impacts et puis la question de suivi. Donc pour les retombées, ce qu'il faut comprendre d'abord, c'est qu'ici, ce qu'on a fait, c'est un exercice de projection parce que le règlement évidemment, il va avoir des retombées qui vont varier selon le marché. Donc s'il y a beaucoup de mises en chantier une année, bien le règlement va avoir plus de retombées; puis s'il y a moins de mises en chantier, le règlement avoir moins de retombées. Donc ce n'est pas des objectifs qu'on voit ici mais c'est une projection basée sur des données des trois dernières années. Ça nous donne un ordre de grandeur, mais il n'y a rien qui nous dit qu'on pourra atteindre exactement ces chiffres-là.

660

665

Donc ce que ça nous donne en termes de projection. On voit qu'on a 600 logements sociaux réalisés dans le cadre du règlement. Évidemment, il y a aussi un grand nombre de logements sociaux qui peuvent être réalisés hors du règlement, juste par la mise en œuvre des programmes, 13,7 millions \$ en contribution financière et en logements abordables et familiaux, on voit qu'on projette 1 000 logements abordables dont 300 familiaux et 500 logements familiaux sans prix maximum. Ça c'est les retombées.

670

Si on regarde les impacts, donc quels impacts le règlement peut avoir sur le marché? Deux choses à dire là-dessus. D'abord, il faut comprendre que pour tous les projets qui

675

680 auraient été visés par la Stratégie d'inclusion, puis on l'a vu, c'est presque la moitié des mises en chantier à Montréal en ce moment, donc pour tous ces projets-là, le règlement n'entraîne pas des coûts plus élevés que la Stratégie. Dans certains cas, le règlement est même avantageux, en plus d'apporter davantage plus de tangible, comme plus de prévisibilité, par exemple.

685 Donc pour tous les projets qui auraient été visés par la stratégie, c'est-à-dire, environ la moitié du marché, la situation est stable ou s'améliore. Pour l'autre moitié, donc si on regarde projet par projet le coût du règlement et qu'on modélise l'augmentation de prix qui est nécessaire pour absorber le coût du règlement, donc combien ça coûte... combien représente le coût du règlement en termes d'augmentation de prix potentielle pour les acheteurs. On voit que les hausses vont varier le plus souvent autour de 1 % ou 2 %. La seule exception, c'est pour les grands projets au centre-ville, là, on va avoir un effet plus marqué. qui va varier entre 3 et 4 %.

690 Donc ça, c'est des résultats pour des projets de copropriétés.

On a aussi modélisé, en fait, on a commandé une modélisation pour un projet locatif et on arrive à des impacts qui sont comparables, ce qui nous indique donc que du côté de la copropriété ou du locatif, on est dans des univers qui sont comparables.

695 Dernier mot pour conclure, transition et suivi. Donc même si le règlement est adopté au début de l'année 2020, il y a un délai qui est prévu avant sa prise d'effet. Le règlement prend effet seulement le 1^{er} janvier 2021. L'objectif, c'est de laisser une période d'adaptation. Donc on a des projets qui peuvent être très avancés dans leur planification, des projets pour lesquels le montage financier, la conception est très avancée, donc on veut éviter d'avoir un effet... de compromettre ces projets-là en arrivant avec des exigences sans délai.

700 L'autre élément majeur de transition, c'est qu'est-ce qui arrive avec les projets pour lesquels il y a déjà des ententes signées en vertu de la Stratégie d'inclusion? Donc on s'est assuré dans le règlement que ces ententes-là pourraient se poursuivre.

705

Donc si vous avez pris des engagements dans le cadre de la Stratégie d'inclusion, votre

710 projet est exclu de l'application du règlement. Ce que vous allez devoir faire, c'est ce qui a été
convenu dans votre entente de la Stratégie d'inclusion qui va être suivie avec les garanties, avec
les mécanismes qui auront été mis en place.

715 L'autre chose aussi, d'ici l'entrée en vigueur du règlement, donc on va continuer
d'appliquer la Stratégie, donc la Stratégie s'applique en ce moment, elle va continuer de l'être.
Elle va être révisée à l'adoption du règlement pour s'assurer que... pour rapprocher ses
paramètres de ceux du règlement. Donc on ne pourra pas faire un copié-collé. Le règlement ne
va pas devenir la Stratégie, mais on va chercher une meilleure cohérence pour la période de
transition, donc entre l'adoption du règlement et le 1^{er} janvier 2021.

720 Qu'est-ce qui arrive après que le règlement soit adopté? D'abord, tous les montants, tout
ce qui est un montant de... les prix, les contributions financières, les prix payés pour les terrains,
tout ça est indexé à 2 % par année, donc va suivre la cible d'inflation de la Banque du Canada.

725 Par ailleurs, on prévoit un bilan en 2023, après deux ans de mise en œuvre où on pourra
faire soit des ajustements à ces paramètres-là plus économiques ou si d'autres ajustements qui
pourraient s'avérer nécessaires liés à ce que la mise en œuvre nous aura révélé. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

730 Merci à vous deux pour cette présentation. Vous avez tenu les temps, félicitations! Nous
allons maintenant prendre une pause d'une dizaine de minutes. J'invite celles et ceux souhaitant
poser des questions à s'inscrire à la table d'accueil, s'il vous plaît, en n'oubliant pas de préciser si
vous avez des enfants à la halte-garderie ou même à la maison afin d'être entendus en priorité.
On se retrouve donc ici à 20 h pile, s'il vous plaît. Merci.

735

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

740

REPRISE DE LA SÉANCE

LA PRÉSIDENTE :

Nous allons maintenant appeler les personnes inscrites. Je vous réitère ce que je vous ai dit un peu plus tôt.

745

Je vous demande de limiter les préambules au strict minimum, alors pas trop de marchepied, et de vous en tenir à la question, puisque ce n'est pas encore le moment de donner votre opinion. J'ajouterais à ça, des questions qui portent sur le mandat de la commission qui est l'étude d'un règlement. Je sais que ça peut donner lieu à toutes sortes de sujets passionnants, mais là n'est pas l'objet de la séance d'information de ce soir.

750

Vous pouvez donc poser deux questions par intervention. Il faudra vous réinscrire au registre qui restera ouvert, contrairement à ce que j'ai dit un peu plus tôt, jusqu'à 21 h et non pas 21 h 30 pour poser des questions supplémentaires.

755

J'appellerais maintenant madame Maryse Chapdelaine, s'il vous plaît, à prendre place à la table ici. Bonsoir, bienvenue!

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

760

Merci, Madame la présidente. Est-ce que je dois me présenter? Comment ça marche?

LA PRÉSIDENTE :

765

S'il vous plaît, oui, pour la transcription, même si je vous ai nommée.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

770

Donc Maryse Chapdelaine, chargée de projet à la Table de quartier Peter-McGill. Donc question est la suivante. Pour rappel, entre 2014 et 2017, 43 % des logements construits à

Montréal ont été dans l'arrondissement Ville-Marie et plus particulièrement dans le district de Peter-McGill. Donc 13 056 unités, alors que seulement 225 unités de logement social y ont vu le jour.

775

Maintenant, avec la centralisation du fonds de compensation, comment garantir que les contributions financières générées au centre-ville seront investies dans du logement social au centre-ville à la hauteur des besoins qui y sont constatés?

780

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous préférez poser deux questions tout de suite ou qu'on réponde à votre première question et ensuite à la seconde? À votre guise.

785

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

Répondez donc à celle-là. Ça va être plus simple.

790

LA PRÉSIDENTE :

Je rappelle qu'on ne fera pas de bataille de chiffres mais on a compris l'essentiel de votre propos concernant le fonds. Madame Cloutier ou monsieur Lussier?

795

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Je vais commencer, Laurent pourra compléter. Vous parlez de la période où la Stratégie s'appliquait, comme on l'a expliqué tout à l'heure, la Stratégie était incitative. Avec un règlement, ça va être une application uniforme à travers la ville. Donc l'ensemble des projets qui vont se développer au centre-ville, qui auront cinq unités et plus, ou 50, tout dépendant si on parle de logement abordable, vont être visés.

800

805 Comment on va inciter à ce que ce soit du logement social? Il y a plusieurs mesures qui ont été mises dans le règlement. Comme Laurent l'expliquait, les contributions financières sont en paliers progressifs pour désinciter le paiement d'une contribution financière mais plutôt la livraison logement en nature, si on peut dire, en construction ou en terrain.

810 Un autre élément incitatif qui a été mis en place, c'est que dans le centre-ville, c'est sûr que ça peut être difficile de construire le logement social directement sur les lieux mêmes du projet parce que la densité permise au niveau du zonage, quand la contribution du promoteur est de 50 unités, si on a un terrain qui a un potentiel de 150, ça serait une contribution démesurée. Donc il y a des dispositions qui permettent dans le règlement d'aussi offrir un terrain, si ce n'est pas possible, sur les lieux mêmes du développement, de l'offrir à l'intérieur de limite de la zone centrale ou de l'arrondissement.

815 Donc il y a plusieurs éléments comme ça incitatifs qui sont créés pour que les contributions se fassent, peu importe au centre-ville ou ailleurs, davantage en projet qu'en argent, quand les projets sont suffisamment gros pour générer des contributions à cet égard-là.

820 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que monsieur Cloutier vous avez autre chose à ajouter?

M. LAURENT LUSSIER :

825 Oui. Lussier.

LA PRÉSIDENTE :

830 Monsieur Lussier.

M. LAURENT LUSSIER :

835 Ça ne me dérange pas. Oui, juste sur la question du fonds, peut-être une précision. Donc
exemple, qui est une projection, ce que je disais tantôt c'est que les trois quarts de ce montant-là
qui sont utilisés pour hausser les montants qu'on paie pour les terrains. Donc, là où on a des
terrains qui coûtent plus cher, bien, on utilise le fonds, donc le fonds est centralisé pour cette
raison-là, on utilise le fonds pour être capable de se rapprocher un peu plus des valeurs
marchandes.

840 De fait, ce que ça veut dire, on a fait différents tests à l'interne, là où on a besoin de
hausser davantage les montants pour s'approcher des prix, c'est justement au centre-ville. Donc
ce que le nouveau partage vient faire, c'est qu'on va s'assurer de... je pense à la préoccupation
spécifique pour centre-ville, de par sa nature, la consolidation du fonds va venir, va favoriser
845 l'utilisation de ces argents-là au centre-ville de manière à s'assurer d'avoir des terrains. Ça, c'est
pour les trois quarts qui servent à hausser les prix qu'on paie pour les terrains.

850 L'autre quart – ce n'est pas fixé par règlement, évidemment, ça c'est juste basé sur la
base de projection – donc ce dernier quart-là, on verra comment il est attribué, mais pour
l'instant, il n'y avait pas d'orientation précise, il n'y a pas de règles qui sont arrêtées sur la
priorisation par territoire.

LA PRÉSIDENTE :

855 Est-ce que ça répond à votre question?

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

860 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Vous avez une deuxième question?

865 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

Oui. En page 2 de votre Stratégie d'inclusion, vous définissez comme logement abordable lorsqu'un loyer ou son hypothèque mensuelle ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30 % de son revenu mensuel brut. Il était également mentionné que la
870 notion de logement abordable est indissociable des clientèles susceptibles d'éprouver certains problèmes à se loger. Ainsi, deux types de ménages sont particulièrement visés par la présente Stratégie : les ménages à faible et très faible revenus, ainsi que les ménages à revenu modeste.

Ma question, c'est concernant les figures 9 e 10 en page 22 de votre document explicatif,
875 qui sont les prix que vous avez déterminés.

M. LAURENT LUSSIER :

Je peux les mettre à l'écran.

880

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

O.K. Je vais peut-être juste attendre avant de finir ma question. En fait, c'était de savoir un peu...

885

M. LAURENT LUSSIER :

C'est ça ici?

890 **Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

Oui, c'est exactement ça. La clientèle visée par ce que vous déterminez comme étant les gens capables de se payer du « abordable », donc est-ce que vous connaissez la proportion des ménages montréalais qui demeurent au centre-ville ou dans ce que vous nous définissez comme les quartiers centraux qui gagnent de tels niveaux de revenus qui seraient capables de se payer ça? Puis, les ménages aussi qui gagnent des revenus inférieurs. À qui ça sert ça?

895 **M. LAURENT LUSSIER :**

900 Bon, vu que vous avez commencé avec la Stratégie, je vais reprendre à partir de la Stratégie.

LA PRÉSIDENTE :

905 C'est ça.

M. LAURENT LUSSIER :

910 C'est intéressant effectivement de revenir à la Stratégie où on avait distingué, on avait formulé la notion d'« abordable » de cette manière-là. Donc la stratégie s'appelait Stratégie d'inclusion de logement abordable et on incluait dans « abordable » effectivement deux catégories : le logement social et communautaire et un logement abordable privé. Il y avait une définition de logement abordable qui était associée à un type de ménage. Donc c'est une définition qui est assez standard de logement abordable, que vous allez retrouver dans des règlements de zonage d'inclusion, aux États-Unis par exemple, avec un pourcentage du revenu médian, souvent 80 % à 100 % du revenu médian de la région métropolitaine, par exemple.

915 Cette définition-là n'a jamais été opérationnalisée ensuite dans le cadre de la Stratégie.

920 Donc on a fini par utiliser essentiellement des montants qui correspondaient au programme d'acquisition. Donc c'est une définition qui elle-même, même si on la voit apparaître dans la Stratégie, ce n'est pas une définition qui a été nécessairement si structurante pour la mise en œuvre du règlement.

925 Si on revient après ça au règlement lui-même. Effectivement, au départ de notre questionnement, on s'est interrogé sur l'abordabilité calculée en fonction du revenu. Parce qu'on pourrait résumer en disant que l'abordabilité peut se définir de deux manières : il y a l'abordabilité par rapport au marché, donc un logement abordable, il est un, un peu plus abordable que les autres logements sur le marché, et il y a l'abordabilité en fonction du revenu. Donc on identifie
930 certains ménages, puis on trouve un logement qui est abordable pour ces ménages-là.

Et on a fait tout un exercice où on a regardé des prix de vente abordables en fonction de certains niveaux de revenu, pas nécessairement pour le centre-ville, ce n'est pas à cette échelle-là, mais on a fait certains exercices qui étaient plus fins même que ce qu'on voit dans la Stratégie
935 d'inclusion, mais ça nous amenait à des niveaux de prix qui étaient très, très faibles. Et quand on les testait, ce qu'on voyait, c'est que le coût que ça représentait pour le constructeur allait être tellement important qu'il dépassait largement le coût que représentait l'inclusion de logement social et que ça compromettait l'ensemble de l'équilibre du règlement. Donc on voyait que même si l'idée d'abordabilité selon le revenu est intéressante a priori, elle venait avec quand même son
940 lot d'inconvénients.

Donc on a fait un pas en arrière, puis on s'est dit : O.K., mais c'est quoi la contribution du volet « abordable » dans le règlement? Et, comme je l'ai expliqué pendant la présentation, le volet « abordable », il y a une fonction qui est vraiment liée à la mixité. Donc les prix qui sont là,
945 ça correspond à certaines unités qu'on peut trouver sur le marché. Le marché fait dans certains cas... Dans certains projets, on va trouver des logements à l'intérieur de ces fourchettes de prix-là, pas dans l'ensemble des projets. Dans certains projets, on est beaucoup plus élevé que ça comme prix. En gros, ce qu'on vient faire, c'est s'assurer qu'on ait une présence de logement un peu plus abordable dans l'ensemble des projets. Ça, c'est un.

950

955 Deux, là où on essaie de répondre à des besoins plus spécifiques, c'est par le logement familial abordable, qui est vraiment un produit que le marché ne fait pas en ce moment, donc du logement qui comprend trois chambres, dont les prix sont plus limités et, qui peut être dans certains cas plus compact mais qui est un peu moins cher. Et avec l'incitatif pour les programmes qui réduisent la mise de fonds de l'acheteur où là, même si les prix sont plus élevés, comme la mise de fonds est réduite, on vient enlever un obstacle important pour les accédants à la propriété.

960 Donc ce qu'on est venu faire, c'est... Je ne peux pas répondre exactement à la question comme vous la posez parce qu'on n'a pas fait une analyse sur la base des revenus par secteur. On n'est pas venu définir des prix en fonction de la capacité de payer des ménages par secteur. Ce qu'on est venu faire, c'est prendre des prix qui venaient de nos programmes actuels de subvention pour s'assurer qu'on allait avoir des logements qui représentaient, disons les constructions de base, plus modestes, dans l'ensemble des projets et bonifier ça avec des
965 mesures qui venaient favoriser des programmes qui réduisent la mise de fonds de l'acheteur.

970 Donc c'est comme ça qu'on est venu équilibrer à la fois l'objectif de mixité et l'objectif de répondre à ces besoins particuliers des accédants à la propriété, sans créer une charge et un coût trop important avec le volet « abordable » du règlement.

LA PRÉSIDENTE :

Ça répond à votre deuxième question?

975 **Mme MARYSE CHAPDELAIN :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

980

Merci à vous. Je sais pourquoi je vous ai appelé Monsieur Cloutier tout à l'heure, c'est parce que je suis à inviter monsieur Carl Cloutier. Excusez-moi encore, Monsieur Lussier. Monsieur Cloutier, bonsoir!

985

M. CARL CLOUTIER :

Bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

990

Bienvenue!

M. CARL CLOUTIER :

995

Alors, on ne se trompera pas. Carl Cloutier, consultant. Je travaille entre autres pour l'Institut de développement urbain.

1000

J'ai deux questions qui s'adressent particulièrement à l'Office. Donc la Ville a mentionné qu'ils avaient réalisé un survol des principales stratégies en matière d'inclusion. Par contre, on ne retrouve pas à l'Office des documents qui présentent le portrait exhaustif des différentes stratégies et composantes de ces stratégies par les principales villes en Amérique du Nord. Et ce regard permettrait donc d'avoir un regard ou un recul par rapport à ça.

1005

Je veux juste terminer. Parmi les stratégies et les composantes se retrouve systématiquement la question des clientèles cibles, c'est-à-dire, les critères et les personnes ou le profil des ménages qui peuvent bénéficier des unités qui sont ciblées; se retrouvent aussi des stratégies ou pas touchant la pérennité des unités. La troisième composante touche les incitatifs financiers, qui touchent ou pas, par rapport aux stratégies. Et la dernière composante, c'est le pourcentage exigé pour chacun de ces projets, c'est-à-dire, en logement abordable, social, etc.

1010 Donc je me demande si l'Office peut donner ou offrir ou demander à quelqu'un d'offrir un portrait plus clair et comparatif à ces stratégies-là.

LA PRÉSIDENTE :

1015 Ce à quoi vous référez, si je comprends bien le sens de votre question, le dossier de documentation comporte l'ensemble des études qui ont été commandées par la Ville pour en venir à formuler ce règlement-là.

1020 Ma compréhension, c'est que toutes les études utilisées dans le cadre du règlement, et donc de cette commission-ci, sont déjà sur le site de la commission. Vous me permettez d'ajouter peut-être, est-ce qu'il y a d'autres études à venir en complément de celles qui ont été réalisées et donc déjà déposées?

M. LAURENT LUSSIER :

1025 Pas qui étaient prévues, mais on a des notes internes, si c'est... en fait, il y a deux niveaux. Il y a vraiment des analyses internes, une sorte de revue de la littérature qui est vraiment un usage strictement interne, ça ce n'est pas vraiment diffusable.

1030 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, non.

M. LAURENT LUSSIER :

1035 Mais, par contre, on avait préparé peut-être quelque chose d'un peu plus formel avec des expériences étrangères. Je ne sais pas si ça peut répondre à l'ensemble des questions qui ont été soulevées, mais on peut certainement les diffuser, ce n'est pas un secret.

1040 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous inviterais, pour répondre à votre préoccupation, à peut-être voir, sans livrer vos secrets de famille – là n'est pas le propos – ce qu'on verse sur le site de la commission devient public, et est là pour l'éternité, sachez-le, on ne retire pas un document une fois qu'il est mis là. Mais si vous pensez que certains...

1045

M. LAURENT LUSSIER :

Oui, oui, c'est montrable.

1050

LA PRÉSIDENTE :

À ce moment-là, vous en informez, vous connaissez la procédure...

1055

M. LAURENT LUSSIER :

Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

1060

... monsieur Gilles Vézina. Votre deuxième question ou préoccupation?

M. CARL CLOUTIER :

1065

Exact. La deuxième, c'est que le règlement porte beaucoup sur les projets de 50 unités et plus. Les dernières statistiques démontrent qu'environ 80 % des mises en chantier à Montréal sont réalisées par des projets de plus de 50 unités. C'est donc, ce que je vous dis, c'est que l'impact du règlement et la façon dont on évaluera les impacts sont considérables pour

1070 l'ensemble du marché. Donc on couvre une forte part du marché de la construction résidentielle, condo et locative.

1075 L'étude de Cirano apporte des éléments d'information mais ne donne pas de distinction claire entre le locatif et le condo, entre les impacts, les options qui sont offertes entre compensation et/ou l'inclusion des projets dans le règlement et ne traite pas non plus des impacts potentiels sur la demande de l'offre.

LA PRÉSIDENTE :

1080 Je considère que c'était votre préambule. Votre question?

M. CARL CLOUTIER :

1085 Oui. Et la question, c'est de savoir si l'Office peut demander un avis externe d'expert pour porter un regard différent sur les impacts de ce règlement-là?

LA PRÉSIDENTE :

1090 Pour le moment, la commission a comme corpus documentaire ce qui est déposé. En cours d'analyse, on a l'opportunité de poser des questions par écrit, auquel cas, je rappelle que ces questions pour le bénéfice de tous et toutes, ces questions sont déposées sur le site. Donc c'est public. Donc la commission a l'opportunité, si on considère qu'il y a un élément qui est incomplet ou qui mériterait approfondissement ou précision, on peut poser ce genre de question à la Ville qui, à ce moment-là, va répondre et la réponse est sur le site. Alors je ne peux pas vous
1095 dire d'avance, notre analyse n'est pas faite évidemment. On est là pour apprendre en même temps que vous, mais ce sera en cours d'analyse.

M. CARL CLOUTIER :

1100 Parfait. C'est tout.

LA PRÉSIDENTE :

1105 Merci, Monsieur Cloutier. J'inviterais maintenant madame Sandrine Belley, s'il vous plaît.
Bonsoir et bienvenue!

Mme SANDRINE BELLEY :

1110 Bonsoir! Bonjour! Je suis organisatrice communautaire au POPIR Comité Logement qui est le comité logement dans le Sud-Ouest de Montréal.

1115 Dans le Sud-Ouest, on a une grande expérience de la Stratégie d'inclusion. Les premiers projets d'inclusion de logements sociaux dans les projets de condos sont nés à Saint-Henri et à Griffintown, c'est presque... la Stratégie a été appliquée presque parfaitement.

1120 Par contre, qu'est-ce qu'on a vu, qu'est-ce qu'on observe, c'est que malgré l'inclusion de logements sociaux, la construction massive de condominiums que ça permet a un impact sur... met de la pression sur le marché privé, entre autres par rapport à des hausses de loyer, des *renovictions* et des évictions, des reprises de logement. Donc est-ce que vous avez prévu... Et ça, ça entraîne aussi une hausse du besoin en logement social, donc comment vous avez prévu pallier à ce phénomène qu'amène l'inclusion?

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1125 Merci. Comme je l'indiquais tout à l'heure, la Stratégie d'inclusion est un outil parmi l'ensemble des coffres à outils de la Ville pour intervenir sur le parc de logements. Donc, quand on parle de *renoviction*, quand on parle de salubrité, quand on parle du parc existant, les

1130 pressions sur le parc existant, ça fait partie des travaux qu'on doit faire et sur lesquels on travaille actuellement. Je ne peux pas vous parler du plan de travail à cet égard-là mais ça fait partie des phénomènes qu'on suit, comme tous les phénomènes qui viennent gruger le parc locatif abordable. Donc je pourrais vous répondre de cette façon-là.

Mme SANDRINE BELLEY :

1135 O.K. Ma deuxième question, c'est quel mécanisme vous avez envisagé afin de contrôler la possibilité que des personnes ou des ménages acquièrent des logements en dessous du prix du marché afin de les revendre plus cher, bien entendu. Par exemple, avez-vous pensé à la possibilité de mettre en place un registre du logement, toutes tenures confondues, accoté sur le
1140 rôle d'évaluation de la Ville? Ne pensez-vous pas que cela pourrait permettre à tout le moins le suivi des ventes, à quel prix, mais aussi de permettre aux locataires montréalais de ne pas subir des augmentations de loyer abusives.

M. LAURENT LUSSIER :

1145 La question, effectivement, de la revente des unités abordables est une question à laquelle on s'est beaucoup intéressés en cours de route.

1150 Si je reviens à la première question qu'on a eue sur la fixation des prix, c'est une réflexion que je peux juste faire – je vais en profiter pour revenir là-dessus, ça va permettre de compléter la réflexion qu'on a eue – c'est sûr que si on visait des prix de vente aussi qui étaient plus élevés, donc plus on a des prix de vente qui sont en bas du marché, plus venait la nécessité de contrôler qui aurait accès à ces logements-là et de contrôler les reventes pour éviter que le premier acheteur empoche une plus-value incroyable au moment de la revente, puis la conserve.

1155 Mais on s'est heurté à deux obstacles. Pour ce qui est de contrôler les acheteurs, donc ça, il y a un enjeu juridique. Le Règlement pour une métropole mixte, c'est un règlement d'urbanisme et les règlements d'urbanisme ne peuvent pas zoner les personnes. On ne peut pas

1160 décider qu'un logement est destiné à un type de ménage. Par exemple, zoner des logements familiaux pour que seulement des familles puissent y avoir accès ou zoner des logements abordables pour que seulement des ménages à revenu modeste y aient accès, par exemple.

1165 L'autre enjeu – puis j'arrive à votre question sur le suivi – on a regardé la possibilité de suivre les logements abordables, donc au moment de la revente, pour s'assurer que, par exemple, au moment de la revente, le prix de vente soit contrôlé pour que le prochain acheteur bénéficie aussi d'un rabais. On a travaillé avec les avocats du contentieux chez nous et ce qu'on se rendait compte, c'est qu'on aurait eu besoin de prendre une hypothèque légale sur l'ensemble des logements. Donc il y avait une lourdeur administrative avec un processus comme ça qui, à
1170 sa face même, n'était pas viable pour la Ville.

On n'a pas regardé, par contre, spécifiquement la possibilité d'avoir un registre. Je ne suis pas sûr si un registre... il faudrait le regarder, mais il faut comprendre que pour contrôler le prix, il ne s'agit pas nécessairement seulement de savoir quel était le prix original, mais aussi
1175 d'avoir un contrôle à la revente sur le type de propriété pour que le vendeur soit contraint de vendre à un certain prix. Il ne suffit pas que l'acheteur sache à quel prix il devrait l'acheter, il faut aussi que le vendeur soit obligé de le vendre à ce prix-là.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1180 Mais pour la pérennité, peut-être ce que je peux ajouter, c'est que comme on l'indiquait, c'est un règlement qui fait partie d'un coffre à outils. Le coffre à outils sur des mesures de pérennité de ventes-parcs, ça n'existe pas encore. Donc d'une certaine façon, c'est probablement des outils à développer que ce règlement-là va générer. Parce que quand on
1185 parlait du fonds d'inclusion, le fonds d'inclusion pour la partie abordable pourra servir à développer des nouveaux outils d'intervention qui permettront du logement abordable pérenne et on pourra aller explorer ces éléments-là. Je pense que ça, c'est aussi un élément important.

1190 Le règlement, c'est un début, ce n'est pas une finalité complètement. On va voir qu'est-ce
qui va naître de ce règlement-là avec les expérimentations qu'on pourra faire dans le cadre de
design de programme.

1195 Je pourrais répondre en ce qui concerne le registre des baux. Le registre des baux, il y a
des analyses qu'on nous a demandé de faire à cet égard-là. Une des problématiques, c'est qu'on
n'a pas... On peut faire un registre des baux mais on n'a pas de lien avec le Régie du logement
ou une possibilité de régir la Régie du logement. Donc c'est questionnable qu'une ville mette ce
type d'outil-là en place sans avoir le levier réglementaire qui peut nous permettre d'intervenir.

LA PRÉSIDENTE :

1200

Mais la réflexion n'est pas interdite. Je vous inviterais à vous en rappeler dans le
mémoire. C'est une belle ouverture que madame Cloutier vient de vous faire. Merci. J'inviterais
Kenny Harrouche, s'il vous plaît. Bonsoir!

M. KENNY HARROUCHE :

1205

Bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

1210

Bienvenue!

M. KENNY HARROUCHE :

1215

Madame la présidente, ça va bien?

LA PRÉSIDENTE :

Très bien.

1220

M. KENNY HARROUCHE :

Super! Monsieur le commissaire, Madame la commissaire. Je vais profiter d'un très court préambule pour me réjouir du projet de règlement présenté. J'ai quand même deux questions. La première de ces deux questions va beaucoup porter sur l'adéquation entre les outils en habitation et les outils en urbanisme, à savoir, est-ce que la Ville considère de revoir à la hausse le cadre des hauteurs et des densités au centre-ville et dans l'ensemble des quartiers centraux pour tenter de maximiser les potentiels de logements sociaux et de logements abordables qui émaneront de ce règlement et non pas de cette stratégie.

1225

1230

LA PRÉSIDENTE :

C'est votre première question. Madame Cloutier?

1235

Mme MARIANNE CLOUTIER :

La Ville de Montréal entame la révision de son Plan d'urbanisme bientôt. Donc je pense que c'est des belles questions qui seront à poser à cet égard.

1240

M. KENNY HARROUCHE :

Bon. Bien, je vais passer à ma deuxième question, et je crains peut-être la même réponse mais je vais la tenter quand même. Elle est encore peut-être à la limite de l'urbanisme et de l'habitation, à savoir si la Ville considère de prévoir une obligation de compensation financière sur la construction de maisons unifamiliales et non pas juste sur les... Ben, à savoir si la limite minimale de 450 mètres carrés s'applique à un logement ou vraiment juste au seuil minimal de

1245

1250 cinq logements? Et, si la construction d'une maison unifamiliale à l'Île Bizard ou à Rivière-des-Prairies entraînerait, là aussi, une compensation financière puisque ces maisons unifamiliales contribuent tout autant à l'iniquité sociale et à l'étalement urbain?

LA PRÉSIDENTE :

1255 Est-ce qu'on a une réponse que le 450 mètres carrés...

M. LAURENT LUSSIER :

1260 Oui. Le cinq logements, quand on dit « cinq logements », c'est pour aider à comprendre la notion de 450 mètres carrés, parce que ça peut sembler abstrait. Donc le règlement... Cinq logements, ça n'apparaît pas au règlement, c'est 450 mètres carrés.

1265 Mais cela dit, si on imagine une maison unifamiliale de plus de 450 mètres carrés, là c'est quand même plus de 4 000 pieds carrés, je ne pense pas qu'il y en ait énormément qui soient produites, et comme les contributions financières sont calculées en paliers progressifs, donc la maison en question paierait seulement pour les mètres carrés qui dépassent 450. Donc on a fait le choix de ne pas – c'est une question qu'on s'est posée – de ne pas viser l'ensemble de la construction d'unifamiliales indépendantes, ça génère entre autres un volume très important, il fallait aussi mettre une limite là-dessus, il y a une question de volume de travail qui doit rester viable.

1270 **M. KENNY HARROUCHE :**

1275 Je comprends ces limites-là, mais je déplore et je déplorais dans mon mémoire peut-être que cette construction peu vertueuse...

LA PRÉSIDENTE :

On vous lira avec grand plaisir.

1280 **M. KENNY HARROUCHE :**

Merci beaucoup, Madame la présidente. C'est très gentil. J'inviterais maintenant Louise Constantin, s'il vous plaît. Bonsoir! Bienvenue!

1285 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Bonsoir! Je suis Louise Constantin de la Fédération des coopératives d'habitation du Montréal métropolitain, la FECHIMM.

1290 Alors j'ai deux questions. La première, vous savez, dans le mouvement coopératif, on dit qu'il y a sept principes fondamentaux. Un de ces principes-là, c'est l'autonomie et l'indépendance des coopératives. Et dans le secteur de l'habitation, ce que ça signifie, c'est qu'une coopérative soit pleinement... dispose pleinement de son actif, de ses immeubles et tout ça.

1295 La question qui me préoccupe un peu, c'est quand il y a justement de l'insertion dans un projet plus global de développement de construction et un projet clé en main, comment s'assurer de l'indépendance des coopératives ou des projets communautaires? Et je fais notamment référence parfois où le promoteur privé peut imposer soit des règles de copropriété ou de droit superficiaire ou d'autres éléments qui lient le volet social finalement au volet privé et peut lui faire perdre une partie de son indépendance.

1300

LA PRÉSIDENTE :

Souhaitez-vous qu'on réponde d'abord à votre première question?

1305

Mme LOUISE CONSTANTIN :

Oui, j'aimerais bien.

1310 **LA PRÉSIDENTE :**

Sur la des coopératives.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1315

Ce n'est pas autant une disposition qui est présente dans le Règlement pour une métropole mixte mais plutôt dans le règlement qui supporte le programme AccèsLogis. Quand Montréal a adopté son programme dans le cadre de l'entente de la métropole, Montréal a adopté des paramètres minimaux et a demandé à ce que les projets soient indépendants des projets de copropriété.

1320

Donc à Montréal, dans le cadre des programmes de subvention au logement social, on ne pourrait pas imbriquer au cœur d'une tour d'habitation cinq étages de copropriétés, et c'était dans l'optique justement – de coopératives, merci – justement pour pas mettre un organisme communautaire comme une coopérative au diapason d'un groupe plus grand et plus important.

1325

Donc on souhaite avoir des projets indépendants des projets qui sont développés sur le site. Ça, c'est un principe qui est dans le règlement qui supporte le programme de subvention au logement social.

1330

C'est sûr que plus on densifie la ville, plus les défis deviennent grands. Quand vous parlez de copropriété superficielle, c'est des éléments nouveaux, mais on essaie de protéger l'organisme à ce niveau-là et c'est pour ça que dans le cadre des programmes, même les programmes clé en main, les organismes sont présents dans le développement de leurs projets

1335

avec le Groupe de ressources techniques qui les accompagne.

LA PRÉSIDENTE :

1340 Ça répond à votre première question?

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1345 Oui, je vous remercie. La deuxième, c'est que nous, on essaie de voir globalement sur l'ensemble de l'île. Bon, le règlement d'inclusion, le bon côté, c'est que justement quand il y a du développement privé, ça crée un levier pour faire du développement de logements sociaux, mais la formule, c'est à peu près uniquement de la construction, c'est-à-dire quand il y a des terrains qui se prêtent à la construction. Mais il y a des quartiers à Montréal où c'est très dense... On m'entend pas?

1350

LA PRÉSIDENTE :

 Je vais vous demander de vous rapprocher ou d'augmenter le son. Monsieur le son, s'il vous plaît? Merci.

1355

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1360 Alors, il y a des quartiers à Montréal qui adhèrent... Étant donné que les programmes sont toujours limités, le nombre d'unités du développement, je fais l'hypothèse ou je crains que certains quartiers qui sont déjà très denses et qui n'ont pas de terrain qui se prête à du développement n'a jamais finalement la force si je peux dire, pour avoir des logements sociaux.

1365 Alors, je ne sais pas si on a considéré que s'il y avait une contribution qui est faite, elle pourrait être utilisée pour des acquisitions dans des immeubles existants pour avoir aussi du développement.

LA PRÉSIDENTE :

On a parlé de contribution tout à l'heure mais c'est probablement l'occasion de préciser.

1370

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Peut-être que je pourrais faire un élément d'entrée en matière. L'inclusion, la Stratégie d'inclusion actuellement, quand vous regardez le bilan, a permis de environ 30 à 40 % des mises en chantier dans le logement social se sont faites via l'inclusion. Donc le reste du 60 % s'est fait via le programme, le programme AccèsLogis Montréal et AccèsLogis Québec permet des achats/rénovations. Donc dans les secteurs où il n'y a pas de terrain, ce n'est pas l'outil du Règlement pour une métropole mixte qui va être utile mais plutôt les programmes eux-mêmes. C'est pour ça qu'on parle d'un coffre à outils.

1375

1380

Également, comme je le disais tout à l'heure, la Ville a décidé l'année dernière de créer une enveloppe pour acheter des terrains. Bon, c'est plus compliqué d'acheter des terrains qui sont déjà bâtis avec des occupants, parce qu'il faut...la Ville n'a pas le mandat de gérer des immeubles, mais il y a des possibilités qu'on regarde aussi ces éléments-là de ce côté-là. Mais le programme AccèsLogis permet des achats/rénovations. Il s'en est fait moins au cours des dernières années, beaucoup parce que le programme ne s'est pas adapté aux coûts de construction mais ça ne veut pas dire qu'il ne pourrait pas s'en faire. Au contraire.

1385

Mme LOUISE CONSTANTIN :

Je vous remercie.

1390

LA PRÉSIDENTE :

Merci à vous, Madame Constantin. J'appellerais Jean Poulin, s'il vous plaît. Bonsoir!

1395

M. JEAN POULIN :

1400 Bonsoir, Madame la présidente! Bonsoir à vos collègues! Je suis dans le Comité
logement Ville-Marie et je vais me limiter à une question avec un préambule concis. C'est bien,
hein?

LA PRÉSIDENTE :

1405 Ça va être une grosse question.

M. JEAN POULIN :

1410 Je ne sais pas, on va voir. Considérant les statistiques populationnelles dont on dispose
sur les résidents montréalais et considérant que la majorité des ménages ne dispose pas des
fonds nécessaires pour payer les prix qui sont au tableau derrière vous pour des logements dits
abordables, avez-vous songé à augmenter la part de logement social par rapport au logement dit
abordable, par exemple, 30-10 plutôt que 20-20?

LA PRÉSIDENTE :

1415 Est-ce que dans vos nombreuses études préalables et réflexions sans doute, et groupes
de discussion, avez-vous considéré...

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1420 Bien, je vous dirais qu'on a eu comme mandat de regarder à augmenter la contribution
au niveau du logement social qui était, dans le cadre de la Stratégie d'inclusion, de 15 %, donc
d'aller voir quel type d'efforts qu'on pouvait faire à ce niveau-là.

1425 Mais je dois rappeler les objectifs. C'est de créer de la mixité. De la mixité, c'est du
logement social, c'est du logement abordable et c'est du logement au prix du marché. Donc c'est

une panoplie de produits résidentiels qu'on cherche à créer et non seulement un seul produit.

1430 Je vais répéter aussi ce que j'ai dit tout à l'heure. Le programme AccèsLogis existe quand même au-delà de l'inclusion, il permet la production de logement social en dehors du cadre du règlement. Donc on peut calculer aussi la part de ces unités-là qui sont faites, produites annuellement partout à Montréal.

1435 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça répond à votre grosse question?

1440 **M. JEAN POULIN :**

Disons.

1445 **LA PRÉSIDENTE :**

On vous invite à poursuivre avec le mémoire après, en période d'audition. J'invite maintenant Mabyane Ngot. Je ne sais pas si je prononce bien votre nom. Désolée. Vous me corrigerez, s'il vous plaît. Bienvenue!

1450 **Mme MABYANE NGOT :**

Bonjour, Madame la présidente, bonjour l'assemblée! Pour revenir à mon nom, c'est Ngot, ça se prononce.

1455 **LA PRÉSIDENTE :**

Ngot, merci, Madame.

Mme MABYANE NGOT :

1460 Ma première question porte sur l'objectif premier de la stratégie de règlement qu'est la
mixité. Tantôt, ma collègue a dit que dans le Sud-Ouest... - Pour me présenter, je suis membre
du comité femmes POPIR Comité logement dans le Sud-Ouest - et ma collègue tantôt disait que
c'est dans le Sud-Ouest, plus particulièrement Saint-Henri et Griffintown, que la mixité a vraiment
réussi. Moi, je dirais peut-être qu'elle a oublié quelque chose, mais pas vraiment parfaitement à
1465 mon avis. Parce que je pourrais vous citer des exemples. Donc à Saint-Henri...

LA PRÉSIDENTE :

1470 Je vais simplement, je vais devoir, compte tenu du nombre de personnes, vous
demander de faire un court préambule et d'apporter vos deux questions. Votre opinion, ça sera
au mois d'octobre. S'il vous plaît.

Mme MABYANE NGOT :

1475 O.K. Ma question, c'est à Griffintown, par exemple, il y a l'absence des services. Il y a
plusieurs logements sociaux, mais il y a l'absence de services, aucune école, aucun CPE,
aucune piscine municipale.

1480 Donc ma question, je constate que dans cette mixité se développe en parallèle une petite
exclusion, ou exclusion je dirais, comme une inégalité, le fait que les enfants doivent aller à
l'école dans les autres sites comme à Pointe-Saint-Charles ou à Griffintown. Donc je vous
demande comment ferez-vous pour pallier à cette exclusion pour que la mixité soit parfaite. Ça,
c'est la première.

1485 **LA PRÉSIDENTE :**

Si la Ville a quelque chose à répondre mais j'aimerais tout de même dire que l'objet de
cette commission-ci porte sur le règlement et non pas sur le milieu urbanisé qui recevra ce

1490 règlement-là. Il y a une nuance qui est importante. Donc, en clair, le règlement ne porte pas sur
les services collectifs qui peuvent être associés à un milieu de vie. Mais si la Ville... Ils sont en
conciliabule.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1495

On réfléchissait. Bien, moi je répondrais, c'est une question en urbanisme d'une certaine
façon, c'est une question de planification urbaine au départ de ces projets-là.

LA PRÉSIDENTE :

1500

Qui ne fait pas l'objet de la commission malheureusement.

Mme MABYANE NGOT :

1505

O.K. Ma deuxième question porte sur le délai d'adoption. On voit bien qu'il y a une
catastrophe qui s'implique avec le laisser-aller du marché, et vu la croissance exponentielle des
prix du foncier, je me demande pourquoi permettre une période d'adaptation pour mettre en
vigueur des mesures qui permettront, par exemple, de freiner cette spéculation.

LA PRÉSIDENTE :

1510

Au fond, peut-on aller avant janvier 2021?

M. LAURENT LUSSIER :

1515

Bon. La question du délai, elle s'explique essentiellement par la situation particulière des
projets qui sont déjà avancés. Donc la préoccupation qu'on avait, c'est d'imaginer si un projet
que son montage financier est déjà fait, donc il sait l'ensemble de ses coûts, les plans à la limite
sont faits, dans certains cas... si le règlement entrait en vigueur très rapidement, un scénario où

1520

1525 le règlement entre en vigueur très rapidement, il peut même y avoir déjà des unités qui sont vendues donc avant que la demande de permis soit faite, donc l'effet déstabilisateur du règlement est beaucoup plus grand pour un projet qui est déjà très avancé que pour un projet pour lequel on est encore en train de réfléchir à comment on va le financier, comment on va le faire, où là il y a encore une marge d'adaptation. Donc ça, c'est l'idée générale.

Ce qui fait que, de manière générale, ce type de mesure-là va toujours s'accompagner d'un délai plus ou moins long.

1530 L'exemple récent qu'on pourrait prendre, c'est le règlement sur les frais de parc qui est un règlement qui exige une contribution en parc ou des frais, donc le règlement a été adopté en 2017, il est entré en vigueur en 2018, donc on a prévu une période d'un an. Donc ce délai-là était déjà un point de départ. Donc le délai qui a été prévu, c'est entre le moment où le projet a été annoncé puis le moment où il entre en vigueur, on est à peu près autour de dix-huit mois.

1535 On voulait aussi que le règlement entre en vigueur dans une période où il y a moins de demandes de permis aussi, pour juste des raisons de gestion de demandes, pour pas créer un afflux trop important. Donc on visait aussi la période de janvier. Donc c'est pour ça qu'on a atterri au mois de janvier pour une entrée en vigueur.

1540 Mais il faut se rappeler qu'en attendant, on ne part pas de zéro non plus. C'est l'avantage qu'on a. Comme la Stratégie d'inclusion fonctionne et que la Stratégie d'inclusion capte déjà presque la moitié des mises en chantier, donc oui, effectivement pendant le moment où le règlement n'est pas en vigueur, il y a des projets qu'on échappe, mais on n'échappe pas tous les projets.

1545
1550 Quand on fait un tableau comparatif et qu'on regarde qu'est-ce qu'on gagne et qu'est-ce qu'on perd, bien, dans le fond, c'est environ... c'est un peu plus que la moitié parce qu'on parle de... bon, la stratégie est de 15 %, le règlement est à 20 %, mais c'est un peu plus que... un peu plus que la moitié qu'on perd pendant cette période-là. Donc on ne part pas non plus de zéro.

Mme MABYANE NGOT :

1555 Mais pendant ce temps, les arrondissements, ils vont continuer à affecter en amont les sols. Comment est-ce que vous ferez pour les en empêcher?

M. LAURENT LUSSIER :

1560 Vous voulez dire faire des modifications de zonage ou donner des permis de construction?

Mme MABYANE NGOT :

1565 Oui.

M. LAURENT LUSSIER :

1570 Bien, quand quelqu'un fait une demande de permis de construction et que son projet est conforme à la réglementation, le permis est émis. Donc ça, on n'a pas souhaité non plus bloquer l'émission de permis. Donc ça, ça aurait eu un effet aussi assez majeur sur la construction à Montréal si on avait dit : « O.K., on arrête d'émettre des permis de construction, on gèle les permis de construction pendant un an. »

1575 Ça aurait été assez important, on ne voulait pas aller là. Donc ça aurait causé vraiment des impacts majeurs qui auraient pu être regrettables dans le sens où à un moment donné, s'il n'y a presque plus de construction, ben, ça crée aussi une rareté de logements sur le marché, et ça aussi, ça a un effet sur les prix.

1580 Donc le règlement est vraiment dans une perspective de recherche d'équilibre, donc on se donne des cibles plus ambitieuses, on applique le règlement de manière plus ample, mais on donne aussi un moment au marché pour s'adapter.

LA PRÉSIDENTE :

1585 Ça fait le tour de vos questions?

Mme MABYANE NGOT :

1590 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Vous êtes à deux questions et demie, là.

1595 **Mme MABYANE NGOT :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1600

Merci à vous, Madame. Il est 8 h 50, le registre est encore ouvert pour dix minutes, qu'on se le dise, avant d'inviter monsieur Éric Michaud, s'il vous plaît. Bonsoir!

M. ÉRIC MICHAUD :

1605

Bonsoir, Madame la présidente. Éric Michaud du Comité Logement Ville-Marie. Un préambule que je vais essayer de ne pas faire trop long.

1610 On a produit, il y a déjà plusieurs mois, un bilan de l'application de la Stratégie d'inclusion à partir de données qui nous avaient été fournies par le Service d'habitation. Il y a deux grandes conclusions qui ressortaient de notre analyse. La première, c'était que la Stratégie n'avait pas vraiment permis de livrer la marchandise dans l'arrondissement Ville-Marie, qui est l'arrondissement central de Montréal.

1615 En effet, sur l'ensemble de la période analysée, c'est-à-dire 2005 à 2017, les logements sociaux engagés avaient représenté 3.8 % de l'ensemble des unités de logement. Alors, c'est-à-dire, 942 logements sociaux sur plus de près de 25 000 mises en chantier. Alors qu'à Montréal, hors Ville-Marie, a atteint un pourcentage de 14,3 %, donc beaucoup plus près des cibles visées par la Ville.

1620

LA PRÉSIDENTE :

C'est votre préambule.

1625

M. ÉRIC MICHAUD :

Le deuxième constat, c'était...

LA PRÉSIDENTE :

1630

Ça, ça sera pour votre mémoire.

M. ÉRIC MICHAUD :

1635

Non, mais c'est quand même, c'est très court.

LA PRÉSIDENTE :

Je vous invite à des questions.

1640

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui, elle arrive, elle arrive. Le projet de...

1645 **LA PRÉSIDENTE :**

On est impatients.

1650 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1655 Les projets de logements sociaux, il y avait très peu de logements pour famille, même dans les projets de logements sociaux, on parlait de 17 unités sur 942, c'est-à-dire, moins de 2 % de l'ensemble de l'œuvre. Donc là, on nous dit dans le bilan explicatif du règlement que le règlement se traduira annuellement par des cessions d'immeubles à un rythme de 600 logements par année et 3,3 millions \$ pour financer l'acquisition de terrains.

1660 Notre question, c'est avez-vous des projections sur le nombre concret d'unités de logement social que le règlement va permettre dans Ville-Marie et sur les montants des contributions financières qui y seront prélevées? Avez-vous fait des projections à cet égard-là?

1660 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous avez parlé de donner...

1665 **M. LAURENT LUSSIER :**

1670 Bien, on a travaillé... Nos projections ne sont pas faites par arrondissement, premièrement; nos projections sont basées sur des secteurs. Donc vous avez vu, on a cinq secteurs, donc c'est ce qu'on a utilisé pour faire ces projections-là - les secteurs bleus de nos cartes. Donc c'est l'ouest de Ville-Marie et de Griffintown et le sud-ouest du Plateau.

Cela dit, c'est des analyses qui sont totalement... C'est des analyses internes à ce niveau-là. On est à l'aise de faire une projection de 600 logements basée sur les données des

1675 trois dernières années, mais si on vient décomposer ça en sous-échantillon de secteur, il y a un certain nombre d'hypothèses là-dedans qui deviennent beaucoup moins solides. Je ne pense pas que ça vaut vraiment la peine. Parce qu'en fait, le nombre total va dépendre du type de projet.

1680 La logique du règlement, c'est que si vous avez surtout des très, très grands projets, bien, vous avez plus de cessions de terrain, mais si le développement est fractionné en plein de projets de 115, 120, 130 unités, bien, vous avez des contributions financières. Et ça, la donnée sur comment le développement, quelle forme le développement prend.

1685 Est-ce que c'est surtout des très grands projets ou les projets se situent dans un niveau intermédiaire, ce n'est pas une donnée qui est disponible du tout, en fait. On peut faire différentes hypothèses à partir de qu'est-ce qu'on a, nos hypothèses sont correctes, mais pour arriver avec des projections par secteur, on n'est pas capable de faire ça. Donc autant en termes de contribution financière que de cession de terrain.

1690

LA PRÉSIDENTE :

Ça répond à votre première question. Vous en avez une deuxième, Monsieur Michaud.

1695

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui. Oui, oui. Mais en tout cas, nous, ce qu'on souhaiterait quand même, c'est qu'il y ait des objectifs pour éviter un déséquilibre aussi grand que celui qu'on a vécu. Qu'il y ait des objectifs qui soient fixés.

1700

LA PRÉSIDENTE :

Parlez-vous d'objectifs chiffrés?

1705 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui, bien oui. Si on fait un objectif de 600, on parle d'un objectif de 600 annuellement à Montréal, bien, s'assurer qu'il y ait une part de logements sociaux pour famille adéquats aussi dans le...

1710 **M. LAURENT LUSSIER :**

Madame la présidente?

1715 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, allez-y.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1720

Voulez-vous qu'on apporte une précision là-dessus? Il y a deux facteurs explicatifs dans Ville-Marie. Ville-Marie a procédé à un moment donné à une modification de son plan des hauteurs. Donc il y a deux facteurs explicatifs - je vais essayer de répéter exactement, deux facteurs explicatifs du fait qu'il y a moins de logements sociaux qui se sont construits dans Ville-Marie via la stratégie.

1725

Justement, un de ces facteurs-là est que l'arrondissement Ville-Marie a modifié les paramètres de hauteur de son Plan d'urbanisme et de sa réglementation. Donc la plupart des projets devenaient de plein droit, ce qui n'était pas visé par la Stratégie. Premier élément.

1730

Le deuxième élément au niveau des logements familles, quand on a créé le programme AccèsLogis Montréal à partir du programme AccèsLogis Québec où on a, dans le cadre de l'entente métropole, on a introduit des modifications pour la particularité montréalaise et un des

1735 éléments qu'on s'est rendu compte, c'est que le programme, par deux facteurs – les coûts maximum admissibles, mais aussi les loyers autorisés – défavorisait le logement familial. Donc rendait plus difficile la viabilité des projets familiaux. Ce qui pourrait également expliquer – puis, je pense ce n'est pas seulement Ville-Marie – les projets familiaux étaient plus difficiles à viabiliser, donc à sortir de terre.

1740

M. LAURENT LUSSIER :

Est-ce que je peux rajouter deux éléments, moi aussi, en complément?

1745

LA PRÉSIDENTE :

Oui, allez-y, s'il vous plaît.

1750

M. LAURENT LUSSIER :

Un, je veux juste être sûr qu'on s'entend bien, parce que vous avez parlé, il a été question d'objectif de 600. Il ne s'agit pas d'objectif, j'insiste sur le mot « projection ». L'objectif, ce n'est pas d'avoir des terrains qui correspondent à 600, peut-être que ça va être plus; peut-être que ça va être moins. On ne contrôle pas le nombre de terrains qui vont être cédés. Ça dépend vraiment du marché. Ça, c'est un.

1755

1760

Puis, deux, je voulais juste rajouter un troisième facteur explicatif aussi qui est une modification, en fait, une évolution du règlement par rapport aux paramètres de la Stratégie. En ce moment, c'est sûr qu'au centre-ville, si on a du développement de haute densité, une tour résidentielle, par exemple, qui occupe 90 % de son terrain, c'est très difficile de faire de l'inclusion sur site. Dans le règlement, on est venu reconnaître de manière plus générale cette réalité-là en donnant plus de flexibilité pour faire les projets hors site, mais à l'intérieur du secteur du centre-ville.

1765 Donc, en faisant ça, on pense que ça va donner plus d'opportunités d'avoir de la construction de projets à l'intérieur du territoire du centre-ville, là où quand on a des projets de grande hauteur, de grande densité, il n'y avait pas d'autre option que de faire une contribution financière. On pense que c'est pertinent de donner une option. Donc ça devrait aussi... Oui.

1770 **LA PRÉSIDENTE :**

 Je me permettrais de faire du pouce un peu sur votre question. Quand vous parlez des retombées annuelles projetées, ça a été indiqué quelque part, vous l'avez dit – excusez-moi d'être peu précise – que c'était basé sur les données des trois dernières années. Très
1775 rapidement, succinctement, est-ce qu'on peut savoir de quelles données il s'agit? Les trois dernières années de quelles données?

M. LAURENT LUSSIER :

1780 Bien, d'abord les mises en chantier.

LA PRÉSIDENTE :

 O.K.

1785

M. LAURENT LUSSIER :

 Donc, la SCHL produit des données sur les mises en chantier, et puis, c'est juste de souligner que les trois dernières années ont été des années aussi qui ne sont pas
1790 nécessairement représentatives des moyennes des 20 dernières années. C'est des années où il y a eu beaucoup de construction, donc ça nous donne un ordre de grandeur. Si on a des années qui sont plus modestes, bien, évidemment, le règlement va donner des résultats plus modestes. On est toujours dans une proportion du marché.

1795 Après ça, pour ce qui est du découpage des... Donc, il y a non seulement des mises en chantier, mais après ça, il y a aussi du découpage en termes de taille de projet. Ça, pour ça, il y a des analyses qui proviennent d'analyses internes de la base des permis, des données de la SCHL. Donc là, on a posé des hypothèses sur la base de données qu'on achète puis qu'on exploite dans nos bases.

1800

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

1805

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

La commission aimerait savoir quelle distinction faites-vous entre les projections dans le règlement et les objectifs quantifiables qui se retrouvaient dans la stratégie?

1810

M. LAURENT LUSSIER :

1815 Quand vous parlez de la Stratégie, vous parlez de l'objectif de faire, de construire de 60 à 75 000 logements entre 2004 et 2014 dont 15 %... Bien, ça, c'est des objectifs qui étaient formulés à ce moment-là, qui se retrouvaient dans le Plan d'urbanisme. Donc on n'est pas en train de réécrire le Plan d'urbanisme, on a fait une modification ciblée du plan pour venir situer le règlement.

1820 Donc pour le règlement lui-même, on n'a pas d'objectifs, ni de mises en chantier, ni de retombées. On voulait seulement se donner une idée des retombées entre autres pour être capable de savoir combien de terrains on est susceptible de devoir...

1825 En fait, la question à laquelle on voulait principalement répondre avec les retombées dont on parle, c'est combien de terrains on a devoir acheter et combien d'argent on risque d'avoir? Est-ce que le mécanisme est relativement équilibré? C'est essentiellement ça la

1825

question à laquelle on essayait de répondre. Mais aussi être capable de savoir en gros qu'est-ce que ça nous donne comme retombées. Oui. Mais comme il s'agit de projections basées sur... Qui dépendant toujours des mises en chantier, ce n'est pas des objectifs. Il n'y a pas de nouveaux objectifs.

1830

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Michaud. Il faut être équitable envers tout le monde. Là, vous ne pouvez même plus vous réinscrire.

1835

M. ÉRIC MICHAUD :

Mais j'ai pas eu l'impression d'avoir posé ma deuxième question. Non? En tout cas, c'est correct.

1840

LA PRÉSIDENTE :

On vous lira. Il est 21h01, et le registre est fermé depuis une minute. Désolée. J'inviterais Mireille Foisy, s'il vous plaît. Ce n'est pas votre mémoire que vous présentez.

1845

Mme MIREILLE FOISY :

Non, non, non. Ça, vous avez un document. Ça, c'est des extraits du document, c'est des tableaux mis en comparaison. Bonsoir! Je suis Mireille Foisy-Hotte du Comité Logement Ville-Marie. Moi, je travaille un projet avec les familles. Donc quand on regarde ça, on pense aux grands logements.

1850

Alors, en page 7 – c'est la première partie ici – du Bilan des retombées de la Stratégie d'inclusion qui a été produit, la figure 4 présente le prix de vente ainsi que des loyers maximaux en fonction de la typologie, donc de la grandeur des logements. Et ça a été établi par le Service

1855

de l'habitation de la Ville dans le cadre de la Stratégie d'inclusion, donc ce qui existe actuellement.

1860 Pour les trois chambres à coucher, on voit que le prix d'achat est de 360 000 \$ et que le loyer est de 1 313 \$. Et actuellement à la page 22 du document pour le Règlement pour une métropole mixte qu'on parle ce soir, bien, les figures 9 et 10 indiquent que les prix plafond, les loyers plafond du logement abordable, ce qu'on discute ce soir, eh bien, on arrive aux trois chambres et on voit une différence pour le prix d'achat qui est de 450 000 \$ et le loyer qui est à 2 000 \$. Donc on constate une augmentation réelle pour des grandes unités où on réserve du logement familial et en chiffres, c'est un prix d'achat de plus de 25 % et un loyer de plus de 52 %.

1865

Donc la question, c'est qu'est-ce qui explique de telles hausses quand on a un désir réel d'inclure des logements familiaux? Parce qu'on sait que pour les familles, c'est là qu'il y a le plus gros pourcentage dans le prix et d'achat et de location. Donc est-ce que c'est vraiment réaliste?

1870

LA PRÉSIDENTE :

On répond à votre première question.

1875

M. LAURENT LUSSIER :

Oui. Effectivement, les prix des loyers pour des trois chambres ont été modifiés, ont été... En fait, au centre-ville, ils sont effectivement pas mal plus élevés qu'ils l'étaient dans la Stratégie, qu'ils le sont en ce moment dans la Stratégie. Dans les quartiers plus centraux, on est dans des montants qui sont un peu plus élevés mais comparables, puis dans les extrémités, on est plus bas.

1880

1885 Ce qu'on a souhaité faire, un, c'était s'adapter aux réalités des différents secteurs. Pour le centre-ville en particulier, il faut dire que dans le cadre de la Stratégie d'inclusion, ce qu'on constate en ce moment, c'est qu'il n'y a pas d'unités de trois chambres qui sont produites dans le cadre de la Stratégie, donc autant en propriété qu'en location.

1890

Donc comment la Stratégie d'inclusion fonctionne pour le volet « abordable », le constructeur a le choix de prendre dans la typologie qui lui convient. Évidemment, la typologie qui va représenter la moins grande perte, ça ne sera pas le trois chambres. Donc il y a très, très peu, sinon jamais. Et a fortiori, au centre-ville, il n'y en a pas.

1895

Et on voit aussi une tendance où comme les prix de la Stratégie d'inclusion n'ont pas vraiment changé depuis un certain temps, les garanties bancaires, elles aussi, sont stables, et les prix du marché augmentent, on voit de plus en plus soit qu'on encaisse des garanties ou soit on a des constructeurs qui nous indiquent qu'ils vont probablement laisser les garanties sur la table, donc ils ne vont pas réaliser les logements.

1900

Donc ce qu'on constate, c'est que nos prix actuels dans la stratégie sont passablement décalés du marché, particulièrement au centre-ville. Donc on a fait, comme j'ai dit tantôt, différents tests. On a regardé la possibilité d'avoir des prix qui étaient plus bas que ceux qui étaient là. On se heurtait à une grande... À un énorme impact économique. Je dois dire entre autres que pour le trois chambres et plus, donc je disais que généralement, on est près des prix de marché, on n'est pas très loin, on est soit comparables aux prix du marché pour des unités plus modestes ou légèrement en dessous.

1905

Il y a une exception à ça où on est très, très en dessous du prix de marché, c'est le trois chambres au centre-ville à 450 000 \$. Donc le trois chambres au centre-ville, si on prend – là, je n'ai plus les chiffres par cœur – mais si on prend le prix au pied carré d'un logement au centre-ville et on multiplie pour faire 86 mètres carrés, on arrive à un montant qui, je pense, si ma mémoire est bonne, on est à 585 000 \$ ou dans ces eaux-là. Donc on est très, très en bas du prix. On conteste ce montant-là. On voulait quand même rester dans une échelle qui était raisonnable, mais...

1910

1915

Donc, pour répondre à votre question, ce qui justifie cette augmentation-là, c'est un exercice où on essaie de trouver un équilibre entre un niveau d'impact qui est viable, puis un niveau de prix qui permet de répondre à des besoins. Et, au centre-ville, c'est à ce prix-là que ça

nous a conduits, en utilisant comme référence le programme qui est actuellement en vigueur, notre Programme d'aide à l'acquisition résidentielle.

1920 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça répond à votre première question? Votre deuxième question.

1925 **Mme MIREILLE FOISY :**

Bien, en tout cas. À la deuxième question, c'est considérant que... Nous, on est en lien avec des familles, ça fait qu'on peut vous dire qu'on a dans Ville-Marie 2 500 couples locataires avec enfants qui ont un revenu médian de 53 387 \$ et on a 1 925 familles monoparentales, on en a quand même beaucoup, qui ont un revenu médian de 36 696 \$ annuellement. Et on dit comme c'est un revenu médian, on sait que c'est pas tout le monde, mais quand on regarde ces chiffres-là, est-ce que le revenu abordable, est-ce que ça va permettre aux familles qui habitent présentement au centre-ville de pouvoir y demeurer? On se pose la question.

1930 **M. LAURENT LUSSIER :**

1935

Bien, je ne suis pas capable de faire le calcul du niveau d'abordabilité des prix en fonction des revenus médians, mais il faut juste se rappeler qu'il y a tout le volet... Il y a certaines de ces familles-là qui, probablement, trouveraient un logement... Le logement abordable, pour eux, c'est probablement plus un logement social et communautaire sans supplément au loyer, donc des gens qui paient un loyer qui représente 95 % du loyer médian, quelque chose qui est abordable mais qui n'est pas...qui est plus abordable que ce qu'on offre là. Et ces prix-là ne correspondent probablement pas à la capacité de payer de certains des ménages dans cet échantillon-là. Mais le logement social et communautaire est justement là pour répondre à ce besoin-là.

1940
1945

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Martin Blanchard, s'il vous plaît. Bonsoir!

1950 **M. MARTIN BLANCHARD :**

1955 Bonsoir! Martin Blanchard, je suis au Comité Logement de La Petite-Patrie. Je pense qu'il y a eu plusieurs interventions ce soir qui proviennent des personnes qui travaillent sur le terrain dans les quartiers centraux, sur le terrain, je parle surtout des organisateurs communautaires donc qui travaillent sur le terrain en tenant compte de la réalité des quartiers centraux et du centre-ville qui est celle de gens en situation de pauvreté. Et je pense qu'on peut aussi... tout le monde dans cette salle qui suivent un peu l'actualité, être inquiets de l'exode qu'il y a actuellement, depuis un certain nombre d'années, des personnes dans le centre-ville. Pourquoi? À cause de la hausse des prix des loyers, bon, etc. Je ne veux pas rentrer dans le détail de ça, c'est une réalité qu'on connaît tous.

1960

Je veux parler de La Petite-Patrie en particulier.

LA PRÉSIDENTE :

1965

Je vous rappelle...

M. MARTIN BLANCHARD :

1970

Non, ça va être rapide. En fait, j'ai seulement une question.

LA PRÉSIDENTE :

1975

Avec un préambule un petit peu plus long à ce moment-là.

M. MARTIN BLANCHARD :

1980 Tout à l'heure, mon collègue parlait de 3 et quelque % dans le centre-ville. La Petite-Patrie n'a jamais eu d'inclusion. C'est 0 %. La stratégie ne s'est jamais appliquée une seule fois. Depuis 2009, il n'y a pas eu un seul projet AccèsLogis en volet 1.

1985 Alors quand on dit AccèsLogis fait du logement social, il n'en fait pas dans La Petite-Patrie, sauf pour du volet 2 et 3. Et c'est quoi du volet 2 et 3? Ça veut dire qu'il y a de l'argent supplémentaire pour des personnes qui ont des caractéristiques, qui ont besoin d'un accompagnement, des personnes âgées, etc. Donc pour faire du logement social et communautaire pour ce qu'on va appeler les personnes seules et les familles, travailleurs et autres, ça n'existe pas, on ne peut pas en faire. Pourquoi? À cause du prix des terrains. C'est pas plus compliqué que ça. Et aussi parce que les terrains sont petits. C'est des petits terrains, c'est très difficile d'aller dans les paramètres actuels.

1990 J'avoue que j'ai une certaine inquiétude – et là, ma question vient – je dois avouer que j'ai une certaine inquiétude, à savoir, est-ce que la stratégie, le règlement qui est présenté devant nous tient compte des réalités, des conditions des quartiers centraux que j'ai nommés rapidement, c'est-à-dire la rareté des terrains qui sont petits, le prix des terrains.

1995 Je me demande – et là vient ma question – est-ce que quand vous dites que vous ne recevrez pas des cessions de 30 unités et moins, mon inquiétude est là. C'est-à-dire que ça ne peut pas s'appliquer dans La Petite-Patrie.

2000 Peut-on additionner les terrains? Peut-on dire : on va en prendre un 10, un 10, un 10, on en a 30. Peut-on imaginer ça? Peut-on imaginer une certaine flexibilité de travailler avec plusieurs promoteurs ou, etc.? Est-ce que c'est quelque chose que le programme peut paramétrer?

2005

Et quand on dit il n'y aura pas d'acquisition dans l'existant, le règlement ne permettra pas de faire ça, j'avoue que est-ce qu'on peut imaginer, ne serait-ce qu'un instant, de considérer des situations particulières ou du moins de dire peut-être qu'un jour, on va le faire?

LA PRÉSIDENTE :

2010

Là, vous êtes à deux questions.

M. MARTIN BLANCHARD :

2015

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2020

Le préambule était long, puis il y a deux questions. Ce n'est pas juste.

M. MARTIN BLANCHARD :

Bien, mais c'est une grande question...

2025

LA PRÉSIDENTE :

On va répondre à votre première question.

2030

M. MARTIN BLANCHARD :

Oui. Bien, la deuxième aussi, s'il vous plaît.

LA PRÉSIDENTE :

2035 Est-ce qu'on a tenu compte de la différenciation territoriale?

Mme MARIANNE CLOUTIER :

2040 Bien, c'est sûr que c'est un règlement qui s'applique à des projets de développement qui vont... pour avoir des projets in situ comme on pourrait dire, des grands projets de développement de 150 unités. Donc c'est sûr que c'est un règlement qui, dans un secteur entièrement construit, ne donnera pas lieu à de la production de logement via cet outil-là, ça, c'est certain, parce qu'on parle de relier des contributions ou des promoteurs à des projets de développement.

2045 Bon, pour vous parler... Quand on dit le 30 unités et moins, est-ce qu'on pourrait le cumuler? Ce n'est pas dans ce règlement-là, c'est dans le règlement AccèsLogis, O.K.? Donc, en ce moment, c'est une décision qui avait été prise au moment de l'adoption du programme AccèsLogis dans une volonté aussi d'aider la viabilité des projets.

2050 Parce que quand on crée des petits projets, on crée des projets qui sont plus difficiles à viabiliser avec le programme actuellement. Mais également, quand on regarde dans l'historique, ces projets-là sont plus difficiles aussi en exploitation pour toutes sortes de raisons qu'on pourrait discuter longuement à cet égard-là. Donc ça ne sera pas l'outil du Règlement pour une métropole mixte qui va être utilisé le plus possible dans La Petite-Patrie.

2060 Quand on parle d'acquisition de terrain, j'ai mentionné qu'on avait un PTI, une enveloppe de 50 millions \$ pour acheter des terrains. Il va se dégager de l'argent du fonds d'inclusion qui servira aussi à aider à la viabilité des projets ou à acheter des terrains. Je n'ai pas mentionné qu'on ne pourrait pas acheter des terrains avec des constructions existantes, c'est plus complexe ça, parce que la Ville n'a pas les habilités à gérer des immeubles occupés par les locataires au moment où elle les achète.

2065 Parce qu'il faut bien comprendre que quand on achète un terrain pour faire du logement social, il y a un certain temps qui va être retenu, le projet de logement social n'arrivera pas du jour au lendemain les permis émis pour rénover, donc il faut qu'on trouve un mécanisme, si on achète dans l'existant avec des locataires, pour gérer ces immeubles-là, le temps que les projets de logements sociaux se fassent.

2070 Actuellement, le programme – pour le dernier élément – le programme AccèsLogis ne permet pas de faire des projets à trois unités, six unités, sept unités, puis 20 unités pour faire 30. En ce moment, ce n'est pas autorisé. Mais là, c'est sûr que des territoires développés comme La Petite-Patrie, le Plateau, les quartiers anciens de Montréal qui n'ont pas de zone industrielle en friche sont plus complexes à regarder mais ça ne veut pas dire qu'on n'arrivera pas à faire
2075 des acquisitions, trouver des projets à cet égard-là.

LA PRÉSIDENTE :

2080 Est-ce que ça répond à vos deux questions?

M. MARTIN BLANCHARD :

2085 Bien, je dirais que pour ce qui est de trouver des solutions de faire les acquisitions dans l'existant, il y a des partenaires communautaires quand même qui peuvent... Je comprends que la Ville ne peut pas détenir un immeuble, ou en tout cas, gérer l'immeuble, mais il y a des partenaires dans le communautaire, je crois, qui sont très habilités à le faire. Donc...

LA PRÉSIDENTE :

2090 Au nom de la commission, je vous inviterais à le répéter dans votre mémoire...

M. MARTIN BLANCHARD :

Bien sûr.

2095

LA PRÉSIDENTE :

... et ça sera un pense-bête pour les gens de la Ville pour la suite, parce qu'on peut penser qu'il y aura toutes sortes de bonifications.

2100

M. MARTIN BLANCHARD :

Merci.

2105

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie. J'inviterais Céline Magontier, s'il vous plaît. Bonsoir!

Mme CÉLINE MAGONTIER :

2110

Bonsoir! Céline Magontier, je suis responsable des dossiers montréalais au Front d'action populaire en réaménagement urbain, le FRAPRU.

2115

Bonjour, merci de me recevoir ce soir. En fait, moi, j'avais neuf questions. Je vais me limiter à deux, puis je garderai le reste pour le mémoire. Mes deux questions vont porter sur les objectifs d'inclusion de logements sociaux particulièrement, c'est notre fer de lance au FRAPRU.

2120

La première, c'est que dans la Stratégie d'inclusion actuelle, celle qui est en vigueur, le pourcentage d'inclusion de logements sociaux sont assujettis aux projets de 100 logements et plus, ce qui est une amélioration face à la première mouture de la stratégie qui a été assujettie à des projets de 200 et plus. Ça fait que c'est un grand pas en avant.

2125 Mais là, dans le présent projet de règlement, non seulement l'inclusion ne va concerner que les ensembles de 150 logements et plus, et je comprends bien que AccèsLogis ne permet pas pour l'instant d'aller au-delà, mais c'est la Ville qui gère AccèsLogis Montréal actuellement, ça fait qu'elle aurait les pouvoirs de changer ça, puis l'expérience a démontré qu'il est totalement possible de développer dans des ensembles aussi petits que 40 logements – on l'a vu dans Hochelaga-Maisonneuve notamment, puis c'était quand même viable, etc., etc. – ça fait qu'on se pose la question de pourquoi ne pas donner plus de latitude? Est-ce que ce n'est pas une mesure qui met d'emblée des barrières alors que la Ville a plus souvent fait preuve de créativité pour développer du logement social? Pourquoi se fermer là-dessus?

2130

LA PRÉSIDENTE :

2135 On va répondre à votre première question.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Est-ce que je peux poser une question? Mais seulement de compréhension.

2140

LA PRÉSIDENTE :

Oui, bien sûr.

2145 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Quand vous parlez de Hochelaga-Maisonneuve, on fait de l'inclusion sur du 40 logements?

2150 **Mme CÉLINE MAGONTIER :**

Il y a un projet de 40 logements qui a été créé, c'est ça, j'en ai entendu parler aujourd'hui, ça fait que je le ressors, mais t'sais, même sur les 100 logements et plus, 15 % de 100, ça fait 15 logements, ça fait qu'on sait que c'était possible, c'est quand même possible, ça a été fait.

2155

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Bien, les choix qui ont été faits dans AccèsLogis, c'est vraiment sur la question de la viabilité financière des projets qui est plus difficile dans des projets de petite taille, mais également, comme je le disais tout à l'heure, aussi dans l'exploitation. On le voit, une fois le noyau initial qui a permis la création de l'organisme communautaire, les changements amènent des difficultés par la suite. Donc les choix avaient été faits dans ce sens-là pour être au minimum de 30. Je répéterai également qu'actuellement, la Stratégie produit environ 30 à 40 % des logements communautaires, le 60 % autre se fait via les voies normales par le programme présenté par les organismes, avec un GRT issu du milieu lui-même. Donc l'inclusion est une partie du système, mais n'est pas 100% du système.

2160

2165

M. LAURENT LUSSIER :

Peut-être juste apporter un éclaircissement aussi parce qu'il y avait une... Juste pour être clair sur les projets de 100 logements. Effectivement, la stratégie actuellement s'applique aux projets de 100 logements et plus. Par contre, la réalité, c'est que pour tous les projets, si on prend un projet de 100 ou de 110 logements, les engagements pour ces projets-là prennent la forme en ce moment de contribution financière. Donc dans le cadre de la stratégie actuellement, cette règle-là du 30 logements, 50 logements, elle est appliquée. C'est seulement que le seuil est à 100 logements, mais c'est des contributions financières, c'est la même chose.

2170

2175

Mme CÉLINE MAGONTIER :

2180 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2185 Votre deuxième question?

Mme CÉLINE MAGONTIER :

J'ai un préambule un peu plus long.

2190 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, non. À l'heure qu'il est...

Mme CÉLINE MAGONTIER :

2195 C'est important parce que...

LA PRÉSIDENTE :

2200 ... je vais être obligée de...

Mme CÉLINE MAGONTIER :

2205 ... c'est vraiment important. Je vais faire plus vite quand même.

LA PRÉSIDENTE :

S'il vous plaît.

Mme CÉLINE MAGONTIER :

2210

Je préfère... Donc, c'est ça, l'objectif premier du projet de règlement, c'est très bien nommé dans le projet, c'est d'assurer une offre de logements qui répond explicitement aux besoins des Montréalais et des Montréalaises. Donc alors que là, si on se fie aux projections de la Ville pour le développement de logements sociaux dans le présent projet de règlement, c'est

2215

600 logements annuels – on en a parlé tantôt – ça fait que si on se fie à ça, ça va prendre 88 ans pour répondre aux besoins de 53 000 ménages à haut risque d'itinérance qui engouffrent plus de 80 % – 80 % et plus – de leurs revenus pour se loger.

2220

Même si on double ces objectifs-là, notamment via les autres outils qui permettent de développer comme la mise en réserve de sites, etc., etc., bien, ça va quand même prendre 44 ans, puis on s'entend que vu la spéculation galopante, la gentrification, etc., etc., les problèmes climatiques aussi qui sont un enjeu qu'il faut prendre en compte dès maintenant, on le voit, ça ne va pas arranger les besoins des ménages locataires.

2225

Par ailleurs, le logement social, c'est le meilleur outil qui permet la mixité sociale parce que, comme on le sait, il y a des logements qui sont subventionnés ou pas dans le logement social, ça fait que...

LA PRÉSIDENTE :

2230

Je vais vous inviter à formuler votre question.

Mme CÉLINE MAGONTIER :

2235

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

S'il vous plaît.

2240 **Mme CÉLINE MAGONTIER :**

J'y suis presque.

2245 **LA PRÉSIDENTE :**

Il y a encore beaucoup de...

2250 **Mme CÉLINE MAGONTIER :**

Oui, je comprends.

2255 **LA PRÉSIDENTE :**

... personnes qui aimeraient poser des questions.

2260 **Mme CÉLINE MAGONTIER :**

C'est ça.

2265 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

2270 **Mme CÉLINE MAGONTIER :**

Puis, le logement social, c'est aussi les coopératives qui ont créé le plus de logements familiaux à Montréal dans les dernières années. Donc j'en arrive à ma question.

LA PRÉSIDENTE :

2270

Merci.

Mme CÉLINE MAGONTIER :

2275

Pourquoi avoir prévu des objectifs si peu ambitieux? Est-ce que ça n'aurait pas été possible de ne prévoir qu'un volet social d'au moins 40 % au lieu de passer par l'inclusion de logement abordable qui n'est clairement pas...qui ne répond clairement pas aux besoins des Montréalais dont le revenu médian est de 38 800 \$?

2280

Ça fait que, accession à la propriété, non. Payer 2 000 \$ par mois, ça ne marche pas non plus. Donc pourquoi pas avoir choisi des objectifs d'inclusion de 40 % de logement social qui répondrait aux besoins d'un beaucoup plus grand nombre de locataires montréalais?

M. LAURENT LUSSIER :

2285

Donc si on prend l'exemple de 40 % de logement social, l'impact, le coût de l'inclusion du logement social et le coût de l'inclusion du logement abordable n'est pas comparable, si on modélise les deux séparément. Dans le cadre du logement social, on demande quand même au constructeur de vendre un terrain, d'enregistrer une perte sur ce terrain-là. Ça représente un coût significatif. Le logement abordable, il y a différentes figures mais ça peut... souvent, le constructeur peut, juste en optimisant, puis en choisissant ses unités, faire ses frais ou faire des pertes qui sont assez limitées.

2290

2295

Donc il y avait vraiment une question d'équilibre, puis comme on disait au départ, le souhait était d'arriver avec un règlement qui était viable, qui a un certain poids qu'on peut faire porter au développement privé. On a jugé qu'on allait jusqu'à un point qui était raisonnable, qui n'allait pas affecter le développement.

2300 Donc le développement allait pouvoir se continuer au rythme qu'on connaît actuellement, tout en augmentant les retombées et en atteignant nos objectifs de mixité. On ne prétend pas que le règlement permet de résorber ou de combler l'ensemble des besoins, mais on a l'impression que ça vient quand même nous avancer sur certains objectifs dans une solution qui est équilibrée.

2305 **Mme CÉLINE MAGONTIER :**

Merci beaucoup.

2310 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça répond à vos questions. Merci. Monsieur François Bernier, s'il vous plaît. Bonsoir!

M. FRANÇOIS BERNIER :

2315 Bonjour, Madame la présidente! François Bernier de l'APCHQ. Moi, je fais un court préambule. Je suis né dans les années 60... Non, O.K. Écoutez, j'aimerais revenir aussi à mon tour sur les simulations qui ont été faites. Je suis un petit peu sur mon appétit mais j'ai cru avoir des éléments de réponse. Alors, je vois que c'est un exercice d'équilibre difficile et puis il y a des gens qui vont payer, il y a des gens qui vont vendre des terrains, puis selon l'évolution du
2320 marché, on pourrait se retrouver en déséquilibre.

Alors, je me demande jusqu'où ces choses-là ont été simulées et quelles ont été les stratégies anticipées pour combler? J'ai cru avoir un élément de réponse tout à l'heure, à savoir que peut-être la Ville pourrait acheter des terrains, donc participer à l'acquisition de terrains, si on
2325 avait une difficulté à avoir assez de terrains. Alors est-ce qu'on a cette solution-là parmi les solutions? Et est-ce que, a contrario, si ce n'est pas les terrains dont on manque puis c'est de l'argent, est-ce que la Ville va contribuer financièrement à maintenir l'équilibre?

LA PRÉSIDENTE :

2330

À l'intérieur des simulations qui ont été faites – dites-moi si je comprends bien le sens de votre question – à l'intérieur des simulations qui ont été faites, est-ce qu'il a été envisagé une telle situation qui ferait qu'on est en déséquilibre à ce point qu'on doive – « on » étant la Ville – acheter du terrain en plus de ce que le marché permettrait.

2335

M. LAURENT LUSSIER :

C'est parce qu'on ne comprend pas. Acheter quels terrains en plus?

2340

M. FRANÇOIS BERNIER :

Bien, on est censé avoir de l'argent pour acheter des terrains de promoteurs.

M. LAURENT LUSSIER :

2345

Oui.

M. FRANÇOIS BERNIER :

2350

Pour lesquels on a prévu un prix pour acheter ces terrains-là.

M. LAURENT LUSSIER :

O.K., oui.

2355

M. FRANÇOIS BERNIER :

Bien, on a entendu tout à l'heure, il y a 80 % du marché qui se situe dans la hauteur,

2360 t'sais, il y a un équilibre entre les différentes typologies, puis il y en a qui vont être plus portés à payer, puis d'autres vont être plus portés à vendre des terrains. Donc il y a un équilibre, vous l'avez simulé pour arriver à ces conditions-là.

2365 Mais l'équilibre peut être fragile, c'est ce que j'entends depuis tout à l'heure dans la salle. Dans la typologie, ça peut être fragile; dans la localisation, ça peut être fragile; dans l'équilibre entre le marché à différents endroits, ça peut être fragile. Donc on pourrait se ramasser dans une situation où il y a beaucoup de terrains vendus ou pas beaucoup de terrains vendus; il y a beaucoup de contributions financières ou il n'y en a pas beaucoup, et après, se retrouver potentiellement dans un déséquilibre. C'est le sens de ma question et les solutions et les stratégies que vous envisagez.

2370

Mme MARIANNE CLOUTIER :

2375 Dans la présentation, à la toute fin, on a mentionné qu'il y aurait un bilan qui serait fait après deux ans de l'application de la stratégie – du Règlement pour une métropole mixte – et ce bilan-là va servir à faire l'analyse de l'efficacité du règlement des différents paramètres pour justement apporter des corrections, si elles sont requises. Également, il va y avoir un suivi, un monitoring mensuel de cette stratégie-là et qui pourrait nous amener à revoir certaines choses plus rapidement si un tel déséquilibre apparaissait.

2380

Donc c'est sûr qu'on a tenté de simuler le plus possible qu'est-ce qui allait se passer avec les études d'impact, de trouver le meilleur équilibre, mais le travail ne finit pas là. Le travail va se poursuivre en suivant qu'est-ce que va générer ce règlement-là et les correctifs devront ou seront apportés en conséquence.

2385

LA PRÉSIDENTE :

Et ça, vous estimez que ça prend deux ans? Le bilan, le premier bilan, on ne pourrait pas le faire après un an?

2390

Mme MARIANNE CLOUTIER :

2395 Bien, c'est pour ça qu'on parle de monitoring. Donc le monitoring va nous dire rapidement est-ce que c'est seulement des contributions qui rentrent? Est-ce que c'est seulement des terrains? Est-ce que... Bon, ça, on va le voir rapidement et on va le suivre. Un bilan, bien, pour avoir suffisamment d'expérience d'ententes diverses, de territoires visés, de typologies de projets, il faut avoir une masse critique qu'on ne pense pas avoir après une seule année. D'où le deux ans.

2400 **LA PRÉSIDENTE :**

Parfait.

M. FRANÇOIS BERNIER :

2405 C'est juste que j'ai cru entendre que vous aviez déjà les terrains en tête comme soupape, mais j'ai pas entendu l'argent. Alors c'est pour ça ma question.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

2410 C'est vrai, on a oublié cette partie-là. La Ville et le gouvernement du Québec investissent de l'argent dans les programmes actuellement. Il y a déjà des investissements pour supporter la construction de logement social. La Ville investit déjà dans une enveloppe budgétaire de 50 millions \$ sur 10 ans pour acheter des terrains aussi. Donc il y a des montants qui sont
2415 injectés dans le développement du logement social et du logement abordable. Et je passe sous silence les autres programmes. D'où mon intervention au départ où on disait le Règlement pour une métropole mixte, c'est un des outils parmi une boîte à outils.

LA PRÉSIDENTE :

2420

Vous avez une deuxième question?

M. FRANÇOIS BERNIER :

2425

Je n'insisterai pas. La deuxième, c'est que quelque part dans la documentation, il est mentionné que pour faciliter les choses, enfin, on pourrait faire référence à des programmes qui aident à réduire à moins de 5% le prix de vente, en référence au fonds, au programme de la SHDM par exemple. On dit qu'il y avait «des» programmes permettant de réduire à moins de 5 % le prix de vente de l'acheteur et donc réduire sa mise de fonds. Des programmes.

2430

À quel autre programme ou, peut-être à travers les consultations, les observations que vous avez faites dans les recherches, à quel autre programme peut-on référer ici? Est-ce que c'est une documentation qui va être partagée pour qu'on puisse clairement profiter de cette modalité-là? Parce que l'exemple qui est donné, c'est la SHDM, mais puisqu'on parle « des programmes ».

2435

M. LAURENT LUSSIER :

2440

Un, on n'a pas de documentation qui résume les programmes nécessairement. En fait, ça se résume de manière assez succincte.

2445

Effectivement, il y a Accès Condos. La SCHL offre par ailleurs un programme dont j'oublie le nom exact – non, pas l'incitatif à l'achat – mais un programme qui permet, en fait, la SHDM, pour son programme Accès Condos, se prévaut d'un programme de la SCHL qu'un constructeur peut faire affaire directement avec la SCHL pour ce programme-là de mise de fonds non traditionnelle, si je me rappelle bien le nom que ça porte maintenant. Donc, il y a ça. Deuxièmement... Troisièmement, il y a des expériences un peu plus pilotes qui sont en train

2450 d'émerger. On peut penser à ce que la SHQ soutient du côté des coopératives de propriétaires, il y a d'autres initiatives qui émergent et pour lesquelles il n'y a pas encore de projet concret sur la table.

2455 Donc le pari qu'on fait, c'est que pour l'instant, il y a la SHDM et il y a les constructeurs qui font affaire directement avec la SCHL. Par contre, si le règlement fonctionne bien, c'est qu'il va créer aussi une structure à l'intérieur de laquelle les gens qui ont des idées, qui veulent apporter d'autres programmes, d'autres innovations qui permettraient d'atteindre le même objectif, bien, vont pouvoir s'insérer là-dedans. Ça, c'est l'idée générale. On espère soutenir ça.

2460 **M. FRANÇOIS BERNIER :**

À préciser donc. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2465 Merci à vous. Il nous reste encore pas mal d'intervenants, donc je vais vous demander de faire des préambules courts et vous en tenir à deux questions.

2470 Mélanie Beauregard, s'il vous plaît. Et tout argument, questionnement, et tout est bienvenu. Je vous rappelle que la commission se nourrit de vos propos. Alors nous vous invitons chaleureusement à nous témoigner ça par mémoire ou oralement au mois d'octobre.

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

2475 Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

Nous vous écoutons.

2480 **Mme MÉLANIE BEAUREGARD :**

Bonjour! Mélanie Beauregard, agente de la défense des droits chez Ex Aequo. Ex Aequo, on est satisfait de la direction donnée justement par le règlement qui vise l'augmentation du logement social, abordable et familiaux. Toutefois, en tant qu'organisme qui vise à défendre et promouvoir les droits des personnes ayant une déficience motrice, nous avons quelques questions.

2485
2490 En effet, considérant que la mixité sociale implique également les personnes en situation d'handicap et que ces personnes constituent un groupe social considérable au sein de la société et que celles-ci forment également des familles, comment le règlement peut-il s'assurer qu'ils bénéficient, eux aussi, de ces logements abordable et familial?

LA PRÉSIDENTE :

2495 On va répondre d'abord à ça.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

2500 C'est les projets qui vont se construire sur les terrains qui vont être offerts pour le logement social. Vous n'êtes pas sans savoir que dans AccèsLogis, il y a des cibles. Alors, c'est via ce programme-là que ces cibles-là vont être atteintes. Je vous répondrais de cette façon-là.

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

2505 Est-ce que je peux? Parce que ma compréhension d'AccèsLogis, ça va être plus pour les logements sociaux, mais pour les logements abordables et/ou familiaux, comment ceux-ci...

Mme MARIANNE CLOUTIER :

2510 Bien, je vous dirais que ça va être par les codes de construction ou la réglementation sur la construction qu'on va pouvoir arriver à atteindre ces cibles-là. Et non par ce règlement-là.

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

2515 O.K . Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

2520 Votre deuxième question.

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

2525 Oui. Ma deuxième question est en lien avec la fin de la deuxième colonne de la page 10 du document. En fait, considérant... Dans le fond, si on reprend un peu qu'est-ce qui est écrit à la page 10, c'est que si on juge que dans certains contextes, soit le promoteur ou les autorités de la Ville conviennent qu'il n'est ni souhaitable, ni pertinent d'inclure sur site des composantes de logements sociaux et communautaires ou de logements abordables privés, comment... Dans le fond, ma question, c'est comment peut-on s'assurer d'avoir quand même des projets de logements sociaux ou abordables qui ne seront pas mis de côté justement? Comment on peut
2530 s'assurer qu'on n'exclut pas les personnes qui peuvent bénéficier des logements sociaux, dont les personnes en situation d'handicap?

M. LAURENT LUSSIER :

2535 Pour être sûr que je comprends la question, c'est de savoir est-ce qu'on est sûr d'avoir des contributions sous forme de logement social le plus souvent possible? Est-ce que c'est... Je ne suis pas sûr de...

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

2540

Bien, oui. En fait, c'est parce que, c'est à la page 10, à la fin de la deuxième colonne, c'est écrit : « *Ainsi, il a été établi que dans le contexte particulier de projets où le promoteur et les autorités de la ville-centre de l'arrondissement concerné conviennent qu'il n'est ni souhaitable, ni pertinent d'inclure sur site des composantes de logements sociaux et communautaires ou de logements abordables privés...* »

2545

Mme MARIANNE CLOUTIER :

C'est le mécanisme de la Stratégie? C'est ça.

2550

M. LAURENT LUSSIER :

Vous lisez la Stratégie d'inclusion en ce moment.

2555

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

Non, non. Je suis dans le...

Mme MARIANNE CLOUTIER :

2560

Le document explicatif, mais dans une section où on parle de la Stratégie d'inclusion.

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

2565

«*Élaboration du règlement*».

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Oui. Mais c'est sur des éléments sur lesquels on a travaillé pour élaborer le règlement.

2570 **Mme MÉLANIE BEAUREGARD :**

O.K.

2575 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

2575

La Stratégie d'inclusion présentait 3... Bien, peut-être commencer, au niveau historique. Quand on a parlé de la Stratégie d'inclusion, c'était pour avoir des projets de construction dure. En réalité, le fonds de l'inclusion est arrivé 6, 7 ans plus tard, parce qu'on s'est rendu compte que certains projets ne pouvaient pas donner lieu par leur forme – des tours, par exemple – à de l'intégration dans ces bâtiments-là.

2580

Donc les contributions financières ont été créées à cet égard-là. À l'époque, on parle – qui est encore en ce moment – on parle d'une stratégie qui est incitative et ce qu'on disait, c'est que la Ville investit pour avoir des terrains, des projets clé en main, et quand ce n'est pas possible, c'est ni souhaitable, mais ce n'est pas possible non plus, on va aller chercher l'argent. Là, on rentre dans un paradigme différent avec un règlement où on doit avoir des normes, on doit avoir des *patterns* qui s'appliquent à tout le monde et qui sont les mêmes.

2585

Donc dans le cas du règlement, la solution est au choix du promoteur : il a le choix entre céder un terrain avec une construction ou le vendre à la Ville ou de contribuer en argent. La mécanique du règlement a été construite pour que les contributions financières soient un plus grand poids économique sur le projet du promoteur, pour les inciter à aller le plus possible vers des contributions en projet.

2590

2595 **Mme MÉLANIE BEAUREGARD :**

O.K.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

2600

Et non en argent.

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

2605

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2610

Merci. Nous sommes rendus à Cédric Glorioso, s'il vous plaît. Bonsoir, bienvenue!

M. CÉDRIC GLORIOSO :

2615

Bonsoir, bonsoir! Donc Cédric Glorioso-Deraîche, je suis organisateur communautaire à la Table Action-Gardien, la table de quartier de Pointe-Saint-Charles.

J'aurais une question de clarification sur l'offre ou le choix qui s'offre à divers promoteurs de projets entre le fait de donner une contribution financière à la Ville ou, au contraire, de céder un terrain en contrepartie d'une contrepartie financière que la Ville lui offre.

2620

Donc si je prends l'exemple qui a été donné à la page 19 du document, pour un projet de 20 000 pieds carrés dans le secteur 3, si le promoteur décide que c'est plus rentable pour lui ou pour quelconque raison il veut faire une contribution financière à la place de céder un terrain, c'est 1.2 million \$ qu'il va se faire offrir.

2625

Je calcule le même montant pour un projet. Par exemple, le promoteur dit : « Non. Moi, je trouve c'est plus intéressant au contraire de céder le terrain moins 20 % », donc le 20 % de la superficie de 20 000 pieds carrés – 20 000 mètres carrés, 4 000 mètres carrés – secteur 3, c'est 383 \$ par mètre carré, on vient à un chiffre de 1,5 million \$. Donc plus élevé que le 1,2 million \$

2630 en contribution financière. J'estime que c'est aussi dans cette logique-là que ça a été pensé, que la contrepartie financière est plus élevée que la contribution pour inciter les promoteurs à céder les terrains parce qu'ils sont plus avantagés à le...

M. LAURENT LUSSIER :

2635

J'ajouterais juste un détail supplémentaire. C'est qu'il y en a un qui est positif et l'autre est négatif. Le 1,5 million \$ dans le secteur 3, c'est un montant que le promoteur reçoit.

M. CÉDRIC GLORIOSO :

2640

Absolument.

M. LAURENT LUSSIER :

2645

Et dans l'autre cas, c'est un montant qu'il donne.

M. CÉDRIC GLORIOSO :

C'est ça.

2650

M. LAURENT LUSSIER :

Donc, en fait, il faudrait que vous preniez la valeur marchande de son terrain et vous enlevez le 1,5 million \$. Ça, c'est sa perte et sa perte va être inférieure au 1,2 million \$.

2655

M. CÉDRIC GLORIOSO :

Oui. Parce qu'en fait, ma question, c'est de réfléchir à savoir, est-ce que le promoteur, l'incitatif dans la logique du bâton et de la carotte, la carotte étant la contrepartie financière qui

2660

donne l'argent pour pouvoir nous céder un terrain et le bâton étant si vous ne donnez pas le terrain, bien, nous on va faire aller à une grosse contribution financière.

2665 Dans ce cas-ci, le bâton, la contribution financière ne serait pas assez élevée pour inciter les promoteurs à céder des terrains et qui pourraient se dire : « Bien, moi, mon 4 000 mètres carrés de terrain constructible, bien, j'ai bien d'avantages à le construire, puis à faire une contribution financière à la Ville parce que je vais faire des condos de luxe et ça va me rapporter 400 000 \$ par unité de condominium, plutôt que de faire la contrepartie financière. »

2670 **M. LAURENT LUSSIER :**

En fait, vous vous demandez si ça va être suffisant?

2675 **M. CÉDRIC GLORIOSO :**

Je sais qu'il y a un mécanisme de suivi qui est en règle, mais je veux dire, il y a-tu des choses qui vont changer dans ce projet de règlement-là dans le cadre de la consultation ou c'est juste le mécanisme de suivi, votre...

2680 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça, Monsieur, je vais vous permettre de répondre que la commission a toute la latitude pour analyser et faire les recommandations qu'elle juge être utile de faire.

2685 **M. LAURENT LUSSIER :**

Mais c'est une question importante effectivement.

LA PRÉSIDENTE :

2690

On n'est pas en service commandé pour la Ville.

M. CÉDRIC GLORIOSO :

2695

C'est bien gentil, merci.

LA PRÉSIDENTE :

2700

Il y a des témoins, là.

M. LAURENT LUSSIER :

2705

Oui, c'est une question importante effectivement. Encore là, c'est un travail subtil d'équilibre qu'on essaie de trouver. L'objectif, c'est d'avoir des terrains. Donc il faut que la contribution financière, que le bâton soit suffisamment dissuasif et que la carotte soit suffisamment attirante pour qu'on atteigne notre objectif.

2710

Là, on fait des tests sur des projets moyens, donc qui représentent des réalités qui, sur la base des informations qu'on a, qui sont moyennes, et ce qu'on a cherché, on a calculé le coût pour un promoteur de vendre un terrain et de faire une contribution financière, on a regardé en fonction de la taille du projet selon les secteurs.

2715

Donc on voit le coût qui augmente pour chacun des scénarios et à un moment donné, autour de 100-110 unités, céder un terrain devient légèrement plus intéressant, pas de manière significative. Donc autour de 150, les coûts des deux courbes se détachent. À 200, 250, 300, on voit les différences qui s'accroissent. Est-ce que cette différence-là est assez marquée? On faisait l'hypothèse que oui en ce moment. Mais, effectivement, ça, c'est un élément.

2720 Je reviendrais sur le monitoring. Si on se rend compte qu'on n'atteint pas du tout notre objectif et qu'on a seulement des chèques, bien, ça veut dire qu'effectivement, ça n'a pas été bien calibré.

M. CÉDRIC GLORIOSO :

2725 Parfait. Et puisque ces analyses existent, est-ce que c'est possible de les rendre publiques à la commission et donc au grand public pour qu'on puisse en prendre...

LA PRÉSIDENTE :

2730 En fait, toutes les analyses qui peuvent être rendues publiques sont déjà sur le site.

M. CÉDRIC GLORIOSO :

Sont déjà publiques. Donc ceux-là sont déjà sur le site, c'est ce que je comprends?

2735 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est-à-dire qu'un peu plus tôt, on a fait état de réflexions internes et des choses comme ça. Là, on n'est pas...

2740 **M. LAURENT LUSSIER :**

2745 On est plutôt de l'ordre de la réflexion interne dans le sens où c'est des tableaux Excel qui ne s'auto-explicitent pas vraiment. On n'a pas écrit des notes, par exemple, ou un rapport qui expliquerait les résultats. Disons, c'est des colonnes et des colonnes de chiffres avec des graphiques. Je pense que les résultats d'analyse comme je peux vous les expliquer ce soir sont plus intéressants. Je ne pense pas que le document apporterait plus.

M. CÉDRIC GLORIOSO :

2750 Ça vient que c'est difficile pour nous autres de renchérir sur ces éléments-là sans avoir les analyses.

LA PRÉSIDENTE :

2755 Bien, là, vous avez un mois pour lire tout le dossier de documentation.

M. CÉDRIC GLORIOSO :

2760 C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

Merci de nous écrire. Merci à vous. J'inviterais Claire Adamson, s'il vous plaît. Bonsoir!

2765 **Mme CLAIRE ADAMSON :**

2770 Bonsoir! Je demande qu'est-ce que cette mixité, si c'est pas mandatoire, avoir les unités dans le projet. Parce qu'il y a toujours payer l'argent et rien se passe après ça. Et la mixité, c'est dans le projet. Pourquoi on ne demande pas?

LA PRÉSIDENTE :

Pourquoi n'y a-t-il pas une obligation? C'est le sens de...

2775 **Mme CLAIRE ADAMSON :**

Oui, c'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

2780

... votre question. Que l'insertion de logement social se fasse obligatoirement à l'intérieur du projet plutôt que sous forme de compensation, soit immobilière ou financière.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

2785

O.K. Moi, je comprenais aussi pourquoi la mixité n'est pas sur le terrain lui-même.

LA PRÉSIDENTE :

2790

C'est ça.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

2795

Il y a des terrains qui se prêtent bien. La plupart des projets d'inclusion ont généré des logements en copropriété à côté de logements coopératifs et OBNL. Si on pense, par exemple, à un site comme Radio-Canada, c'est sûr ça va être une mixité de bâtiments qui vont se côtoyer, certains sociaux, certains en condos et certains locatifs. Par contre, quand on parle de tours d'habitation, comme je le disais tout à l'heure, la Ville de Montréal ne favorise pas l'imbrication. Pourquoi? Pour ne pas mettre des organismes en minorité dans des espaces où la majorité pourrait induire des choix économiques par la suite au niveau de l'exploitation dans dix ans, etc.

2800

2805

Donc je vous donnerais peut-être un exemple fictif, mais imbriquer du logement coopératif, par exemple, ou OBNL à l'intérieur d'une tour de copropriétés vendues à un prix plus abordable ou en haut au prix du marché, bien, on le voit, l'évolution foncière des immeubles augmente, bien les gens qui étaient peut-être les premiers acheteurs dix ans ou quinze ans plus tard ne sont plus les premiers acheteurs, donc les écarts de revenus deviennent très important – peuvent devenir très importants et induire la majorité des choix qui impliqueraient des impacts économiques importants au moment des rénovations, au moment de l'ajout de services.

2810 Donc pour le moment, ce n'est pas une façon dont le logement est développé à Montréal qui est retenue en ce moment.

Mme CLAIRE ADAMSON :

2815 Dommage.

LA PRÉSIDENTE :

2820 Vous allez nous l'écrire, ça, dans votre mémoire. J'inviterais Xavier Santerre, s'il vous plaît. Bonsoir!

M. XAVIER SANTERRE :

2825 Bonsoir, Madame la présidente! Bonsoir, Madame la commissaire et Monsieur le commissaire!

2830 En guise de préambule qui sera assez court, j'aimerais d'abord saluer la volonté et l'ambition de la Ville de formuler un tel règlement. C'est très vertueux mais je trouve ça très de valeur qu'elle n'ait pas de pouvoir sur les villes défusionnées. Donc ceci étant dit...

LA PRÉSIDENTE :

Vous n'êtes pas le seul à le penser.

2835 **M. XAVIER SANTERRE :**

2840 Absolument pas et personne l'a dit encore, donc j'en profite. Ma première question : donc la contrepartie financière qui est fixée selon l'inflation à 2 % alors que vous dites très clairement dans votre document explicatif que, premièrement, les loyers augmentent plus vite que l'inflation

et dans certains quartiers, la hausse va jusqu'à 40 % dans les cinq dernières années.
Donc est-ce que vous pourriez m'expliquer le décalage entre... En fait, pourquoi est-ce que vous la fixez à l'inflation plutôt qu'à l'augmentation du prix réel des loyers?

2845 **LA PRÉSIDENTE :**

On va répondre à votre première question.

2850 **M. XAVIER SANTERRE :**

Oui, s'il vous plaît.

M. LAURENT LUSSIER :

2855 Il y a vraiment ici une limite qui est juridique. Donc le Règlement pour une métropole mixte, c'est un règlement d'urbanisme, c'est règlement de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne permet pas de faire de référence externe.

2860 Donc on ne pourrait pas, par exemple, écrire dans le règlement qu'on fait une moyenne des augmentations au rôle foncier, par exemple, parce que ça reviendrait à ce que le conseil municipal, qui a la juridiction sur le règlement, délègue sa capacité d'adopter des critères de règlement à une autorité externe, donc les évaluateurs fonciers ou la SCHL, si on utilisait les indices de la SCHL. Donc ce n'est pas possible de faire de référence externe. Ça, c'est un.

2865

Et, deux, dans un souci de prévisibilité, on trouvait ça plus intéressant d'avoir une mesure d'inflation qui était... En fait, ce n'est même pas l'inflation, c'est 2 %, parce que 2 %, c'est la cible d'inflation, donc que tout le monde sache que les prix augmentent de 2 %, que ça soit su à l'avance, c'était beaucoup plus prévisible que d'avoir à chaque année des variations surprises,

2870

des taux qui seraient basés sur les prix des matériaux de construction ou l'évaluation des valeurs foncières.

2875 Donc pour ces deux raisons-là, on a choisi de fixer à 2%. Cela dit, le bilan de la mise en œuvre va servir précisément à voir à quel point nos prix... Bien, les contributions et l'ensemble des valeurs des éléments monétaires sont encore proches ou se sont éloignés des réalités de marché.

2880 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, Monsieur Lussier, ce 2 %, il n'est pas immuable. C'est-à-dire que si en cours de bilan, deux ans après, on réalisait que c'est inapproprié...

2885 **M. LAURENT LUSSIER :**

Bien, immuable, il est relativement immuable dans le sens qu'il peut seulement être modifié dans la mesure où on modifie le règlement. Modifier un règlement d'urbanisme, c'est une procédure qui a une certaine lourdeur, ça prend deux lectures ou trois lectures au conseil, votre consultation... deux lectures au conseil pour aller... pour une consultation publique.

2890

LA PRÉSIDENTE :

2895 Est-ce que je comprends que vous ne vous priveriez pas d'avoir un meilleur outil parce qu'il y a une procédure qui est longue administrativement? C'est-à-dire, faisons l'hypothèse que le 2 % s'avère inadéquat après deux ans. Dans un sens ou dans l'autre, il faudra tout de même convenir qu'il y a quelque chose à faire.

M. LAURENT LUSSIER :

2900 Oui, mais à ce moment-là, on verra quelle solution on peut trouver, mais a priori, l'idée d'avoir une augmentation qui est prévisible dans le temps, je pense que c'est un principe qui se défend bien.

LA PRÉSIDENTE :

2905 Vous aviez une deuxième question?

M. XAVIER SANTERRE :

2910 Est-ce que je peux tenter un deuxième volet sur ma première question avant de passer à ma deuxième question?

LA PRÉSIDENTE :

2915 Je vais devoir – ça me fait de la peine – mais je vais devoir vous l'interdire parce qu'on a déjà dépassé le temps, il reste encore des personnes...

M. XAVIER SANTERRE :

2920 Très bien, je comprends, pas de problème.

LA PRÉSIDENTE :

2925 ... et je ne voudrais pas les pénaliser. Donc pour le reste, je vous inviterais à nous en faire part dans un mémoire.

M. XAVIER SANTERRE :

2930 D'accord. Ma deuxième question. Donc le règlement prévoit la cession d'un lot ou d'un bâtiment équivalent à 20 ou 22 % du projet en question. Est-ce que ce 20 ou ce 22 % là serait en vertu de la réglementation actuelle ou en vigueur à ce moment-là ou plutôt du potentiel réel que représente le terrain?

M. LAURENT LUSSIER :

2935 La réglementation au moment de la conclusion de l'entente. Donc pas un potentiel théorique.

M. XAVIER SANTERRE :

2940 Pour chacun des phasage du projet?

M. LAURENT LUSSIER :

2945 Oui.

M. XAVIER SANTERRE :

2950 Très bien, merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2955 Merci à vous. Est-ce qu'on a un expert dans la salle qui a un complément d'information à donner? Non. Alors, Alain Arsenault, s'il vous plaît. Bonsoir!

M. ALAIN ARSENAULT :

Bonsoir! Donc Alain Arsenault du CIUSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

2960 Finalement, j'ai changé ma première question suite à l'intervention de Xavier. En fait, ma
question, c'est compte tenu effectivement qu'il y aurait une augmentation, une majoration de 2 %
par année e que le prix des loyers le prix d'achat monte beaucoup plus rapidement, est-ce que
vous ne craignez pas – en tout cas, moi, ça me semble tout à fait logique – d'être très
2965 rapidement dépassés et donc que la contribution financière devienne beaucoup plus alléchante
et très rapidement au bout d'un an ou deux ans. Il me semble que c'est déjà prévisible.

LA PRÉSIDENTE :

2970 Est-ce que cette préoccupation-là vous a traversé l'esprit dans les travaux préparatoires?

M. LAURENT LUSSIER :

2975 Non, bien c'est une préoccupation pertinente. Non, on n'a pas modélisé, par exemple,
qu'est-ce que ça signifie avec des scénarios d'inflation différents.

M. ALAIN ARSENAULT :

O.K. Ça m'inquiète beaucoup.

2980 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc on vous invite à nous le rappeler.

M. ALAIN ARSENAULT :

2985

Oui, oui, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

2990

Votre deuxième question.

M. ALAIN ARSENAULT :

2995

Ma deuxième question, bien, dans le cas où il y aura de la cession, donc des projets de logements sociaux, je me demandais comment on va déterminer les projets, comment on va choisir les projets? Et si la communauté va être mise à contribution? Je pense entre autres aux comités logements, aux tables sectorielles, tables de quartier.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

3000

Actuellement, les projets clé en main, ça va être le même principe. Les projets sont issus du milieu, répondent aux besoins du milieu. Les GRT sont les bras droits de la Ville. Je ne sais pas si c'est la façon appropriée de le dire mais qui vont... Bien, oui.

3005

M. ALAIN ARSENAULT :

Oui, oui, ce sont des Groupes de ressources techniques et non des promoteurs, mais ma question, c'est vraiment est-ce qu'il y aura un mécanisme, est-ce qu'il y aura une façon, est-ce que vous prévoyez mettre ça de façon plus claire ou concrète?

3010

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Le développement du logement social se fait avec les mêmes mécanismes qu'on a actuellement qui est le programme AccèsLogis avec sa façon de fonctionner.

3015 **M. ALAIN ARSENAULT :**

O.K.

3020 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Donc les projets sont issus du milieu. C'est sûr qu'il y a des projets qui sont développés par l'Office municipal d'habitation. Dans certains cas, la Ville, dans la cession de ses terrains, va identifier l'Office avec des objectifs spécifiques, sinon, c'est le milieu qui va définir le projet accompagné d'un GRT. C'est peut-être le terme approprié.

3025

M. ALAIN ARSENAULT :

O.K. Ça n'a pas répondu à mes questions mais je reviendrai avec des documents.

3030 **LA PRÉSIDENTE :**

On vous lira avec plaisir. Éric Barbeau, s'il vous plaît. Bonsoir!

3035 **M. ÉRIC BARBEAU :**

Bonsoir! Je n'aurai pas de préambule, c'est une question un peu terne, un peu mathématique.

3040 **LA PRÉSIDENTE :**

Il n'y a pas de mauvaise question, Monsieur Barbeau.

M. ÉRIC BARBEAU :

3045 Merci. J'espère que vous n'y avez pas déjà répondu. Étant donné que le but visé
évidemment c'est une variété, unicité dans le type d'appartement, tout ça, puis que tout ça est
beaucoup tributaire, en grande partie en tout cas, des mises en chantier, difficile d'avoir une
vision claire et définitive du futur, est-ce qu'il y a des modèles – puis on sait qu'il y a eu beaucoup
de constructions depuis 5 ans à Montréal – sur l'ensemble du territoire, avez vous des modèles
3050 qui nous permettraient de savoir il s'est construit au cours des 5 dernières années, pour chacun
des types d'habitation, il y en a tant qui ont été offertes depuis 5 ans, et si le futur règlement avait
été en application il y a 5 ans, quel effet à la hausse ça aurait eu? Est-ce que c'est une question
simple mais peut-être trop simple dans le fond?

3055 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est une belle question.

M. LAURENT LUSSIER :

3060 Non, la réponse est non. On n'a pas... Les projections qui ont été faites par le Cirano
étaient basées sur des projections de mises en chantier des années à venir. Donc adaptées des
projections du *Conference Board*. Et sinon, nos projections de maisons étaient basées sur des
moyennes historiques. Donc en quelque sorte, ce qui se rapproche, les projections avec les
3065 600 logements et le 13,7 millions \$ n'est pas très loin d'une réalité de si on avait appliqué le
règlement dans les 3 dernières années, puisqu'on utilise la moyenne des 3 dernières années.
Donc si on veut, ça répond un peu à votre...

LA PRÉSIDENTE :

3070 Excusez-moi, je fais du pouce un peu sur votre question.

M. ÉRIC BARBEAU :

3075 Allez-y.

LA PRÉSIDENTE :

3080 Les 3 dernières années ont tout de même été effervescentes.

M. LAURENT LUSSIER :

3085 Oui. Mais si on prend les 5 dernières années, elles ont été aussi effervescentes que les 3 dernières, je pense, en moyenne.

LA PRÉSIDENTE :

 Sur vos 10 dernières?

3090 **M. LAURENT LUSSIER :**

 Non. Là, à ce moment-là, la moyenne va être plus basse.

LA PRÉSIDENTE :

3095 Merci. Oui, Monsieur.

M. ÉRIC BARBEAU :

3100 Une sous-question un peu sur le même thème. Savez-vous combien de – mettons, si on revenait à l'exemple du logement social et communautaire – combien il s'en est construit sur l'ensemble du territoire à Montréal, grosso modo?

M. LAURENT LUSSIER :

3105

Oui, ça, on a ça. Quoi, dans les 5 dernières années?

M. ÉRIC BARBEAU :

3110

Mettons, oui.

M. LAURENT LUSSIER :

3115

Si vous me laissez un instant, je peux vous trouver le chiffre.

M. ÉRIC BARBEAU :

Oui.

3120

M. LAURENT LUSSIER :

Ou peut-être qu'on peut...

LA PRÉSIDENTE :

3125

Est-ce que vous savez dans quel document il est?

M. LAURENT LUSSIER :

3130

Si vous allez voir dans le bilan des retombées qu'on a mis, donc on a des tableaux, vous voyez le nombre de logements sociaux par année et la proportion de logements sociaux issus de l'inclusion. L'addition se fait facilement.

LA PRÉSIDENTE :

3135

Il s'agit du *Bilan de la Stratégie*?

M. LAURENT LUSSIER :

3140

Le *Bilan de la Stratégie 2005-2018*.

LA PRÉSIDENTE :

3145

Qui porte le numéro de document, pour faciliter le repérage? 3.1.1, merci.

M. LAURENT LUSSIER :

Non, non, ce n'est pas 3.1.1.

3150

LA PRÉSIDENTE :

Le *Bilan de la Stratégie d'inclusion*.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

3155

4.1.4.

LA PRÉSIDENTE :

3160

Désolée.

M. ÉRIC BARBEAU :

3165 Parfait, je note. Est-ce que c'est votre compréhension, votre appréciation que si le règlement proposé avait été en vigueur, on aurait eu un meilleur bilan que celui qui est présenté là?

M. LAURENT LUSSIER :

3170 Bien, par la force des choses, si on constate qu'on touche un peu moins de la moitié des mises en chantier, naturellement, on aurait eu un meilleur bilan.

M. ÉRIC BARBEAU :

3175 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3180 Merci à vous. Dany Tremblay, s'il vous plaît. Bonsoir!

M. DANY TREMBLAY :

3185 Bonsoir! Dany Tremblay, urbaniste-conseil. J'ai plusieurs questions mais j'ai ramassé ça en une seule question.

LA PRÉSIDENTE :

Ah! Vous êtes fort.

3190 **M. DANY TREMBLAY :**

Et ça touche quelque chose qui n'a pas été discuté jusqu'à présent ou en tout cas que je n'ai pas vu au niveau de la présentation. C'est relativement à la mise en application, le fonctionnement par rapport au *day-to-day*, à l'émission des permis. Je veux juste faire, au fond, un lien avec la situation actuelle où on a une stratégie montréalaise et avec des politiques à géométrie très variable d'un arrondissement à l'autre. Donc là, on arrive maintenant avec la correction qui a été faite dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* avec un règlement qu'on présume qui va s'appliquer également, équitablement à travers tous les arrondissements. La compétence est au central.

3200

Mais l'application, au fond, au niveau des permis de construction, de la procédure d'approbation des projets, PIIA, projet particulier, etc., dérogation, mais ça se passe en arrondissement. Et puis, pour vivre au quotidien – moi, je le vis déjà – au quotidien avec les promoteurs que j'accompagne, soit la stratégie, soit les politiques locales, comment... Est-ce que vous avez pensé à justement la mise en opération de ça pour être sûr d'éviter la situation actuelle où on a, en fait, des différences d'application d'un arrondissement à l'autre, parfois même comme des obligations supplémentaires de contribution en lien, bien là, ça aiderait à faire passer plus facilement un PIIA ou des choses comme ça.

3205

Aussi, l'aspect au niveau du fonctionnement, l'aspect des retards que ça pourrait engendrer dans l'émission des permis. Parce que si tout... Donc, demain matin, tous les projets de 5 logements et plus vont faire l'objet d'entente. Les ententes actuelles sont gérées au central, les ressources sont limitées.

3215

Ma question est vaste mais c'est dans le fonctionnement pour s'assurer que ça ne retarde pas les projets et qu'on ne tombe pas dans la situation qu'on vit actuellement où on a une application à géométrie très variable et pour faire en sorte que ça ne se reproduise pas, puis que dans certains arrondissements, ils calculent, un promoteur : ah! lui, toi, t'as fait un projet de 30 là, t'es rendu à 75 là. À ton prochain, tu atteins 100, là, il faut que tu contribue un peu plus. Donc

3220

comment, au niveau de la mécanique de fonctionnement, ça va se faire tout ça?

Mme MARIANNE CLOUTIER :

3225 Je vais commencer à répondre à cette vaste question. Puis, Laurent, tu ajouteras. C'est un règlement d'application municipale sur le territoire de l'ensemble de l'île, c'est les mêmes exigences.

LA PRÉSIDENTE :

3230 Que tous les arrondissements devront respecter.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

3235 Oui. Ce qui a été fait aussi pour arriver à ça, quand on parle des paliers pour le social à 450 mètres carrés, bien, c'était le plus petit dénominateur commun...

M. LAURENT LUSSIER :

3240 Pas tout à fait mais...

Mme MARIANNE CLOUTIER :

3245 Pas tout à fait, mais on s'est collé vers la stratégie locale. Donc d'une certaine façon, on est allé chercher l'ensemble du terrain qui avait été désigné par la Stratégie, mais aussi par les stratégies locales. Donc il y a une adhésion à ces paramètres-là de règlement.

3250 Pour le *day-to-day* dans l'application du règlement, c'est sûr que on est en train de travailler avec ça, on a des comités de travail avec les arrondissements, mais je dirais que c'est un règlement, la mécanique, les formules mathématiques sont écrites, sont claires et sont

toujours les mêmes.

3255 Aussi, quand on parle de plus petits projets, puis on mettait ça à 150, mais ça va être beaucoup plus des contributions financières qui vont être demandées. C'est sûr que la loi nous demande que ça soit lié au permis et à une entente, mais ça va être une entente assez... toujours la même, qui va être une entente qui va se calculer vite et se livrer vite dans un cas comme ça.

3260 C'est certain que quand, ensuite, on arrive dans des plus grands projets, où il y aura des terrains à découper dans le projet, il va y avoir une certaine négociation, mais les paramètres pour l'acceptabilité du terrain sont rédigés, sont définis dans le règlement. Donc une habilité plus grande à arriver à livrer ce programme-là facilement. C'est sûr que certains pans vont être livrés par les arrondissements, d'autres vont être livrés par les arrondissements et la ville centrale, on
3265 est en train de définir ce *day-to-day* là.

Est-ce que tu aurais d'autres éléments à ajouter?

M. LAURENT LUSSIER :

3270 Non.

M. DANY TREMBLAY :

3275 Donc, l'arrondissement, les projets simples où c'est une contribution financière, ça pourrait se régler.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

3280 Bien, ça serait une bonne hypothèse de départ, oui.

M. DANY TREMBLAY :

Puis, au fond, ma question, comment s'assurer qu'il va y avoir cette application uniforme et non pas...

3285

LA PRÉSIDENTE :

Bien, le livre de recettes semble être le même pour tout le monde.

3290

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Voilà.

M. DANY TREMBLAY :

3295

Oui? O.K.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

3300

Voilà.

M. DANY TREMBLAY :

Parfait, merci.

3305

LA PRÉSIDENTE :

Vincent Robert Huot, s'il vous plaît. Bonsoir!

3310 **M. VINCENT ROBERT HUOT :**

Bonsoir! Vincent Robert Huot du Groupe de ressources techniques, Groupe CDH. Je voulais savoir, le monitoring et les bilans qui vont être faits, est-ce que ça sera possible de les publier, d'être mis au courant publiquement de ces informations-là?

3315

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Vous parlez d'accès à l'information?

3320 **M. VINCENT ROBERT HUOT :**

Essentiellement. Mais est-ce que ça va être publié ouvertement ou est-ce qu'il va falloir faire des demandes d'accès à l'information?

3325 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Le bilan, c'est un engagement que l'administration a pris. Ce n'est pas écrit dans le règlement qu'on va faire un bilan, mais je pense que l'administration, en écrivant qu'elle va faire un bilan, c'est pour en faire l'analyse et proposer des modifications, s'il y a lieu, donc en donner les résultats, s'il ne fait pas de modifications ou si on apporte des modifications. Au même titre que le suivi, le monitoring, c'est sûr qu'il va falloir le mettre en place, voir quelle forme il va prendre, mais l'émission des permis, c'est des données qui sont connues, qui sont publiques.

3330

3335

Ça fait que les ententes qui vont être liées à l'émission de permis, c'est des éléments publics. Bon, quelle habilité on va avoir à les mettre tout ensemble et à sortir des chiffres? Mais c'est des informations publiques, donc moi je dirais que oui, en quelque part, ça va être des informations qui vont être connues. À quelle fréquence? Bien là, on va voir. On a à le définir.

M. VINCENT ROBERT HUOT :

3340

O.K. Et dans l'idée où les contributions peuvent être modulées en fonction des grandeurs des projets, qu'est-ce qui pourrait empêcher un promoteur de faire...de phaser un projet en plusieurs étapes pour essentiellement éviter ça, si on parle de plusieurs immeubles? C'est sûr que si c'est une grande tour, il ne passera pas, mais si c'est sur une plus grande surface?

3345

M. LAURENT LUSSIER :

3350

On a consacré pas mal d'efforts à cette question-là en particulier. Donc on ne l'a pas présenté ici parce que c'est assez technique, mais ça se passe dans les définitions du règlement. Donc on définit c'est quoi un projet, on définit c'est quoi un emplacement. Donc un projet, c'est l'ensemble des unités résidentielles construites sur le même emplacement. On définit c'est quoi un emplacement. C'est l'ensemble soit des lots qui ont fait l'objet d'un même projet particulier, même opération urbanistique spécifique ou qui sont détenus par la même personne ou des personnes liées.

3355

3360

On a aussi une définition de « personnes liées ». Donc pour s'assurer que, par exemple, des compagnies à numéro qui sont détenues par d'autres compagnies, par le truchement de plusieurs compagnies à numéro, mais au bout du compte qui sont contrôlées par la même personne et qui développeraient chacune des phases d'un projet vont pouvoir être identifiées comme étant le même projet, le même emplacement, donc de faire l'objet d'un engagement commun. Et, après ça, si de manière...

3365

Si un demandeur de permis ou un promoteur voulait nous induire en erreur en déclarant que chacune de ces phases-là sont des phases différentes, bien, le règlement permet aussi... Le règlement vient modifier le règlement sur les permis de construction et on a la possibilité de suspendre ou de révoquer un permis qui aurait été fait sur la base d'informations, de fausses représentations. Donc on a quand même des outils pour ça.

M. VINCENT ROBERT HUOT :

3370

O.K. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

3375

Merci à vous. Monsieur Robert Huot était notre dernier interlocuteur de la soirée.

3380

Avant de vous quitter, je souhaiterais rappeler brièvement quelques consignes à celles et ceux qui désireraient présenter des opinions écrites ou faire des présentations orales. On peut remettre une opinion écrite sans vouloir la présenter verbalement, tout comme on peut vouloir faire une présentation orale sans déposer de document écrit. Tous ont la même valeur à nos yeux.

3385

Pour intervenir à l'oral lors de la séance d'audition des opinions le 22 octobre, il faut impérativement vous inscrire par téléphone avant le mercredi 16 octobre auprès de Gilles Vézina dont les coordonnées sont dans le dépliant. La date limite pour le dépôt des opinions écrites est également le mercredi 16 octobre, ce qui nous permet de vous lire préalablement, ce qui rend la discussion plus agréable. Vous pouvez le faire en ligne ou par la poste.

3390

Vous pourrez aussi, dès le 27 septembre, nous faire part de vos opinions sur le site internet de la consultation via les questions ouvertes thématiques en ligne. Les opinions écrites seront rendues publiques dans les jours qui suivent la dernière séance d'audition.

3395

Une fois les activités de la consultation terminées, la commission analysera les opinions écrites comme les interventions orales et rédigera son rapport. Ce rapport sera remis à la présidente de l'Office qui l'acheminera ensuite à la mairesse. Le rapport est habituellement rendu public une quinzaine de jours après.

Par la suite, comme vous le savez, les décisions à prendre appartiennent aux élus

3400 municipaux. Mais donnez-nous des munitions pour qu'on fasse de belles recommandations.

3405 La documentation relative au projet de règlement demeure accessible en tout temps sur le site internet de l'Office et aux bureaux de l'OCPM. Nous y ajoutons régulièrement des documents, notamment les transcriptions des séances et les présentations, les questions qui ont été formulées ce soir et les présentations qui auront lieu en octobre.

3410 En conclusion de cette soirée, permettez-moi de remercier les représentants de la Ville. Je remercie également tous les gens qui ont soutenu nos travaux. Merci à vous tous de votre attention, de votre patience et de l'intérêt porté au projet.

Au plaisir de vous revoir prochainement. Je vous souhaite un bon début d'automne!
Merci.

3415 * * * * *

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

3420

Et, j'ai signé :

LOUISE PHILIBERT, s.o.

3425