

330 **LA PRÉSIDENTE :**

L'enregistrement va faire l'écart entre les deux. Vous êtes bien aimable. Merci beaucoup.

335 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Vous nous le laissez?

Mme DOMINIQUE MARSAN :

340 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame Marsan.

345

Mme DOMINIQUE MARSAN :

Merci à vous. Merci, Madame Marsan.

350 **LA PRÉSIDENTE :**

On va accueillir monsieur Mario Polèse en lui demandant de ramener une chaise peut-être à la petite table devant, s'il vous plaît. Bonjour, Monsieur Polèse! À titre de citoyen également, nous vous écoutons.

355

M. MARIO POLÈSE :

D'abord, grand merci, c'est un honneur pour moi d'être ici, puis j'espère que vous allez trouver mes quelques mots utiles.

360

LA PRÉSIDENTE :

On va vous demande d'être bien enligné sur le micro pour la transcription.

365 **M. MARIO POLÈSE :**

Comme ça?

LA PRÉSIDENTE :

370

C'est parfait. Monsieur « Son » va nous dire si c'est conforme. C'est bon.

M. MARIO POLÈSE :

375

Ça va comme ça?

LA PRÉSIDENTE :

Ça va très bien, merci.

380

M. MARIO POLÈSE :

O.K. Effectivement, je vais essayer d'être très bref pour que vous ayez plus de temps pour les questions, si vous le souhaitez.

385

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

390 **M. MARIO POLÈSE :**

Comme je dis, je suis ici à titre personnel, comme citoyen, mais aussi comme chercheur qui a suivi l'économie de Montréal depuis, ma foi, bien trop longtemps. Depuis, quoi? Une quarantaine d'années. C'est précisément à ce titre-là que ce règlement m'inquiète. Je le dis tout
395 de suite, sans ambages, je trouve que ce règlement est une erreur. Un règlement déposé, bien sûr, avec les meilleures intentions. Je partage les objectifs de ce règlement, mais pas une erreur pour autant, et encore plus je dirais, à ce moment-ci dans l'histoire de Montréal, où nous vivons une surchauffe du marché de logement. Je dirais que c'est quasiment...le règlement, malheureusement, propose de faire presque le contraire de ce qu'il aurait fallu faire à ce
400 moment-ci.

Je ne veux pas entrer dans les détails de dire quel aspect améliorer, changer. Moi, mes propos ici, justement pour être plus vite, sont sur le fondement même du règlement où je trouve qu'il a des bobos.

405

Tout d'abord, le règlement, tel qu'il est écrit actuellement, se trompe de cible et mêle des pommes et des oranges. Le logement social, une responsabilité de l'État et de nous tous, le logement social est une chose; le marché abordable ou familial en est un autre. Il faut pas mêler les deux.

410

Le logement social. Les groupes sociocommunautaires, Madame, ont absolument raison de parler de crise, de problème. Il y a effectivement un problème côté logement social et comme on dit, une figure vaut mille mots, voilà. - Est-ce que vous pouvez le voir?

415 **LA PRÉSIDENTE :**

Très bien. On a un écran ici.

M. MARIO POLÈSE :

420

Comme je dis, une figure vaut mille mots. Là, en bleu, c'est la construction de logements mis en chantier, de logements locatifs, sur la période d'à peu près une quinzaine d'années et le rouge, c'est le pourcentage de logement local. Pas besoin d'un doctorat pour interpréter ce tableau. On voit que le marché comme tel réagit assez bien, assez vite. Il y a même presque

425

quatre fois plus de logements locatifs en chantier depuis une dizaine d'années, mais en même temps, on voit une chute libre presque de la construction de logement social. On comprend très bien quel est le désarroi des ménages à faible revenu pour trouver un logement social. On connaît toutes les histoires d'horreur.

430

Or, revenons au règlement. Le règlement, le mot « logement social » est là, mais malheureusement, ce règlement ne s'attaque pas au vrai problème qui est le financement du logement social. Je ne rentre pas ici dans une analyse pourquoi l'État finance moins, on peut en parler. Je pense que vous savez aussi bien les raisons comme moi. Je ne fais que constater, O.K.

435

Mais le règlement ne s'attaque pas à ce problème. Ce n'est pas en faisant mettre de côté encore quelques espaces de plus, par plus de promoteurs ou plus de l'argent dans un fonds pour le logement social, qu'on va combler le vide laissé par le secteur public. Ça ne marcherait pas plus cette fois-ci que par le passé. Regardez, dans le règlement actuel, il y a déjà du logement social. Ça n'a pas changé. Le nouveau règlement ne changerait pas cela de façon sensible. Donc le vrai problème du logement social, il n'est pas réglé par le règlement.

440

Passons au logement abordable, l'aspect abordable. Et cela avec tout mon respect pour les auteurs que le choix de mots est, je dirais, le plus trompeur. Le règlement – et vous allez voir, c'est le gros de mon propos – le règlement tel qu'appliqué aura en toutes probabilités un effet de réduire, en fait, de rendre le marché moins abordable pour le moyen des Montréalais et pas plus.

445

450 C'est pas très compliqué finalement. Encore une fois, pas besoin d'un doctorat ou être un grand chercheur. Le principal facteur détermine le niveau d'abordabilité au niveau des prix, c'est la fluidité ou l'abondance de l'offre : est-ce que le marché réagit à la demande.

455 Or, là, vous le savez sans doute, le marché montréalais actuellement et depuis, ma foi, une vingtaine, une trentaine d'années, est un des plus performants en Amérique du Nord. On pourrait même dire le plus performant. Bon an mal an, là encore vous connaissez les chiffres, nos prix de logement sont parmi les plus bas pour toute ville comparable. Et ce n'est pas un mince exploit, un exploit dont Montréal peut être fière. Toronto aimerait bien faire comme nous, je peux vous le dire, j'ai été souvent à Toronto, puis ils nous envient.

460 Mais ce modèle que nous avons construit sur des décennies, il est fragile. Il est fragile, on peut le casser, comme toute politique qui vise à faire un équilibre, toujours difficile entre l'intervention de l'État et le marché. Et, dans sa mouture actuelle, le règlement rompt effectivement avec des pratiques actuelles. C'est vraiment une rupture sur au moins trois titres. D'abord, il est obligatoire, pas incitatif. Il s'applique désormais au logement en plein droit et il s'attaque aussi à des plus petits.

465 Mais, tout aussi important, et ça, c'est plus difficile à analyser objectivement on pourrait dire, l'échafaudage réglementaire derrière ce règlement, moi, je l'ai lu trois fois, c'est un véritable casse-tête. Bonne chance aux promoteurs, aux petits entrepreneurs qui s'y lancent. C'est vraiment pas facile à comprendre et ce serait pas facile à appliquer. Je laisse de côté – on pourra en parler plus tard – je laisse de côté les aspect pratico-pratiques pour le volet familial et le volet abordable dont l'application dans les faits, l'application équitable est loin d'être évidente. Mais ça, c'est une autre histoire.

475 Donc, quand on regarde toutes les démarches que l'application de ce règlement va impliquer – et je rentre pas non plus les problèmes de divergence d'un arrondissement et d'autres qui peut l'interpréter, etc. – pas besoin encore une fois de détenir un doctorat pour comprendre que ça risque de refroidir plus d'un promoteur. Et, à plus forte raison, si les prix fixés

pour le règlement s'éloignent sensiblement du marché.

480

Alors, on peut dire, entre parenthèses : s'il s'éloigne sensiblement des marchés, pourquoi faire un règlement? En tout cas. Et ça, en plus évidemment aussi, les délais qui seraient nécessairement plus longs pour avoir un permis risquent de rendre le marché plus fluide ou comme pour utiliser le mot des économistes, risquent de rendre le marché montréalais moins élastique. Là, encore, il y a des études par la SCHL et d'autres qui montraient que Montréal a un marché qui est plus élastique que le marché torontois, par exemple. Et certainement Vancouver.

485

Donc le résultat prévisible de tout ça – je m'excuse, je me reprends – le résultat, si on applique le règlement tel quel avec tout le montage, 20-20 et tout, et c'est mon avis, ça sera un marché moins élastique, moins fluide, moins abondant, avec un impact tout aussi prévisible sur les prix. Difficile à prévoir l'impact exact, ce n'est pas une science.

490

La Ville a fait faire des études économétriques qui, dans l'ensemble, sont vraiment très correctes, sont bien faites, c'est une boîte sérieuse qui les a faites, mais l'essentiel, là, n'est pas de savoir, de se chicaner entre spécialistes, c'est 1 %, 2 %, 3 % ou 4 % *whatever*, et sans doute les promoteurs vont vous arriver avec des pourcentages encore plus élevés, l'essentiel, c'est de dire, même la Ville, il faut même féliciter leur honnêteté intellectuelle, de dire, même la Ville, il y aura une hausse.

495

Pour terminer, je ne sais pas si d'autres ont réagi comme moi, mais je trouve ça un peu gênant d'avoir un règlement dans lequel on trouve l'adjectif « abordable » mais dont un des résultats, de dire même du document de la Ville, sera une hausse des prix. Merci beaucoup.

500

LA PRÉSIDENTE :

505

Merci à vous, Monsieur Polèse. Restez avec nous. Restez à la table, on a quelques questions. Nadja, veux-tu commencer?

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

510

Oui. Bonjour! À titre d'économiste, la notion, la définition de l'abordabilité, comment la définiriez-vous dans le contexte de ce règlement?

M. MARIO POLÈSE :

515

Il y a des documents de la SCHL et d'autres qui regardent quel est le pourcentage de notre revenu on dépense – en général, c'est le critère classique – pour le logement. Évidemment, on aimerait que le pourcentage soit le plus faible possible. D'après les documents que j'ai vus et le recensement de 2016, à Montréal, les résultats sont relativement, disons, sont relativement bons, les résultats. C'est que si on enlève les familles – je me rappelle plus - qui était le seuil 30 ou 25 000 \$ par an, les familles les plus pauvres, il n'y a que 10 % des Montréalais qui dépensent plus que 30 % de leur revenu sur le logement. On aimerait que le pourcentage soit zéro, je suis bien d'accord là-dessus, mais en gros, on pourrait dire qu'à Montréal, on réussit pas mal – on aimerait améliorer – mais on réussit pas mal.

520

525

Je m'excuse, une longue réponse, mais il faut que j'y pense, effectivement, en général, on dit que le critère, c'est 30 % du revenu brut familial consacré au logement. Et sur ce plan-là, comme je dis, pour le moment encore, espérons que ça reste, Montréal s'en tire relativement bien.

530

LA PRÉSIDENTE :

Il faut se rappeler pour le bénéfice de tous que la Stratégie qui existait depuis 2005 faisait référence dans sa définition de l'abordabilité, une référence au revenu. À 30 % du revenu. Le règlement qu'on analyse actuellement ne fait plus cette référence-là, mais plutôt une référence au marché en suggérant un pourcentage un peu moindre que le prix. Et là, on n'en fera pas une discussion entre le médian et le moyen, ça c'est une autre dynamique aussi. Donc dans votre qualité d'économiste, c'est bien en relation au revenu.

535

540 **M. MARIO POLÈSE :**

Oui, oui. C'est le pourcentage de mon revenu, mon revenu familial, que je suis obligé de consacrer au logement. Évidemment, si on est riche, on peut beaucoup plus, mais Montréal s'en tire assez bien.

545

Un des problèmes aussi, je ne veux pas parler du règlement, mais ça, c'est un problème même dans le règlement actuel, une des raisons pour lesquelles l'État, à toutes fins pratiques, n'est même pas impliqué, c'est qu'on ne sait même pas qui va occuper ces logements-là. On sait même pas... On appelle ça « abordable » mais s'il y a des gens assez futés, riches, bien nantis, finalement, ça peut finir par être une subvention aux riches, je veux dire.

550

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

555

M. MARIO POLÈSE :

Je fais une farce, évidemment, mais j'ai dit on parle d'abordable, ce n'est pas simple comme je voulais dire ici. Est-ce que le règlement ne donnerait pas un marché plus abordable, même pour, disons, les logements qui seront sous contrôle? On n'a pas de contrôle sur qui y va. Si on veut contrôler, bien là, mon Dieu, c'est encore la lourdeur administrative dont j'aimerais bien me passer.

560

LA PRÉSIDENTE :

565

Oui, c'est tout un paramétrage de plus.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

570 Vous avez fait référence dans le mémoire aux méandres de la nouvelle réglementation, vous avez parlé de casse-tête.

M. MARIO POLÈSE :

575 Oui.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

580 Avez-vous quelques exemples à fournir pour le bénéfice de tous?

M. MARIO POLÈSE :

585 Bien, c'est simplement qu'en ouvrant le document, il y a un document avec un édifice là où on voit le montage. Honnêtement, puis je l'ai montré à des collègues, j'ai même pas réussi moi-même à arriver 20-20-20 là-dessus. C'est complexe. Je suis même pas sûr que c'est 20-20-20 à la fin, avec les différences...

LA PRÉSIDENTE :

590 Oui, il y a des modulations.

M. MARIO POLÈSE :

595 Je trouve ça très complexe. Si, moi, je trouve ça complexe, j'imagine bien d'autres vont trouver ça complexe aussi. Or, les meilleures lois, les meilleurs règlements sont les plus simples. Il faut que Monsieur et Madame, t'sais, Madame Tremblay, la montréalaise, puisse le comprendre. C'est pas une qualité d'être si complexe. Je comprends – je m'excuse la

parenthèse – je comprends les professionnels de la Ville qui étaient pris à fabriquer ce règlement.

600

LA PRÉSIDENTE :

Ce projet de règlement.

605

M. MARIO POLÈSE :

C'était une promesse politique 20-20-20. Et là, j'ai déjà été dans la fonction publique - je sais déjà le ministre m'arrive avec une demande - mais on vous arrive avec ça, c'est pas évident. Comment est-ce qu'on fabrique un règlement où on réserve 20 %, donc autrement dit, il ne reste que 40 % au fond – entre guillemets – au marché libre, sans nuire au marché. C'est pas évident. Donc je comprends pourquoi le règlement, dans sa mouture actuelle, est si complexe. Je le comprends. Moi, si j'avais été le professionnel, je serais probablement arrivé avec un montage pareil. Mais, pour le citoyen, pour le petit promoteur et même probablement pour le grand promoteur...

610

615

LA PRÉSIDENTE :

Pour sa mise en application.

620

M. MARIO POLÈSE :

... je ne pense pas que ça va être un cheminement facile. Voilà. Et donc, d'où aussi ma conclusion : ça risque de nuire à ce qu'on appelle la fluidité ou ce que les économistes appellent l'élasticité du marché, le temps de réaction. On ne sait pas s'il va y en avoir beaucoup sur le marché. Il faut que le marché puisse réagir rapidement à la demande, surtout ce temps-ci où l'économie montréalaise – permettez-moi de le dire – pète le feu. L'économie de Montréal n'a

625

jamais été aussi bien depuis qu'on a des statistiques. Donc ce n'est pas étonnant qu'il y ait des pressions très fortes sur les prix, que les gens crient au meurtre.

630

Mais, malheureusement – et c'est pour ça je dis que le règlement fait un peu le contraire de ce qu'il faudrait faire – malheureusement, ce règlement ne va pas stimuler la construction résidentielle. Ce n'est pas sa fonction, et c'est plutôt la réguler. C'est pour ça qu'on l'appelle un règlement.

635

Et, à ce moment-ci, ce qu'il aurait fallu faire, si je peux faire des recommandations, c'est plutôt libérer le plus de terrains. Regardez l'Est de Montréal. Il y a bien des terrains vides qui appartiennent à la Ville. Évidemment, il y a le problème de dépollution, mais plus tôt, c'est de faire au maximum aussi de lâcher sur des critères de densité, de s'assurer qu'on puisse construire le plus possible.

640

LA PRÉSIDENTE :

Dans les quelques secondes qu'il nous reste, Monsieur Polèse, votre point de vue d'économiste toujours sur les sites publics, les grands sites à requalifier...

645

M. MARIO POLÈSE :

Oui.

650

LA PRÉSIDENTE :

... qu'il s'agisse de *brown zone* ou peu importe, dans les grands établissements, on pense à l'Hôtel-Dieu, on pense à d'autres également, votre position là-dessus par rapport au... Certains organismes nous suggèrent de réserver l'entièreté du site à des fins de logement social abordable.

655

M. MARIO POLÈSE :

660 Je ne suis pas contre.

LA PRÉSIDENTE :

665 Etc.

M. MARIO POLÈSE :

On a vu, regardez...

670 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais d'un point de vue de marché, ça ne risque pas de...

M. MARIO POLÈSE :

675 Bien, moi, je dis il faut construire des logements, que ce soit le marché ou l'État. Là, on a vu que le marché, le privé fait largement son job, si on peut parler comme ça. C'est l'État qui fait... espérons qu'on s'entende rapidement avec le gouvernement fédéral pour que des fonds puissent être...

680

LA PRÉSIDENTE :

Oui, ce qui n'est pas encore fait.

685 **M. MARIO POLÈSE :**

... pour que les fonds puissent être là pour la construction de logement social. Si on peut

690 en avoir plus, construisons, comme j'ai dit, construisons du logement social...

(DIFFICULTÉ TECHNIQUE QUELQUES SECONDES)

LA PRÉSIDENTE :

695 Donc l'utilisation ou la réserve sous quelle que forme juridique que ce soit des grands sites ou des grands emplacements ferait peut-être varier la courbe de logement social.

M. MARIO POLÈSE :

700 Oui. Mais comme je dis, je ne dirais pas que tous les sites devraient nécessairement être logement social.

LA PRÉSIDENTE :

705 Non, exact.

M. MARIO POLÈSE :

L'important, c'est qu'on construise.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

M. MARIO POLÈSE :

715 Parce que c'est des vases communicants quand même, même si on parle de logement. Si des gens ne peuvent pas accéder au logement social, il faut qu'ils se logent quand même.

720 **LA PRÉSIDENTE :**

Exact.

725 **M. MARIO POLÈSE :**

Donc ils vont se trouver de l'autre côté. Donc c'est des vases communicants.

LA PRÉSIDENTE :

730 On a légèrement dépassé notre temps, mais avec la permission de tous. Alain, je pense, tu avais une courte question.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

735 Oui. Juste une.

LA PRÉSIDENTE :

Et une réponse courte, s'il vous plaît.

740

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

745 Une information dont j'aurais besoin. Est-ce que vous connaissez des villes qui ont ce type de règlement, qui ont fait en amont une analyse du risque complète et une analyse fiscale complète avant de se lancer avec un règlement comme celui-là?

M. MARIO POLÈSE :

750 Non. J'ai lu passablement de littérature sur ce qu'on appelle les clauses zonées et

les expériences sont très variées, parce que malheureusement, précisément, l'impact est très dépendant du règlement comme tel. Il n'y a pas vraiment un consensus. S'il y a consensus que les faits à la fin sont en général nébuleux. Mais, non. Je ne sais pas.

755 Dans la littérature, ce qu'on a toujours, c'est des études d'impact. Est-ce que l'introduction du zonage a eu un effet vraiment sur l'offre de logement abordable? Et, comme j'ai dit, les résultats sont très variés, très dépendants du règlement lui-même. Et, celui-là est particulièrement, disons – je ne veux pas utiliser de mot trop raide – mais particulièrement carré.

760 **LA PRÉSIDENTE :**

Rigide.

M. MARIO POLÈSE :

765

Rigide, oui.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

770

Juste une question. Dans vos textes, vous faites mention que le parc d'habitation montréalais doit une partie, une bonne partie de sa diversité et de son agilité à répondre au fait qu'il y a beaucoup de duplex, de triplex, de quadruplex, des logements locatifs à échelle très, très humaine...

775 **M. MARIO POLÈSE :**

Exact.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

780

... et anciens. La course à la densité que ce règlement-là semble soutenir, à tout le moins, est-ce que ça ne rend pas ce modèle-là, patrimonial à Montréal quasiment ou historique, peu viable pour l'avenir?

785

M. MARIO POLÈSE :

Non, parce que quand on parle de triplex, de duplex, c'est déjà relativement dense quand on compare avec bien des villes en Amérique du Nord...

790

LA PRÉSIDENTE :

Ou l'unifamiliale.

M. MARIO POLÈSE :

795

C'est ça. Je veux dire, ça, cette densité moyenne n'est pas du tout mauvaise. C'est-à-dire, en réalité, dans le quartier, on peut aussi parfois avoir des édifices de cinq, six, sept, huit étages, mais le triplex, le duplex, et surtout quand ils sont collés, comme c'est bien le cas chez nous à Montréal, non, ce n'est pas nécessairement en contradiction avec une bonne densité.

800

LA PRÉSIDENTE :

Mais c'est que le règlement suggère d'aller au-delà maintenant, en fait.

805

M. MARIO POLÈSE :

Oui, mais moi...

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

810

Le règlement soutient le concept.

M. MARIO POLÈSE :

815

Non, mais je suis plutôt d'accord, mais il faut le faire avec intelligence. Ça ne veut pas dire que je suis absolument contre l'idée de détruire nos immeubles, t'sais...

LA PRÉSIDENTE :

820

Notre patrimoine immobilier.

M. MARIO POLÈSE :

825

... avec les escaliers dehors. Ça fait partie de notre patrimoine. Mais ça, c'est pas justement, c'est pas vraiment des basses densités ou dans un esprit nord-américain.

LA PRÉSIDENTE :

830

Non, exact.

M. MARIO POLÈSE :

Non.

835

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

840

Ça fait le tour, Monsieur Polèse. Nous vous remercions.

M. MARIO POLÈSE :

845

Merci à vous. J'inviterais monsieur Pierre Gaudreau et Romina Hernandez pour le RAPSIM, s'il vous plaît. Madame Hernandez, Monsieur Gaudreau, bonjour! Prenez le temps de vous installer.

Mme ROMINA HERNANDEZ :

850

Bonjour!

LA PRÉSIDENTE :

855

Nous vous écoutons. Bonjour!

Mme ROMINA HERNANDEZ :

860

Nous sommes le RAPSIM. Le RAPSIM, c'est un regroupement des organismes – maintenant, on a 111 membres – des organismes qui interviennent auprès des hommes, des femmes, des aînés, des jeunes, qui sont en itinérance ou à risque de l'être. Donc le RAPSIM, ça fait plus de 45 ans qu'ils interviennent auprès de différentes populations.

LA PRÉSIDENTE :

865

J'ai juste – et je m'en excuse – j'ai juste peut-être ou vous ne l'avez pas dit, le RAPSIM, ça veut dire?