

2030 **Mme CÉLINE MAGONTIER :**

C'est tout?

2035 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

2040 **Mme CÉLINE MAGONTIER :**

Merci.

2045 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant monsieur Christian Savard pour l'organisme Vivre en ville.
Monsieur Savard, bonjour!

M. CHRISTIAN SAVARD :

Bonjour!

2050

LA PRÉSIDENTE :

Bienvenue!

2055 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

2060 Merci à vous. Donc, effectivement, je suis Christian Savard, directeur général de Vivre en ville, organisation d'intérêt public née au milieu des années 90 afin de faire en sorte que nos villes, nos quartiers, nos villages se développent de manière plus durable et dans la mouvance du rapport Brundtland. Et, pour la petite histoire, ce qui est drôle, c'est qu'au milieu des années

90, lorsque Vivre en ville, un des objectifs, c'était de rendre la ville attractive. C'était d'attirer des gens en ville parce qu'on était dans une mouvance d'une certaine décadence urbaine, on se souvient, les taux de meurtres, les difficultés, acheter un duplex sur le Plateau, c'était facile.

2065 Et là, maintenant, 25 ans après, nous sommes dans une dynamique complètement
différente, une dynamique où Vivre en ville a trop bien réussi sa mission – je blague, évidemment
– mais la Ville est rendue très, très, très attractive et l'enjeu de l'abordabilité, de la mixité sociale
est maintenant probablement un des plus grands défis auxquels fait face Montréal, mais
également beaucoup de grandes métropoles à travers le monde. C'est quelque chose qui est
2070 planétaire. Et si la réponse était facile, comment renverser la tendance, on l'aurait, mais je pense
qu'on arrive ici avec une proposition intéressante de la Ville de Montréal.

2075 Ceux qui réussissent à garder leur abordabilité, il y a deux manières. Il y a souvent les
villes comme Vienne où ce que le parc immobilier est très étatisé, appartient à l'État à presque
60 % ou des villes comme Houston où il n'y a pratiquement pas de règle d'urbanisme et où est-
ce qu'on fait à peu près n'importe quoi avec une qualité de vie souvent très, très liée à
l'étalement urbain.

LA PRÉSIDENTE :

2080 Vous référez à quelle Houston?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2085 Houston, Texas.

LA PRÉSIDENTE :

2090 Texas?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2095 Oui. Donc c'est deux cas de figure où est-ce qu'on a réussi à garder de l'abordabilité : il y
de vie, des impacts sur l'environnement très forts; et l'autre, une gestion très centralisée,
étatique. Il va falloir que Montréal trouve sa voie, trouve sa solution. Et cette solution-là devra
2100 probablement prendre acte du fait qu'on est en Amérique du Nord, qu'il y a le marché, que les
promoteurs prennent beaucoup de place dans l'offre de logement, mais également avec une
intervention de l'État qui va faire en sorte de venir équilibrer en quelque part ce marché-là qui,
pour l'instant, surchauffe. C'est pour ça qu'on est là.

2105 Donc, il va évidemment falloir continuer de permettre aux promoteurs de construire. Il va
falloir faire davantage d'investissements en logement social, mais il y a d'autres aussi. Donc ça
va être un cocktail de solutions. Et, pour Vivre en ville, la proposition qui est sur la table de la part
de la Ville de Montréal fait partie du cocktail de solutions qui est souhaitable. Donc on est
favorable à ce règlement-là et on trouve qu'il est justement bien calibré pour pas empêcher la
construction privée, mais pour venir donner un coup de pouce au logement social et abordable.

2110 Mais ça ne sera pas ce règlement-là, à lui seul, qui va régler la question de l'abordabilité.
Toutefois, on a là une partie, un bout de la solution, et c'est pour ça qu'on croit qu'il faut aller de
l'avant avec ce règlement-là et le calibrage qui a été trouvé. La Ville a fait ses devoirs,
notamment à travers l'étude de CIRANO qui a démontré que non, il n'y avait pas d'exode de la
construction sur l'île de Montréal. Donc, pour nous, c'est intéressant.

2115 On a quelques recommandations, donc à part notre recommandation principale d'aller de
l'avant avec le règlement, on a quelques recommandations, peut-être d'ajustement ou de
bonification. On aurait pu écrire évidemment un mémoire de beaucoup de pages sur cette
question-là, parce qu'elle est large mais on a quand même quelques éléments.

2120 Donc, un premier, c'est de travailler très fort à convaincre nos voisins de la région

métropolitaine à aborder, à mettre en place ce genre de règlement-là, parce qu'une fois que ça, ça va être fait, le côté désavantagé de Montréal qu'il y aura pour ce règlement-là, qui va avoir une petite contrainte supplémentaire aux promoteurs, va disparaître.

2125

Donnons l'exemple. Si Laval et Longueuil, qui offrent des unités d'habitation semblables à Montréal, qui est dans le marché semblable, met en place ce règlement-là, bien, ce petit désavantage-là viendrait être annulé. Donc, promouvoir l'élaboration d'un règlement à l'échelle métropolitaine serait une très bonne idée pour bonifier ce règlement-là. Mais il ne faut pas attendre de le faire à l'échelle métropolitaine pour le faire, parce que sinon, ça sera jamais. Il faut toujours un pionnier, et Montréal joue le rôle de pionnier, et il faut qu'ils le fassent. Maintenant, il faut prendre le bâton du pèlerin, puis dire : « Eille, regardez, ça peut bien fonctionner. » Donc voilà un élément qui est important, puis après, bien peut-être qu'on pourra le bonifier.

2130

Au niveau du seuil d'assujettissement, nous, on propose de le monter de 5 à 20 logements afin de préserver les petits joueurs immobiliers sur le marché qui font des petites unités, qui sont souvent une densité un peu plus moyenne, et pour qui ça devient plus difficile d'avoir l'obstacle du règlement. C'est une recommandation qui est faite de plusieurs experts sur ces questions-là, qui parlent de monter de 5 à 20 logements le seuil pour garder justement une diversité de joueurs immobiliers, des plus petits joueurs, qui font des moins gros projets pour leur donner un petit avantage et c'est plus difficile au niveau d'inclure ça dans le montage financier du projet.

2135

2140

Troisième recommandation : Étudier la possibilité – on dit « étudier », on ne l'a pas regardé en détail – de ne pas assujettir au règlement les projets locatifs qui sont souvent plus difficiles à faire et où le coût va se retrouver plus facilement impacté sur le locataire versus si on achète, bien, lorsqu'on achète, on achète plus cher mais on va pouvoir aussi le revendre et donc l'impact sur l'occupant est moins grand que pour le locataire qui va se retrouver avec le coût supplémentaire. Donc étudier la possibilité de ne pas assujettir le règlement aux projets locatifs.

2145

2150

Envisager d'associer des normes supplémentaires lorsqu'on donne un bonus de densité

2155 à un projet. Donc lorsqu'un projet dépasse le zonage actuel, on pourrait peut-être permettre ce genre de chose-là en montant les seuils. Donc peut-être qu'on peut tomber à 30 %, par exemple, des choses comme ça, si on donne des bonus de densité dans certains cas. Donc lorsqu'on dépasse les zonages, on pourrait aller plus loin.

2160 Cinquième recommandation : Assurer la pérennité de l'abordabilité des logements. Bien, des fois, on va faire en sorte de vendre des condos moins cher, mais après ça, la plus-value, ça va être capté par celui qui l'a acheté, puis qui l'a obtenu grâce au règlement. Donc il existe des mécanismes, la SHDM le fait à travers Accès Condos. Après un certain temps, tu n'as pas le droit de vendre de plus, sinon, il faut que tu rembourses. Donc il peut y avoir des mécanismes comme ceux-là pour encadrer.

2165 Sinon, trois derniers éléments : Poursuivre l'achat de terrains par la Ville de Montréal et la maîtrise foncière municipale. Les travaux de Vivre en ville sur les meilleures pratiques en matière de développement urbain où est-ce qu'on retrouve des écoquartiers, bien, il a toujours fallu que le terrain appartienne souvent au public pour arriver à faire les meilleurs projets. Le privé est impliqué mais on lui donne des bouts du quartier, par exemple, des choses comme ça.
2170 Donc la stratégie de Montréal d'achat de terrains qui est actuelle doit être renforcée.

2175 Et, notamment – et là, je rejoins la dernière intervention du FRAPRU – les terrains publics qui existent, qui sont excédentaires, devraient être... On devrait prioriser le logement social sur ces terrains-là de manière systématique. Ça devrait pratiquement devenir une loi ou quelque chose comme ça. On a des cas autour du métro Henri-Bourassa, lorsque le MTQ s'est défait de ses terrains, puis a vendu à des privés, on s'est retrouvé avec du privé. On a tellement de difficulté à trouver des terrains pour faire du logement social que qu'est-ce qui est public devrait justement permettre de faire du logement social.

2180 Et également renforcer l'appui municipal aux projets immobiliers non traditionnels à visée davantage sociale, c'est aussi un de nos constats que, par exemple, en Europe, à Munich, par exemple, un tiers des nouvelles unités d'habitation dans son centre sont construits en mode

2185 autopromotion. Donc il n'y a pas... Les propriétaires deviennent leur propre promoteur, engagent des architectes qui deviennent un peu leur entrepreneur. Donc est-ce que c'est ça? Est-ce que dans certains cas, c'est du logement étudiant, dans certains cas, c'est même des coopératives pour personnes âgées. Je pense qu'il faut aussi élargir notre palette de solutions. C'est comme ça, c'est avec un bon finalement...

2190 Je finirais en disant un bon écosystème de différents types d'acteurs qu'on va réussir à préserver l'abordabilité de Montréal et il va falloir soutenir ce type d'initiative-là, sortir du juste logement social versus seulement le privé. Il y a aussi tout un tiers secteur qui pourrait être développé, qui devrait être appuyé. Donc je vous remercie, ça termine à dix secondes.

2195 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous êtes pas mal bon. Restez avec nous quand même.

2200 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2205 Une petite question à deux volets sur votre recommandation 1 qui est de promouvoir l'élaboration d'un règlement à l'échelle métropolitaine.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2210 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Si tant est que la CMM puisse faire un règlement en habitation.

2215 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

2220 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça, vous avez cette certitude-là?

2225 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui. Bien, ils pourraient le décider tous ensemble. Mais on peut y aller ville par ville aussi.

2230 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est parce que la CMM a des municipalités. Ici, on parle d'un règlement municipal.

2235 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

2240 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça suggérerait l'adoption de règlements municipaux à l'échelle des villes constituant la CMM.

2245 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2245

Ça va prendre un bon bâton du pèlerin, ça.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2250

Le monde idéal, puis on aurait peut-être pu spécifier dans la recommandation « de règlements ou d'un règlement ». Le monde idéal, ce serait un règlement métropolitain, qu'on applique ce genre de règlement-là à l'ensemble de la CMM. Ça, ça serait le monde idéal. Effectivement, le bâton du pèlerin, il serait usé avant d'y arriver.

2255

LA PRÉSIDENTE :

Ou même une stratégie d'habitation.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2260

Ou une stratégie d'habitation sur laquelle ils travaillent en continu et il y a beaucoup de... Justement, la CMM tente d'être proactive, mais juste quelques villes, quelques villes stratégiques qui iraient de l'avant aussi, comme Montréal, pour faire ça, et je pense notamment aux deux alliés objectifs de Montréal que son Laval et Longueuil, qui ont quand même un certain développement, qui ont aussi des défis, eux autres aussi sont rattrapés par l'abordabilité. C'est plus vrai que c'est rendu pas cher habiter à Laval et Longueuil. Ils ont des défis qui sont de plus en plus semblables et ils ont de la demande aussi. Ils ont leur propre population à protéger.

2265

Donc, déjà là, si ces deux-là embarquaient, ça serait probablement à leur avantage. Donc, nous, on souhaite... Et, je pense que l'exemple, le cas montréalais, c'est pour ça qu'il faut le réussir, va être très étudié justement par ces villes-là, et nous on les encourage à le faire, mais je pense qu'il va falloir être un peu... Justement les aider. « Promouvoir », ça peut vouloir dire aussi les aider. Ça, ça aiderait tout le monde, selon nous.

2270

2275 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, peu importe le temps que ça prend mais accordons-nous sur le fait qu'il faut démarrer le jour 1.

2280 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

C'est ça.

2285 **LA PRÉSIDENTE :**

Et après ça...

M. CHRISTIAN SAVARD :

2290 Exactement. Mais comme je le précisais, il ne faut pas attendre de réussir ça avant de le faire, parce que sinon, ça sera jamais. Il faut prendre des petits, des petits...des plus petites bouchées au début, puis après, on prendra tout le gâteau.

2295 **LA PRÉSIDENTE :**

Le paquebot est lourd...

M. CHRISTIAN SAVARD :

2300 C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

2305 ... à manœuvrer. Petite question rapide. Votre recommandation 8.

M. CHRISTIAN SAVARD :

Oui.

2310 **LA PRÉSIDENTE :**

« Renforcer l'appui municipal aux projets immobiliers non traditionnels à visée sociale. »

2315 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2320 Je vous poserais un peu la même question que j'ai posée à Vivacité. Comment vos entrevoyez ça l'intégration de modèles innovants au sein de l'appareil municipal ou même métropolitain, puisque...

M. CHRISTIAN SAVARD :

2325

Bien, l'appui, l'appui se fait souvent sur proposer des terrains. C'est probablement une des choses les plus difficiles et les plus importantes. C'est proposer des terrains pour ce genre de projet-là. C'est là le nerf de la guerre. C'est pour ça que ça coûte de plus en plus cher, c'est le coût du foncier.

2330

Donc une des principales choses qu'on peut faire, c'est appuyer à travers un terrain, mais ça peut être aussi appuyer à travers un projet pilote. Il faut, c'est comme n'importe quoi, il faut réussir un premier bon coup pour que ça se multiplie. Bien, le premier bon coup est toujours difficile parce qu'il y a des strates, c'est non traditionnel, donc il y a de l'innovation à faire au

2335

niveau que ça peut être du financement, que ça peut être de la réglementation. Donc il y a des appuis à faire.

2340 À titre d'exemple, la coop UTILE pour les étudiants, bien, ils ont obtenu des coups de main à gauche et à droite pour réussir le premier, puis après ça, est-ce que le modèle est reproductible ou pas? Donc, ce genre d'initiative-là qu'il faut commencer par réussir. On n'a pas beaucoup d'expertise là-dedans. Bien, il y a Vivacité, ils en parlent depuis longtemps. Mais il va falloir des premiers bons coups, et pour développer ce tiers – je l'appelle le tiers secteur de l'habitation – entre le logement social et l'offre privée et je pense qu'il peut faire partie de la
2345 donne. Il y a de plus en plus d'acteurs qui s'y intéressent parce qu'il y a de plus en plus d'acteurs qui font le même constat que tout le monde ici, que l'abordabilité commence à être un problème et que peut-être qu'il y a d'autres solutions que les modes traditionnels.

LA PRÉSIDENTE :

2350

Merci. Votre réponse est claire. Alain?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2355

Juste une précision. Dans votre recommandation numéro 4, vous parlez du bonus de densité.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2360

Oui.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2365

Que la Ville de Montréal pratiquait dans le cas des projets dérogatoires.

M. CHRISTIAN SAVARD :

Oui.

2370 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Vous proposez de l'intégrer à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* plutôt que dans le règlement; est-ce qu'il y a une raison?

2375 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Il y a peut-être... Attendez.

2380 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Page 3. « ... devrait être permis, et que cet élément devrait être intégré à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. »

2385 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Effectivement.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2390 Plutôt que dans le règlement.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2395 Mais effectivement c'était permis juste à Montréal. Donc peut-être qu'on l'a mis. Il y a

peut-être une confusion dans notre chose. Ça fait que ce n'est pas sur la loi, c'est permettre ce genre de... Tu donnes, le bon vieux système, mais aller plus loin que le règlement actuel pour les bonus de densité. Il y a peut-être une confusion avec la loi sur l'aménagement qui n'est pas utile.

2400 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

O.K. Merci.

2405 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça fait le tour, Monsieur Savard, pour nos questions.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2410 Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2415 Nous vous remercions. J'inviterais maintenant monsieur Arnaud Duplessis-Lalonde, s'il vous plaît, pour le Comité logement Rosemont. Monsieur Duplessis-Lalonde, bienvenue!

M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :

2420 Merci de nous recevoir. Donc, oui, je suis organisateur communautaire au Comité logement Rosemont. On est un organisme qui est propre à Rosemont, qui existe depuis 1977. On fait la promotion du logement social comme alternative au marché privé, puis on fait aussi la défense des droits des locataires. On a collaboré depuis notre création, je dis dans notre mémoire, des centaines d'unités mais je dirais même une couple de milliers. Je pense d'ailleurs au secteur de l'est d'Angus où il y a la plus grosse concentration de logement social
2425 actuellement; l'ouest, c'est moins reluisant.