

M. RIZWAN KHAN :

1255 Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1260 On va maintenant prendre une courte pause, une dizaine de minutes.

PAUSE ET REPRISE

LA PRÉSIDENTE :

1265 On reprend notre souffle, tout le monde. On va inviter monsieur Dany Tremblay à titre de citoyen, s'il vous plaît. Bonsoir.

M. DANY TREMBLAY :

1270 Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

1275 Quand vous êtes prêt.

M. DANY TREMBLAY :

1280 Oui. Madame Laperrière, Madame Raphaël, Monsieur Duhamel, merci de cette occasion de présenter mon court mémoire qui va sûrement dans un registre différent de ce que vous avez entendu jusqu'à présent. Je me présente, Dany Tremblay, urbaniste-conseil, j'oeuvre en pratique municipale depuis au-delà de 35 ans. Et bon, j'ai travaillé à Verdun et pour Montréal, d'autres municipalités aussi, mais à Verdun, Montréal au-delà de 23 ans, de 88 à 2011.

1285 Depuis les huit dernières années, j'offre mon expertise à divers promoteurs et constructeurs immobiliers afin de soumettre auprès des professionnels des arrondissements différents projets de construction, de requalification. Donc, je fais essentiellement de l'accompagnement puis bien sûr, pour faire ça, je suis membre en règle de l'Ordre des urbanistes et du registre des lobbyistes du Québec.

1290 Le contexte, bon le projet de Règlement est une première, dans le sens qu'il propose enfin pour Montréal une base réglementaire. Donc, c'est plus qu'une politique, c'est plus qu'une stratégie, c'est une base réglementaire qui s'appuie sur la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme puis à la mise en place d'un outil qui permettra de baliser les contributions des promoteurs aux logements sociaux, abordables, familiaux.

1295 En effet, c'est depuis seulement 2017 que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme a été modifiée pour permettre aux municipalités de réglementer les contributions.

1300 Donc, avant ça, il n'y avait pas de pouvoir habilitant comme tel, mais la Ville de Montréal s'est doté au fond, soucieuse d'amener les promoteurs à participer à la réalisation de logements sociaux, la Ville a adopté une première stratégie en 2005, et puis qui a été, dont les tenants et aboutissants ont été revus justement principalement en 2015.

1305 Donc, cette approche visait à susciter des contributions lors de modifications réglementaires et les pourcentages au départ étaient de 15% de logements sociaux, 15% de logements abordables, pour les projets de 200 logements. Donc, au début c'était quand même une modification réglementaire importante. C'était comme ça que c'était spécifié. Puis par la suite, en 2015 la stratégie a été revue pour augmenter les contributions à, en fait pour abaisser le seuil à 100 logements et plus et au fond augmenter les contributions à 20% de logements sociaux, 20% de logements abordables.

1310 Et c'était bien spécifié que c'était dans le cadre d'une modification réglementaire à l'usage, à la densité ou à la hauteur. C'était au fond, donc au central on avait cet élément-là.

1315 Au fil des ans, donc à partir de 2005, tranquillement, plus lentement, mais au fur et à
mesure plus rapidement, on a vu les différents arrondissements adopter une panoplie de
différentes approches, différentes politiques locales en matière de logements sociaux pour être
plus exigeant que la stratégie centrale. Donc, dans de rares cas où j'ai eu à faire des
représentations, dans le cas de modifications réglementaires, dérogation, bien on ne s'en
souciait pas vraiment, même par rapport à la politique centrale. Dans d'autres cas, on faisait
référence, on disait : bien, il y a une politique au centre, c'est ça qu'on applique. Mais de plus en
1320 plus les arrondissements se sont dotés de différentes politiques locales qui a fait en sorte que
dans certains cas on avait des surprises que bon, c'était dans, lorsqu'il y avait un projet de
modification réglementaire, une dérogation pour des projets de 50 logements, dans d'autres cas
c'était 25, dans d'autres cas... Verdun c'était à partir d'un logement. Donc, dès qu'on avait un
logement en dérogation il fallait faire une contribution.

1325
Donc, ça aussi a amené également un autre phénomène, en fait c'est un phénomène de
surenchère. Je veux dire, quand on se présentait, les promoteurs préparaient un projet, on allait
présenter ça et on savait qu'il y avait une réglementation de contribution, bien on assistait
toujours à des nouvelles données concernant l'obligation de faire des contributions. Et ça donnait
1330 lieu à une espèce de surenchère. En tout cas, ce que j'ai vu sur le terrain c'est que les
arrondissements on aurait dit qu'ils étaient en compétition une et l'autre, c'est-à-dire : « Bien, moi
je vais arriver avec une politique qui est plus exigeante envers les méchants promoteurs
responsables de la gentrification. » Donc, c'est un peu le feeling que ça donnait sur le terrain.

1335 J'ai vécu aussi d'autres cas parce que le pouvoir, parce que la compétence en matière
d'approbation de projet, de dérogation, de raccorder des PPCMOI, ça se passe en
arrondissement. Il y a eu même des cas où la, comment dire, la pression a été poussée jusqu'à
exiger des contributions dans des projets de plein droit.

1340 Donc, j'ai vécu personnellement des situations comme ça.

LA PRÉSIDENTE :

1345 Je veux juste me permettre, parce que là, je vous perds un peu, Monsieur Tremblay. Le mandat de la commission c'est d'analyser un projet de règlement.

M. DANY TREMBLAY :

1350 Oui, oui, j'y arrive.

LA PRÉSIDENTE :

1355 On ne traite pas les cas par cas. D'ailleurs, à ce titre-là, par exemple on ne traite pas les stratégies locales des arrondissements. Ça ne fait pas partie du mandat de la commission. Donc, juste pour... vous pouvez illustrer des cas particuliers, mais nous on...

M. DANY TREMBLAY :

1360 O.K. Bien, je vais arriver à mon propos.

LA PRÉSIDENTE :

1365 On a un peu un regard de myope sur le cas par cas, parce que...

M. DANY TREMBLAY :

O.K., juste par rapport...

1370 **LA PRÉSIDENTE :**

... oui, s'il vous plaît. Si vous pouviez revenir au Règlement.

M. DANY TREMBLAY :

1375 Oui, oui. Bien, en fait, j'étais rendu là.

LA PRÉSIDENTE :

1380 Excellent.

M. DANY TREMBLAY :

1385 En fait, disons qu'il y a une certaine crainte que, comment le Règlement va être appliqué au central et en arrondissement. Donc, au fond, la crainte que j'ai c'est que s'il n'y a pas de disposition qui prévoit clairement une approche uniforme à travers la Ville de Montréal, en fait, il y en a plusieurs qui ont des craintes que ce jeu-là puisse se répéter. Donc, au fond, je sais que vous avez à regarder seulement le règlement central.

LA PRÉSIDENTE :

1390 Qu'il y ait des exigences additionnelles, donc que le règlement d'autres interlocuteurs ont appelé ça, je les cite : un règlement au plancher. C'est-à-dire une base puis les arrondissements pourraient ajouter des choses, des... comment je dirais, des conditions particulières selon... des exigences particulières en plus. C'est ça?

1395 **M. DANY TREMBLAY :**

1400 Oui, essentiellement. Ou voir jusqu'à dire au lieu de, si selon la politique, le règlement, si selon le règlement, je m'excuse, pour un projet on a une contribution de 20-15, parce que ça varie par secteur, donc 20%-15%-15% admettons. Ça fait que là, un arrondissement arrive puis dire : « Bien moi j'en veux 30. » Donc, c'est cette crainte-là qui est face à une problématique de traitement uniforme à travers la Ville de Montréal qui à mon avis pourrait se répéter.

C'est dans ce sens-là que j'ai formulé les différentes recommandations puis c'est pour ça que j'amenais l'explication des cas isolés par arrondissement.

1405

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

1410

M. DANY TREMBLAY :

L'objectif c'est pour faire en sorte que si la Ville de Montréal adopte une réglementation comme ça, bien il serait important que cette réglementation-là vienne spécifier qu'on ne fonctionne plus avec des politiques locales, qu'on n'a plus de réglementation supplémentaire ou additionnelle. Donc, pour faire en sorte que les règles du jeu soient le plus claires possible.

1415

Aussi, je voulais juste souligner une petite note concernant le fait que l'obligation des trois chambres à coucher. Dans le projet Règlement on propose de fonctionner via deux critères, superficie, trois chambres. Dans les quartiers centraux puis même dans les quartiers même périphériques au centre, aujourd'hui les familles mêmes avec enfants recherchent les espaces plus vastes, plus dégagées. Donc, au fond, l'obligation d'avoir trois chambres m'apparaît au fond excessive. On pourrait tout simplement se contenter d'une superficie qui est adéquate pour recevoir une famille avec enfants. Donc, voilà.

1420

Ensuite, bien vous avez vu, il y a une série d'attendus qui est en lien avec ce que je vous ai énoncé, et au fond, la dernière page les différentes recommandations qui vont dans le sens de... Peut-être qu'il serait intéressant d'avoir une espèce... en tout cas, moi j'aurais trouvé ça intéressant d'avoir un bilan de qu'est-ce qui existe comme politique locale dans les différents arrondissements. Ça aurait été intéressant d'avoir, que ça fasse partie des documents, de la documentation.

1425

1430

LA PRÉSIDENTE :

1435 Je veux juste vous dire, dans votre première recommandation que malheureusement vous n'avez pas à nous dire quoi faire et quoi écrire.

M. DANY TREMBLAY :

1440 Non, non, non, mais c'est une recommandation.

LA PRÉSIDENTE :

1445 Par contre, je vais la lire pour le bénéfice de tous :

« Que le rapport de la commission de l'OCPM demande la production de toutes les politiques et stratégies locales d'inclusions afin d'en établir un bilan et que ce rapport comparatif soit rendu public. »

1450 Cela dit, je prends bien note de l'intention derrière. Je mettais ça entre guillemets tout à l'heure.

M. DANY TREMBLAY :

1455 Oui, oui, oui, oui, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

1460 Mais on est un tiers neutre jusqu'au bout.

M. DANY TREMBLAY :

1465 Oui, oui, oui. Je comprends. Ma deuxième recommandation c'était bien sûr, faire en
sorte que pour que les règles du jeu soient claires, pour que ce soit, comment dire prévisible,
quand on travaille un projet qui, en moyenne là, travailler sur un projet à Montréal ça prend deux
ans en moyenne, un projet qui demande une modification règlementaire. Ça, c'est la moyenne. Il
y en a plus long, il y en a plus court. Et bien, c'est important pour l'industrie de connaître les
1470 tenants et aboutissants, donc à quels coûts ils vont devoir face de façon à planifier correctement
leur chose, pour pouvoir faire de saine contribution.

Donc, au fond c'est dans le sens qu'on devrait avoir une application unique, je me répète,
et uniforme. Puis au fond, les autres recommandations vont exactement dans ce sens-là.

1475 Autre chose aussi, c'est que dans les recommandations bien sûr que tout va passer par
le central pour les ententes. Il serait important qu'il y ait les ressources adéquates pour ne pas
retarder l'émission des permis. Donc ça, c'est un élément assez important ou l'analyse des
dossiers. Parce que déjà les délais sont excessivement longs, si on ajoute en plus un délai
1480 additionnel, bien ça devient très difficile à supporter. Il y a plusieurs projets qui vont tomber à
cause de ça.

Donc, essentiellement, puis la recommandation sur les trois chambres à coucher, mais
essentiellement c'est le contenu de...

1485

LA PRÉSIDENTE :

Je reviendrais si votre deuxième recommandation. Je vais la lire pour le bénéfice de
tous, encore une fois :

1490

« Que la commission recommande l'ajout de dispositions dans le Règlement interdisant formellement aux arrondissements toute bonification ou pression additionnelle avec même pour conséquence une forme de tutelle sur la gestion des dossiers des divisions de l'urbanisme. »

1495 Donc, je retiens la première partie.

M. DANY TREMBLAY :

1500 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

L'autre partie, c'est votre opinion.

1505 **M. DANY TREMBLAY :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1510 Voilà. Est-ce que je comprends que vous souhaitez que dorénavant il y ait seulement le règlement qui s'applique dans tous les arrondissements et que les arrondissements n'aient plus d'exigences additionnelles?

1515 **M. DANY TREMBLAY :**

C'est ce que l'industrie, ce que moi comme professionnel en urbanisme qui a à travailler dans différents arrondissements, c'est ce qui est souhaité. C'est de faire en sorte qu'on ait un régime uniforme.

1520

LA PRÉSIDENTE :

1525 O.K. Mais dans ce contexte-là qu'est-ce qu'on fait avec un, par exemple un arrondissement qui a une richesse patrimoniale exceptionnelle. Est-ce qu'on ne risque pas de faire mal au patrimoine. On lève toutes les exigences, le règlement...

M. DANY TREMBLAY :

1530 Non. J'ai une précision à apporter. C'est concernant les pourcentages établis de contribution. Donc, c'est par rapport... Oui, oui, c'est ça. Effectivement, c'est une précision importante puis merci d'avoir posé la question...

LA PRÉSIDENTE :

1535 J'avais une inquiétude.

M. DANY TREMBLAY :

1540 C'est vraiment pour faire en sorte que demain matin on ne demande pas 30% de logements familles, alors que le règlement uniforme vient dire : bien voilà, dans ce contexte-là c'est 15%.

LA PRÉSIDENTE :

1545 C'est important de le préciser.

M. DANY TREMBLAY :

1550 Oui. C'est important de préciser effectivement, c'est un bon point.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1555 Vous proposez que la Ville entreprenne une procédure de révision de son plan d'urbanisme en visant l'ajout de quelques points de densité ou de hauteur afin de compenser les coûts. C'est-à-dire que ça soit ce qu'on appelle un bonus de densité automatique où c'est l'objet d'une négociation au cas par cas?

M. DANY TREMBLAY :

1560 Je vous dirais que les deux sont possibles. Je vous dirais que moi c'est une piste que j'entends sur le terrain, c'est-à-dire qu'il y a des gens qui disent : oups, la contribution va faire en sorte que ça va avoir un impact sur le prix du loyer ou des condos de ceux qui ont à supporter, parce qu'en bout de ligne, c'est ceux qui vont payer les frais des contributions, bien c'est sur le pourcentage de 60 ou 40% de gens restant.

1565 Et au fond dans l'industrie ce que j'entends beaucoup c'est dire : bien, si on avait quelques points de densité, là la formule je ne l'ai pas élaborée, mais l'idée c'est de dire : est-ce que dans le cadre de la... puis je sais que la Ville de Montréal va entreprendre bientôt la révision de son plan d'urbanisme, on est dû, le plan d'urbanisme date de 2005, suite aux fusions. Donc, 1570 le contexte général a changé.

1575 Dans un contexte de développement durable, un contexte justement de réchauffement climatique, de création de TOD, de l'arrivée du REM. Donc, il serait tout à fait pertinent de faire un exercice de réflexion qui amènerait bon, est-ce qu'il y a des endroits qu'on pourrait aller chercher quelques mètres supplémentaires ou quelques points de densité supplémentaire qui va aider, justement à compenser ces contributions additionnelles là.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1580 Donc, au mérite de chaque cas?

M. DANY TREMBLAY :

Ça pourrait être au mérite de chaque cas par le projet, par projet particulier, par exemple.

1585 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, par entente puisque les projets devront être soumis à une entente.

M. DANY TREMBLAY :

1590

Oui. Oui. Ça pourrait être comme ça. Aux États-Unis il y a les formules de bonus zoning. On n'a pas le droit ici au Québec, mais pourquoi... Est-ce que la Ville de Montréal est un acteur important par rapport au gouvernement du Québec. Est-ce qu'il y aurait moyen de réfléchir à des solutions comme ça qui ferait en sorte que, oui l'industrie arrive avec ses contributions plus importantes, plus intéressantes, même réponde à l'accessibilité universelle un peu plus. Mais en fait, d'avoir une compensation qui permettrait justement d'équilibrer les choses. C'est le sens de mon propos.

1595

LA PRÉSIDENTE :

1600

Monsieur Tremblay, nous vous remercions. Nous allons accueillir maintenant monsieur Xavier L. Boisrond pour Brique par brique, s'il est dans la salle. Il n'est pas dans la salle. Alors, monsieur David Beauregard pour le Conseil jeunesse de Ville-Marie est ici. Vous venez de gagner un tour. Nous vous accueillons Monsieur Beauregard, Conseil jeunesse de Ville-Marie.

1605

Avez-vous une présentation?

M. DAVID BEAUREGARD :

1610

Non.