

2615

---

**REPRISE DE LA SÉANCE**

**LA PRÉSIDENTE :**

2620

Désolée encore pour ce retard. C'est pour ça – je vais vous chicaner un peu, Monsieur Leblanc et les autres...

**M. MICHEL LEBLANC :**

2625

Merci de nous accueillir. Je comprends que j'ai dix minutes, puis après, c'est la période d'échanges comme d'habitude? D'accord. Alors, très rapidement, je vais présenter la Chambre juste parce que je pense que c'est important.

2630

C'est une organisation qui existe depuis maintenant près de 200 ans, qui est très active évidemment sur tous les enjeux de développement économique, qui vise à renforcer l'environnement d'affaires et qui vient aujourd'hui, après avoir au cours des derniers mois présenté des mémoires sur beaucoup de dossiers touchant le développement économique, développement urbain aussi, et j'ai personnellement dirigé mais nous avons contribué à un exercice qui a produit un rapport sur le développement économique du territoire dans lequel on abordait les enjeux de développement économique et de mixité.

2635

2640

Le cadre réglementaire et le règlement dont on parle aujourd'hui est important. Les changements réglementaires et les cadres réglementaires, ça n'a pas toujours des effets immédiats, mais à long terme, ça a des effets qui peuvent être cruciaux pour les dynamiques de développement économique. Et celui dont on va parler aujourd'hui, à notre avis, est de ceux-là. Il peut avoir un impact majeur et on va tenter de vous convaincre et convaincre tout le monde que cet impact-là pourrait être contraire à l'objectif visé et négatif pour Montréal.

La réalité actuelle, c'est que Montréal va bien. Je le répète à chaque fois. On est assez

2645 vieux pour savoir que ça n'a pas toujours été le cas. L'économie de Montréal est dynamique, les investisseurs investissent. Les promoteurs qui veulent aller voir des financiers pour obtenir du financement obtiennent ce financement parce que les évaluations qui sont faites par les financiers sont que Montréal va pouvoir, à travers ces projets, trouver la clientèle, trouver des acheteurs. Donc c'est très positif.

2650 Les Montréalais travaillent, un taux de chômage très bas. Les Montréalais participent au marché du travail, et depuis plusieurs mois, les salaires des Montréalais, les salaires des Québécois sont en hausse plus rapidement qu'ailleurs au pays. Donc ça, ce sont des bonnes nouvelles.

2655 Ça se traduit évidemment dans le marché immobilier par une effervescence. Il y a beaucoup de projets, on le voit. Il y a des prix de terrain en hausse. Il y a évidemment des pressions à la hausse parce que les Montréalais qui s'enrichissent, bien, c'est des Montréalais qui veulent peut-être devenir enfin propriétaires ou qui voudraient accroître soit la taille de leur résidence ou mieux se situer. On voit relativement parlant un intérêt plus grand pour les quartiers centraux. On a vu dans le fond moins de perte qu'auparavant pendant quelques années.

2660 Et puis, finalement, on voit aussi que des terrains, jadis pas très intéressants pour les promoteurs, deviennent plus intéressants. Et récemment, on a vu aussi un intérêt marqué dans la communauté d'affaires pour qu'on aille jusque dans les terrains de l'est de l'île en se disant qu'on peut trouver présentement des promoteurs immobiliers, des promoteurs immobiliers commerciaux qui pourraient être intéressés. Donc tout ça est positif. La demande croît nécessairement plus fort, plus vite que l'offre, et donc, il y a une pression à la hausse sur les prix et c'est normal. Alors, première chose, c'est normal.

2670 Deuxièmement, et c'est important de le réaliser, on est dans l'évaluation d'un règlement sur la mixité. Montréal est une ville abordable. Entre nous, ici, on voit que les prix augmentent, on voit qu'il y a des ménages qui consacrent plus que ce qu'ils le devraient ou ce qu'on voudrait au

2675 logement, mais relativement parlant, pour une ville dynamique, dans un pays qui va bien, Montréal demeure une ville très abordable. C'est un de nos principaux arguments de vente et c'est ce que tout le monde a conclu quand ils viennent à Montréal.

2680 Demandez à des étudiants étrangers comment ils trouvent que c'est Montréal. Demandez à des immigrants récents qui viennent de n'importe où et ils vont vous dire : « Montréal est abordable. » Donc, quand on se déchire la chemise comme si Montréal était pas abordable, c'est faux et il faut le rappeler.

2685 La réalité, c'est que si on a un enjeu présentement, c'est qu'il y a une pression sur les prix et la façon de répondre à cette pression-là, c'est de s'assurer qu'il va y avoir plus d'offres. Donc le premier principe fondamental pour évaluer ce règlement, c'est est-ce que ce règlement-là va générer plus d'offres, plus de constructions, plus de projets qui vont faire en sorte que la demande qui est excédentaire présentement va trouver des logements, on va réduire la pression sur les prix et ça va affecter tous les segments?

2690 Donc si la réponse est que ce projet-là pourrait diminuer l'offre, pourrait faire en sorte que l'offre ne se matérialise pas, que les mises en chantier diminuent, c'est un règlement qui ne permet pas d'atteindre l'objectif, qui va à l'encontre de l'objectif.

2695 L'évaluation qu'on en fait, c'est que le règlement actuel arrive dans un univers aussi où non seulement Montréal est une ville abordable, mais Montréal a un marché immobilier compétitif et concurrentiel. Et ça, ça témoigne d'un succès qu'on a eu dans le passé, mais ça explique peut-être, pas juste parce qu'on n'était pas si riche, mais peut-être qu'en ayant un marché concurrentiel, ça faisait qu'il n'y avait pas de contrôle nécessairement par quelques  
2700 acteurs sur le prix de l'immobilier. Et donc, cette compétitivité, cette concurrence dans le marché, elle est réelle et elle est à l'avantage des acheteurs.

Donc, encore là, il faut se préoccuper de savoir que le règlement doit faire en sorte que les petits promoteurs, les petits propriétaires, ceux qui ont des petits projets, vont continuer de

2705 pouvoir réaliser facilement, sans coût additionnel, sans élément complexe additionnel, leurs projets.

2710 Ce projet-là présentement vient créer des conditions inverses. Il crée des exigences documentaires, il va créer des exigences réglementaires qui vont faire en sorte que les petits vont être touchés comme les grands. Et on pense premièrement donc que si on devait ajouter le règlement, d'abord on monterait le nombre d'unités, la taille des projets concernés par le projet, la première chose qu'on dirait, c'est : « Laissez le petit promoteur tranquille. Laissez-le avec son rêve de son projet, laissez-le construire son projet. »

2715 Deuxièmement, ce qu'on dit, c'est l'autre solution qu'il faut s'assurer, que ce règlement-là va dans cette direction-là, est-ce qu'on augmente les densités? La réalité, c'est qu'une bonne partie de ce que les promoteurs veulent faire présentement, c'est offrir des logements, des unités qui vont intéresser les gens, et la réponse passe par des densités accrues. Par « densité accrue », ça nous permet d'en offrir plus, ça nous permet aussi d'étaler sur plus de logements les  
2720 coûts, et éventuellement, s'il y a des logements sociaux, des logements abordables à financer, ça permet évidemment de reporter ces coûts-là sur plus d'unités. Donc, encore là, si on est sérieux, on augmente les volumes. Pour augmenter les volumes, on augmente les densités.

2725 Troisièmement, on s'assure que quand on va mettre en place ce règlement-là, on ne crée pas un nouveau plancher sur lequel les arrondissements vont venir rajouter toutes sortes de considérations, toutes sortes d'exigences qui vont faire en sorte qu'on fait juste rehausser la barre des complexités, on fait juste rehausser la barre des exigences. Et, présentement à Montréal, il y a déjà cette surenchère dans les arrondissements.

2730 Moi, je connais des promoteurs, des propriétaires qui reviennent en disant : « Regarde ce qu'ils rajoutent déjà » et donc on n'est pas en train d'établir une espèce de contexte prévisible, on est en train d'établir déjà, juste avec l'annonce potentielle du règlement, un contexte encore moins prévisible pour les promoteurs, qui va les amener à être encore plus à la merci dans tels

2735 arrondissements ou tels arrondissements de quelles sont les exigences. Et ce manque de prévisibilité va encore une fois réduire la propension à mettre en chantier.

2740 Le fait que le règlement s'adresse seulement sur le territoire de Montréal est aussi un problème. Moi, je vous dis là, puis vous allez le voir, si ce règlement se met en place, il y a déjà des promoteurs qui ont acquis des terrains dans les zones périphériques, et ces promoteurs-là sont exactement au moment où on se parle en train de se dire : « Si jamais à Montréal, c'est ce règlement-là qui prévaut, nous, on va enclencher des projets dans le 450, dans la périphérie. Et on va juste mettre un peu en sourdine nos projets sur le territoire de Montréal. » Il vient encore une fois, comme je le dis, à l'encontre de l'objectif qui est d'augmenter l'offre dans les territoires  
2745 centraux.

Si on est sérieux sur s'attaquer aux changements climatiques, si on est sérieux sur s'attaquer à l'étalement urbain, on ne doit pas adopter un règlement de cette nature-là sans que ce soit pour l'ensemble de la région métropolitaine.

2750 Et quand j'ai entendu des gens dire qu'ils aimaient beaucoup ce règlement, puis d'ailleurs, dans le 450, on voulait s'en inspirer, moi, je dis, moi, c'est complètement de la foutaise. Dans le 450, ils sont juste contents parce qu'ils disent : « Mettez-le en place, votre règlement, puis après ça, nous autres, on va récupérer ceux qui veulent pas aller sur votre terrain. Donc  
2755 mettez-le en place, il est bien bon, puis on va s'en inspirer. » Ce n'est pas ça. Ce n'est pas vrai. Présentement, c'est un règlement qui va s'appliquer sur des territoires à Montréal, qui va encourager l'étalement urbain.

2760 L'autre point, c'est ce règlement-là focusse sur quelques objectifs de la Ville : donc logement abordable, logement social; inclut absolument aucun effet de cohérence avec les autres objectifs. On veut des logements d'artistes, on veut de la protection du patrimoine, de la préservation du patrimoine. Et donc, pour des promoteurs qui déjà vont aller dans des environnements où il y a des coûts additionnels, ou bien où il y a des objectifs additionnels qui

2765 ont un impact sur les coûts, on ne dit pas on va substituer un objectif de logement social ou  
abordable par d'autres objectifs, qui sont d'ailleurs dans les stratégies de la Ville. On fait comme  
si tout ça devait s'additionner en pensant magiquement que ça va se réaliser dans toutes les  
directions. Ça n'arrivera pas. Donc, ou bien on est cohérent, ou bien on ne l'est pas. Ou bien on  
met en place un régime prévisible, ou bien on ne le fait pas.

2770 Je conclurais en disant que – et je pense que vous avez eu le rapport du professeur  
Polèse qui est quelqu'un qu'on connaît depuis longtemps – et qui dit, à juste titre, que ça n'a  
aucun sens de faire porter le coût de stratégie d'inclusion et de mixité sur les seuls acteurs du  
marché immobilier, que c'est une responsabilité collective, on paie des impôts pour ça, on est en  
2775 droit d'exiger des gouvernements provinciaux et fédéraux d'agir, d'y consacrer des ressources.  
Et c'est là qu'est la solution. La solution n'est pas par un règlement de tenter de faire en sorte  
que le marché paie pour ces logements-là. C'est de s'assurer qu'au niveau provincial et fédéral,  
les sommes sont là. Et de ce point de vue là, le milieu des affaires va se mobiliser entièrement  
en appui à la Ville dans cette trajectoire. Merci.

2780

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Vous êtes tellement bon à tenir votre temps que vous êtes pardonné pour votre  
retard. Ça fait qu'on est quitte.

2785

Recommandation 1, à la page 7, pour le bénéfice de tous : « *Mettre en œuvre une  
stratégie d'habitation appuyée par des mesures d'urbanisme, d'accession à la propriété et  
d'allègement administratif, afin de maintenir et d'améliorer les conditions favorisant les nouvelles  
mises en chantier.* » Je mets « stratégie d'habitation » entre guillemets parce que je voudrais  
vous entendre. Qu'est-ce que vous entendez par « une stratégie »? Ça serait au-delà du projet  
2790 de règlement, ça prendrait quelle forme? Est-ce que c'est une politique d'habitation comme  
d'autres nous ont dit?

**M. MICHEL LEBLANC :**

2795

Oui. C'est clair que dans notre esprit, et je l'ai vu à chaque fois qu'on vient présenter à l'Office entre autres sur des enjeux de développement de quartier ces temps-ci, on amène des arguments en faveur dehaussement de la densité, puis on a l'impression que présentement, il y a comme une mauvaise compréhension, qu'une densité, c'est sain, c'est normal pour une métropole, que ça favorise des espaces au sol qu'on peut utiliser à d'autres fins, que ça va favoriser une offre accrue de logements, de tous les types de logement, et ça, c'est un bon exemple de ce qu'on pense qui devrait être un axe principal. Si on a une métropole, il y a une demande, il y a de la croissance, comment est-ce qu'on joue avec les paramètres, et notamment les paramètres de densité, pour faire en sorte que les promoteurs y trouvent leur compte, et que collectivement, on obtienne les types de logement qu'on veut.

2800

2805

Alors, on pense qu'il faut partir de ce principe-là et non pas d'un segment seulement où on voudrait voir plus de logements, et là, les transferts de prix vont avoir lieu, et c'est une stratégie globale et intégrée.

2810

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Donc ça pourrait prendre la forme d'une politique d'habitation.

2815

**M. MICHEL LEBLANC :**

Oui. Et, à travers ça, on verra s'il y a besoin d'ajustements réglementaires. Mais on part de ça, puis... On ne commence pas par un petit règlement, on part par un objectif avec ses grands moyens, puis on ajuste au besoin des règlements.

2820

**LA PRÉSIDENTE :**

Je demande cette précision-là parce que d'un mémoire à l'autre, et encore une fois, je la très grande qualité des mémoires, mais on utilise... Bon, il y a une stratégie qui est existante,

2825 qu'on utilise. Il y aura un règlement. Mais, parfois, on mélange ou on associe une stratégie à une politique, une politique à... Bon, enfin, nous, on veut être... Je veux m'assurer, moi, que ce dont on parle et ce qu'on comprend de vos mémoires, on est sur la même longueur d'onde. C'est pour ça que parfois on demande ce genre de précision-là.

2830 Votre recommandation 3 : « *Mettre en œuvre le règlement de manière progressive, selon une approche concertée avec l'ensemble de la CMM.* » Comment vous voyez ça une manière progressive? Moi, platement d'un point de vue d'urbaniste, un règlement, quand il est entré en vigueur, il est entré en vigueur. Mais des morceaux de règlement? Comment vous voyez ça?

2835 **M. MICHEL LEBLANC :**

En fait, pas juste des morceaux de règlement. Ce que je pense, c'est qu'il y a un test là, puis c'est peut-être un test de réalité dur à passer, mais si on ne veut pas créer des déséquilibres et de l'étalement urbain, il faut se dire que sur toute la zone métropolitaine, il y a des politiques, des pratiques, des règlements semblables en matière de logement social et abordable. Et donc, ce qu'on dit, c'est que le test, c'est d'arrêter... De la même façon que ça n'aurait pas de sens de le faire arrondissement par arrondissement, on le voit très bien les effets de déplacement, on dit présentement, le vrai test, c'est vous êtes sérieux, vous voulez le faire. Moi, j'ai entendu des représentants de la Ville me dire : « Dans le 450, on trouve que notre règlement est génial. »  
2840  
2845 Bon, bien d'accord. Alors attendez qu'ils le votent avec vous à la CMM, puis vous l'adopterez en même temps. Ici, c'est morceau par morceau parce que ça prend un peu de temps, ça sera morceau par morceau.

Je n'aime pas cet argument qui est de dire : ils l'aiment beaucoup, puis ils vont le faire par la suite. Non, non. Faites-le en même temps. Si c'est vrai qu'ils l'aiment beaucoup, faites-le en même temps.  
2850

**LA PRÉSIDENTE :**

2855 O.K. Je comprends le sens de votre « de manière progressive ». Rapidement, je vais  
laisser la parole à mes collègues aussi, recommandation 6, page 10 : « *Intensifier les démarches  
en vue de susciter la signature rapide d'une nouvelle entente Canada-Québec dans le cadre de  
la Stratégie nationale sur le logement.* » Est-ce que ça, ça doit se faire avant que le règlement  
entre en vigueur? Ou concurremment?

2860

**M. MICHEL LEBLANC :**

2865 Dans le fond, c'est deux approches distinctes. On pense que l'approche par le règlement  
là n'est pas la bonne ultimement, et qu'à ce moment-ci, le vrai focus devrait être de faire en sorte  
qu'à Québec et à Ottawa, on bouge avec des sommes importantes. Ottawa a dit : « Moi, j'ai une  
stratégie, j'ai des sommes. » Québec n'a pas encore signé d'entente cadre alors qu'ailleurs au  
pays, ça s'est fait.

2870 Ce qu'on pense, c'est qu'on devrait faire une offensive majeure, ça tombe bien peut-être,  
il y a un gouvernement minoritaire à Ottawa, et peut-être qu'il va, lui, de son côté, être prêt à faire  
plus, et peut-être qu'à Québec, il serait temps qu'on bouge et qu'on se coordonne. Alors, ce  
qu'on pense, c'est que c'est là un des leviers principaux. Et c'est en l'absence de ce levier-là qu'il  
y a une tentation d'y aller par règlement. Si les stratégies nationales, au sens fédéral et  
provincial, étaient généreuses, étaient actives, je ne pense pas qu'on aurait cette proposition de  
2875 règlement à ce moment-ci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2880 C'est clair. Merci.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

2885 Sur la recommandation, la 6, il y a une dimension importante, c'est-à-dire celle du suivi de l'application de ce règlement-là. Vous avez, semble-t-il, aimé l'effort de concertation que le service avait mis en route pour réunir le maximum de parties prenantes pour la préparation du règlement. Vous voulez que ça se poursuive et que ça se poursuive dès l'adoption du règlement et que le monitoring commence au jour 1 et ne pas attendre deux ans pour faire un bilan. Pouvez-vous élaborer davantage là-dessus?

2890 **M. MICHEL LEBLANC :**

Alors, évidemment vous m'avez entendu dire que je ne pense pas que le règlement doive être adopté tel quel et que c'est un règlement qui...

2895 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Mais si.

2900 **M. MICHEL LEBLANC :**

Mais si. Là, je pense qu'il y a de la pensée magique à la fois sur l'impact sur les coûts, sur le fait qu'il aurait peu d'impact. Nous, ce qu'on dit, c'est si on est sérieux, on l'adopte, nous, on pense que c'est un risque réel. On se met tout de suite à le suivre en temps réel avec les gens du marché.

2905

Un exemple qui est très évident, c'est que l'indexation de la valeur des logements abordables et sociaux suit absolument pas dans ce qui est prévu présentement. Le marché lui-même. Alors, on s'en va vers un écart de coût grandissant, qui va se faire tout de suite transporter sur les autres unités qu'on va vendre. Alors là, on est dans une inadéquation

2910

complète entre la réalité, puis ce qui est la théorie. Alors, ce qu'on dit, c'est suivez-le. Au bout de quelques mois, on va tous le voir. Ça va être une évidence. Il faut commencer tout de suite. Commençons avec la structure qu'on a utilisée, les agents du marché sont là, puis c'est une bonne façon de travailler.

2915

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Sauf que tous les barèmes sont dans le règlement. Donc c'est le conseil municipal qui doit les modifier, s'il y a lieu.

2920

**M. MICHEL LEBLANC :**

Et ça va être un test de réalité très, très évident. Il va y avoir dans les médias des gens qui vont crier, puis il va y avoir un conseil de ville qui aura à réagir oui ou non. Mais c'est clair que c'est ça. Nous, on le dit, là. C'est ce qu'on prévoit qui s'en vient. Si on adopte ce règlement-là, il va tout de suite y avoir des distorsions. Si on prend deux ans, ça va être peu visible mais on va en entendre beaucoup. Si on documente bien, peut-être que les élus vont pouvoir ajuster en temps réel et rapidement, si besoin est. Donc on pense que c'est d'y aller les yeux ouverts et d'être en mesure après ça d'ajuster. On ne voudrait pas se rendre là. On ne pense pas que c'est la bonne voie, mais à tout le moins, c'est ce qu'il faut faire.

2925

2930

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Merci.

2935

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Leblanc, je vous remercie.

2940 **M. MICHEL LEBLANC :**

Merci. Merci de votre patience.

2945 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. J'inviterais madame Claudette Godley-Demers pour la Communauté Saint-Urbain, s'il vous plaît.

2950 **M. PIERRE GOYER, analyste :**

Elle n'est pas arrivée encore.

**LA PRÉSIDENTE :**

2955 Alors, nous allons demander à madame Mireille Foisy-Hotte et monsieur Jean Poulin de s'avancer pour le Comité logement Ville-Marie, s'il vous plaît. Bonsoir! Installez-vous.

**M. JEAN POULIN :**

2960 Bonsoir! Mesdames, Messieurs, merci de nous recevoir. On va se partager le micro, si je comprends bien?

**LA PRÉSIDENTE :**

2965 Oui.

**M. JEAN POULIN :**

2970 J'aimerais d'abord revenir à une définition. Je suis un homme de dictionnaire et j'aime