

enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site internet de l'Office dans une semaine environ.

65 Je veux mentionner également pour quiconque aurait des documents à déposer, le grand chef de la documentation, monsieur Gilles Vézina, c'est à lui que vous devez vous adresser pour toute question relative à la commission.

70 La séance de cet après-midi prendra fin vers 17 h, si tout se déroule comme prévu, c'est-à-dire si vous êtes aussi disciplinés que nous tenterons de l'être pour respecter l'horaire. Nous prendrons une pause d'une quinzaine de minutes vers 14 h 50.

75 Enfin, comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Je rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions pouvant porter atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation d'autrui ne sont pas reçus.

J'invite immédiatement sans plus tarder madame Laurence Vincent pour le groupe Prével, s'il vous plaît. Bonjour! Bienvenue!

80 **Mme LAURENCE VINCENT :**

85 Merci. Bonjour! Alors je suis Laurence Vincent de Prével. Prével, c'est une entreprise familiale spécialisée dans le développement immobilier résidentiel dans les quartiers centraux de Montréal. On travaille depuis des années – 40 ans, en fait – à développer des projets qui peuvent répondre aux besoins des premiers acheteurs. L'accès à la propriété, c'est un élément qui nous tient particulièrement à cœur, puis on met énormément d'efforts à peaufiner nos plans pour être capable d'offrir des unités optimisées qui respectent le budget des premiers acheteurs.

90 Pour nous, l'abordabilité, c'est un élément clé dans l'élaboration de nos projets. Le règlement sur la mixité nous interpelle beaucoup. Au nom de Prével, je salue l'initiative de l'administration Plante de se pencher sur la question complexe qu'est l'habitation pour tous.

95 Plusieurs villes dans le monde, puis même au Canada, sont aux prises avec des crises de logement sans précédent. C'est le bon moment d'agir avant que les Montréalais ne soient plus capables d'être propriétaires dans leur propre ville. Rappelons que l'abordabilité de notre ville est un élément essentiel pour l'attractivité des entreprises, des immigrants ou des étudiants étrangers, donc pour sa vitalité et son dynamisme.

100 J'ai eu la chance d'être très impliquée auprès de l'administration pour partager la réalité du développement immobilier montréalais. Je remercie d'ailleurs l'ouverture, puis l'écoute de l'équipe qui a travaillé au règlement, que ce soit en rencontres individuelles ou de groupe. Et autour de la table de concertation en habitation, j'ai eu l'occasion à plusieurs reprises d'expliquer nos enjeux, puis de lancer des pistes de solution pour essayer d'amoindrir les effets du 20-20-20 sur le coût de l'habitation neuve.

105 Il y a eu un certain bout de chemin parcouru, principalement pour le volet social, mais il reste encore beaucoup de chemin à parcourir. Il y a eu beaucoup d'écoute, mais j'aurais souhaité davantage de discussions, d'échanges, de recherche de solutions communes pour arriver, en y mettant toute notre intelligence collective, à un règlement à coût nul pour les acheteurs montréalais, ceux-là pour qui on est ici aujourd'hui à discuter d'abordabilité.

115 C'est un peu ça qui m'échappe dans le résultat du règlement qui est présenté. Alors qu'on souhaite préserver l'abordabilité, on vient augmenter le coût de l'habitation en demandant aux acheteurs des dix-neuf arrondissements montréalais de financer ce qui devrait être un projet de société. Comprenez-moi bien, ce n'est pas un refus de notre part de contribuer à faire un Montréal plus juste, plus mixte, bien au contraire. Prével a été un des premiers joueurs à participer à la Stratégie d'inclusion en 2006 en construisant des coopératives de logements sociaux sur site. Puis, depuis ce temps-là, sur tous nos projets, on a contribué de façon concrète au logement social. Donc le logement social, on peut nous demander d'en faire, c'est possible, ça marche.

120 Par contre, ce qui est sur la table aujourd'hui, c'est beaucoup plus exigeant. On veut d'un

125 seul coup demander aux développeurs, puis aux acheteurs de condos neufs montréalais d'être
une partie importante du filet social en habitation en absorbant une grande partie des coûts liés
au 20 % de logement social, au 20 % de logement abordable, au 20 % de logement familial, en
plus d'assumer les frais de parc, les frais pour le REM, la hausse des coûts de construction, la
hausse des coûts de terrains, puis la liste peut s'allonger parce que chaque arrondissement a
ses demandes qui lui sont bien propres. Inévitablement, toutes ces demandes font augmenter le
130 coût de l'habitation à Montréal et c'est cet impact aussi sur les prix qui me préoccupe.

Je ne veux pas qu'on se retrouve comme à Toronto et Vancouver où 90 % des condos
des quartiers centraux sont achetés par des investisseurs. Je ne veux pas assister à une envolée
des prix, puis à l'exode des Montréalais de façon encore plus marquée vers les banlieues. Je ne
135 veux pas que les gens choisissent Brossard parce que c'est moins cher que de demeurer dans
les quartiers centraux de Montréal, puis parce qu'ils peuvent embarquer dans le REM puis être
au centre-ville en moins de dix minutes. Je veux que les Montréalais puissent être encore
propriétaires dans leur propre ville.

140 Puis, je veux que s'ils sont locataires, qu'on continue à pouvoir leur offrir des nouveaux
appartements en location. Puis c'est probablement les mises en chantier de projets locatifs qui
vont être le plus affectés par la nouvelle réglementation. On sait déjà à quel point l'augmentation
des coûts de construction puis du foncier fragilisent la rentabilité des constructions locatives.
Ajouter plus de pression sur ce segment de marché risque de freiner les nouvelles mises en
145 chantier.

Au moment où le taux d'inoccupation des logements se situe à moins de 2 % dans la
métropole, il est essentiel de ne pas limiter l'offre. Il y a plusieurs enjeux avec le règlement. Je les
énumère dans notre mémoire. Mais j'aimerais attirer votre attention sur quelques-uns plus
150 précisément.

Principalement, celui de l'applicabilité. Le règlement est un règlement de la ville-centre.
Pourtant, l'octroi de permis en est un d'arrondissement. Le règlement devient donc un règlement

155 plancher. On ne pourra donc pas exiger moins, mais on pourra toujours exiger plus. Il n'y a donc
aucune garantie que les arrondissements n'auront pas leurs propres exigences plus élevées en
matière de logements sociaux ou abordables, mais également en demandes de toutes sortes
(espace communautaire, espace parc supplémentaire, élément artistique). Alors qu'on
160 demandait de la prévisibilité et que le règlement semble en donner, c'est dans l'application du
règlement qu'on tombe dans un certain flou.

Pour nous, promoteurs immobiliers, la prévisibilité est essentielle pour être capable
d'emprunter l'argent nécessaire à la réalisation de nos projets. Quand on achète un terrain, on
doit convaincre des partenaires financiers, des banquiers de nous suivre en démontrant les coûts
165 envisagés. Si ceux-ci changent constamment en cours de route, c'est la faisabilité du projet lui-
même qui va être en cause.

Un autre enjeu majeur du règlement, c'est le fait d'isoler les dix-neuf arrondissements
des banlieues puis des villes défusionnées comme Westmount ou Ville Mont-Royal qui n'auront
170 pas à payer aucuns frais de logement social ou de logement abordable.

On travaille fort pour attirer des premiers acheteurs et des familles en ville. On leur donne
des subventions d'une main, puis là, on s'apprête à leur demander de subventionner le logement
social, abordable et familial de l'autre. Les acheteurs ont un budget serré. Ça ne prend pas une
175 grosse variation pour que la Ville devienne inabordable puis qu'ils choisissent la banlieue. Dans
un contexte où le développement durable est au cœur de nos préoccupations, il semble contre-
intuitif de les pousser vers les banlieues, puis de favoriser l'étalement urbain, surtout quand le
REM va leur permettre d'être connecté sur Montréal encore plus facilement que beaucoup
d'arrondissements montréalais. Il ne faut surtout pas isoler Montréal. Il faut miser sur un Montréal
180 fort, c'est à l'avantage de tout le monde.

En ce qui concerne les différents volets, c'est le volet social qui a été le plus discuté et
qui nous semble le mieux ficelé. Dans ce volet-là, c'est l'indexation qui nous inquiète. Devant
l'explosion des coûts de construction puis de terrains, les mesures de compensation prévues
185

vont vite devenir désuètes. Avec une indexation de 2 % par année, l'écart entre le coût réel puis les montants octroyés va se creuser de plus en plus, puis va créer encore plus de pression à la hausse sur le prix pour les acheteurs qui subventionnent le logement social.

190 Puis, pour ce qui est du volet abordable et familial, je ne m'étirerai pas sur le sujet, je l'ai dit et je le redis devant vous, cette portion du règlement manque la cible. Ce n'est pas à notre avantage de le dire parce que ce serait plus simple de vendre les unités dites abordables à des investisseurs, mais par souci d'intégrité, je trouve dommage que les acheteurs ne soient pas qualifiés.

195 L'homme le plus riche de Montréal peut demain matin venir m'acheter 100 % de mes unités abordables et les revendre à plein prix le lendemain matin. Parce qu'il n'y a pas non plus de pérennité dans ces unités et c'est la même chose pour le familial. Comme je vends sur plan, je pourrais mettre des unités de trois chambres sur le marché qui seront toutes achetées par des
200 *baby-boomers* sans enfant, qui vont finir par nous demander de construire une seule grande chambre.

 Je vous rassure, je n'ai pas juste des critiques, j'ai des solutions aussi. En fait, j'en ai une que j'ai répétée à de nombreuses reprises dans la dernière année. Elle fait plutôt consensus
205 dans l'industrie, puis elle est utilisée à travers le monde. Même si je comprends qu'elle n'est pas nécessairement facile à implanter, je suis convaincue que la solution pour nous permettre de répondre aux demandes de mixité, tout en protégeant l'abordabilité, c'est la densité.

210 Donc pour ne pas freiner l'élan du marché montréalais, puis pour éviter de faire en sorte de faire porter l'ensemble du fardeau du surcoût aux acheteurs de condos neufs des dix-neuf arrondissements, on recommande que les projets assujettis au projet de règlement puissent profiter systématiquement d'une bonification de zonage. Alors que la Ville est à revoir son Plan d'urbanisme, c'est le *timing* parfait pour ajouter une grille claire, prévisible de densité

215 supplémentaire à la réalisation des logements sociaux. C'est une solution déjà éprouvée ailleurs qui permet de réduire grandement les impacts envisagés.

C'est donc notre recommandation la plus importante. J'en ai d'autres mais si vous voulez en retenir une seule, c'est celle-là que je vous recommande.

220

On recommande également d'adopter un cadre métropolitain en matière de mixité. Je l'ai dit, il ne faut pas isoler Montréal. C'est donc impératif de mobiliser les partenaires de la CMM. L'indexation doit aussi être revue pour être plus représentative de la réalité du marché immobilier montréalais en se rattachant à l'augmentation réelle des prix de vente.

225

Aussi, on est d'avis qu'une table de concertation permanente regroupant les décideurs et des experts, dont les promoteurs, permettrait de suivre le règlement en temps réel dans son applicabilité, puis d'en mesurer les effets sur une base annuelle. On suggère aussi d'accorder de la flexibilité aux arrondissements avec une approche à la carte pour avoir davantage de prévisibilité.

230

Donc pour éviter l'ajout de demandes en toutes sortes, une surenchère dans l'applicabilité du règlement, fixons un montant ou un pourcentage spécifique et adressons les besoins spécifiques à un quartier, que ce soit logement social, familial, abordable, une école, des locaux communautaires, etc. mais que ça reste à l'intérieur de cette enveloppe-là.

235

Numéro 5 : revoir la carte des zones pour qu'elle prenne en considération la présence de transport en commun. Par exemple, on a un projet à l'angle des rues Sainte-Catherine et de Lorimier qui se trouve à 150 mètres du métro Papineau, puis qui est à quelques minutes du centre-ville. Pourtant, ce projet-là est considéré comme étant dans une zone périphérique.

240

Adopter une définition plus flexible des logements familiaux. On croit qu'il est possible en 2020 de concevoir des unités familiales qui répondent aux exigences des familles en offrant des espaces communs de très grande qualité sans pour autant devoir satisfaire une superficie

245 minimale ou une obligation de trois chambres à tout prix. Ça ne semble pas refléter les exigences des familles modernes, en plus de contribuer à la hausse du prix de ces unités.

LA PRÉSIDENTE :

250 Je vais vous de compresser un peu...

Mme LAURENCE VINCENT :

Oui, j'achève.

255

LA PRÉSIDENTE :

... sans parler trop vite toutefois.

260

Mme LAURENCE VINCENT :

Je vais parler plus vite.

LA PRÉSIDENTE :

265

Parce que vous empiétez sur notre temps.

Mme LAURENCE VINCENT :

270

Parfait. Donc, numéro 7 : donner des précisions sur l'utilisation des unités familles invendues. Qui les achètera quand les familles ne seront pas au rendez-vous par manque d'école ou d'infrastructures?

Numéro 8 : revoir le règlement lié au logement abordable et familial pour qu'il puisse

275

qualifier les acheteurs, puis avoir une certaine pérennité.

280 Numéro 9 : s'assurer d'utiliser l'argent des futures ententes entre Québec et Ottawa pour financer le projet de société qu'est l'habitation pour tous. C'est un enjeu majeur. Les gouvernements provincial et fédéral doivent être présents. C'est leur responsabilité, ils l'ont promis partout en campagne électorale. Qu'on s'en serve de cet argent-là.

285 En terminant, je souhaite simplement que l'Office, cette commission, ne perde pas vue que la meilleure solution, celle qui arrive à régler véritablement des enjeux, et ce, de façon pérenne, c'est toujours celle qui demeure applicable et équitable. Ce n'est pas en réduisant l'offre qu'on réussira à maintenir l'abordabilité. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

290 Merci, Madame Vincent. Vous restez avec nous pour quelques questions. À votre page 3, pour le bénéfice de tous, on peut y lire : « *Prével croit que la Ville de Montréal devrait augmenter les incitatifs pour accélérer la construction et produire davantage d'unités d'habitation, plutôt que d'ajouter des contraintes financières et réglementaires...* », etc. Vous pensez à quoi? Quels seraient ces incitatifs-là?

295 **Mme LAURENCE VINCENT :**

300 Le principal incitatif, ça serait davantage de densité. Donc du *bonus zoning*, un bonus de densification. Mais on peut penser, par exemple, au locatif, à quel point c'est essentiel d'en construire davantage. Pourquoi on ne se dirait pas que pendant quelques années, le temps qu'on arrive à une certaine stabilité, pourquoi on n'enlèverait pas tous frais de développement sur le locatif pour qu'il y en ait des mises en chantier, pour qu'on ait de l'offre, puis qu'on arrête d'augmenter les prix en fonction d'un manque d'offre et une demande toujours plus haute.

305 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Très bien, merci. Page 6 de votre mémoire, je vous cite : « *Nous croyons donc que la Ville de Montréal doit mobiliser ses partenaires de la CMM afin de développer un cadre commun en matière de mixité, de façon à éviter d'isoler Montréal...* », etc. À quoi vous faites
310 référence? Ça serait quoi, selon vous, ce cadre commun? Ça prendrait quelle forme?

Mme LAURENCE VINCENT :

C'est de travailler une réglementation qui va être applicable à l'ensemble de la CMM...
315

LA PRÉSIDENTE :

De la CMM.

320 **Mme LAURENCE VINCENT :**

... plutôt que d'isoler les dix-neuf arrondissements

LA PRÉSIDENTE :

325 Au niveau d'une réglementation.

Mme LAURENCE VINCENT :

330 D'une réglementation, d'une incitation, toujours avec la recommandation de faire du bonus de densification. Donc que ce soit un incitatif plutôt qu'une réglementation.

LA PRÉSIDENTE :

335 Je comprends, merci. Et, à la même page, on est dans un... Vous dites : « *Accorder de la flexibilité aux arrondissements avec une approche à la carte. La présence de variables à la carte permettrait de préserver l'équilibre entre la qualité des projets et l'offre de logement, tout en offrant une meilleure prévisibilité en faisant connaître à l'avance les exigences et les orientations locales.* » Ça serait quoi ces variables à la carte?

340

Mme LAURENCE VINCENT :

Je peux vous donner des exemples qu'on vit sur certains de nos projets.

345

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

Mme LAURENCE VINCENT :

350

On commence des discussions avec une vision de terrain et au fur et à mesure qu'on avance dans un processus – puis, ce n'est pas en aucun rapport avec le règlement, mais ça vient s'ajouter – on va nous demander de venir ajouter des gains pour la société, que ce soit des espaces communautaires, des espaces verts, en plus de contribuer aux frais de parc. Donc c'est ces ajouts-là qui ont un coût inévitablement, puis qu'on n'a pas le choix pour maintenir une certaine faisabilité dans le projet de transférer à l'acheteur.

355

LA PRÉSIDENTE :

360

O.K. Puis, il y a une certaine compétitivité aussi. Il faut que votre projet soit le meilleur sur le marché.

Mme LAURENCE VINCENT :

365 Bien, on est toujours convaincu qu'on a le meilleur projet, mais d'une certaine façon, c'est de réussir à pouvoir le faire. C'est la faisabilité à un moment donné, parce que la capacité des acheteurs n'est pas élastique. Donc à un moment donné, si on ne peut pas vendre plus cher, on ne pourra pas réaliser le projet.

370 **LA PRÉSIDENTE :**

Exact.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

375

Je voudrais que vous précisiez votre définition de « coût neutre » ou « coût nul » comme vous l'avez dit dans votre exposé. Est-ce que ça signifie que vous voulez toujours répartir ou le plus souvent répartir le surcoût sur l'ensemble des contribuables montréalais?

380 **Mme LAURENCE VINCENT :**

Je suis convaincue que l'habitation mixte, l'habitation pour tous, c'est un projet de société. Ce n'est pas aux acheteurs de condos neufs des dix-neuf arrondissements à payer ça. C'est l'argent fédéral, provincial qui devrait payer pour ce filet social là, pour s'assurer que tout le monde a une habitation décente, puis selon leur capacité financière. Donc, oui, ça devrait être réparti à l'ensemble des contribuables et non pas juste aux acheteurs de condos.

385

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

390 Est-ce que, à votre avis – parce que vous faites allusion aux promoteurs de plus petite taille que la vôtre et vous avez commencé petit – est-ce qu'à votre avis, le règlement aura un effet pro grand promoteur?

Mme LAURENCE VINCENT :

395

C'est sûr. Ça va consolider les joueurs du marché parce que ça va devenir de plus en plus difficile de faire des petits projets. Puis n'importe quel promoteur qui commence ne peut pas s'attaquer à un projet d'envergure. Donc l'impact sur un cinq logements d'avoir à répondre à cette réglementation-là, même si elle est proportionnelle, c'est beaucoup plus difficile d'y

400

répondre, puis on va se retrouver avec moins d'offres, moins de diversité en termes de joueurs dans l'industrie, puis ça ne servira pas le marché.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

405

Dans votre industrie, pourriez-vous me donner un seuil repère où, au-dessus de ce seuil, on parle à des grands promoteurs, en dessous de ce seuil, on parle à des promoteurs de taille moyenne et de petite taille. C'est 75 unités? 60 unités? 250?

Mme LAURENCE VINCENT :

410

C'est difficile de mettre une ligne parce qu'évidemment, quand on trace une ligne très, très précise, on va se retrouver quand on est près de la zone à être très désavantagé ou très avantagé. Surtout qu'il y a beaucoup de projets qui se font par phase aujourd'hui. Donc un très grand projet qui se réaliserait par phase serait considéré comme un plus petit projet, si c'est des petites phases, alors qu'une grande tour du centre-ville de 500 unités serait inévitablement un immense projet. Donc c'est difficile de le comparer dans ces termes-là.

415

C'est pour ça qu'une solution à la carte ou d'arriver avec un incitatif ou un *bonus zoning*, on arrive à ce que ce soit sur une base volontaire de faire du logement social, parce qu'il y a un gain ou c'est à coût nul. C'est un ou c'est l'autre. Donc ce n'est pas nécessairement par la réglementation fixe, telle qu'elle est présentée aujourd'hui, mais peut-être à l'intérieur d'une enveloppe, en disant : il y aura un surcoût inévitablement. On l'a chiffré à 4 % il y a quelques

420

425 mois, peut-être est-il différent aujourd'hui, mais si on s'établit un surcoût... Dans le mémoire, ce que je suggère, c'est que ce soit à coût nul, donc que ce soit intégré dans le projet, mais que ce soit payé à sa pleine valeur et qu'il y ait un gain pour faire de l'espace pour le manque à gagner de ce qui est offert normalement dans le projet qui est prévu. Est-ce que je réponds à votre question?

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

Oui. Oui, oui. C'est beaucoup plus complexe qu'une simple question d'échelle.

435 **Mme LAURENCE VINCENT :**

Effectivement.

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

Ça va.

LA PRÉSIDENTE :

Madame Vincent, nous vous remercions.

445

Mme LAURENCE VINCENT :

Merci.

450 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais monsieur André Boisclair pour l'Institut de développement urbain du Québec, s'il vous plaît. Monsieur Boisclair, bonjour! Bienvenue! Bonjour, Monsieur! Vous êtes