

---

**M. DANIEL DUFORT ET M. GABRIEL GIGUÈRE**

Institut économique de Montréal (7.16)

---

3310

**LE PRÉSIDENT :**

3315

Alors, rebonjour. Nous sommes maintenant avec l'Institut économique de Montréal, Gabriel Giguère et Daniel Dufort. Donc, bonjour, Messieurs. Je vous rappelle, dix minutes de présentation, je pourrais peut-être vous faire signe vers la fin pour vous indiquer qu'il reste deux minutes. Puis par la suite, on aura un autre dix minutes pour des questions et des échanges.

3320

**M. DANIEL DUFORT :**

3325

Parfait, merci beaucoup. Chers commissaires, merci de prendre le temps de nous recevoir aujourd'hui. L'avenir du secteur Bridge-Bonaventure représente un enjeu important à un moment où le sujet de la pénurie de main-d'œuvre est sur toutes les lèvres, on peut même dire que ce débat prend une valeur symbolique.

3330

Je vais débiter par offrir quelques commentaires sur le secteur Bridge-Bonaventure en tant que tel, puis brosser un portrait d'un phénomène quantifiable économiquement qui devrait guider nos réflexions en matière d'habitation à Montréal.

Si l'on revient quelques années en arrière, les promoteurs affirmaient pouvoir bâtir pas moins de 15 000 unités sur le secteur Bridge-Bonaventure. Malheureusement, les attentes ont été revues à la baisse de façon très importante par la Ville. Elle prévoit en ce moment approuver la construction de seulement la moitié de ce nombre d'unités.

3335 Certains seront tentés de défendre la ville en affirmant que les promoteurs en proposent dorénavant 9 500. Certes, mais cela s'explique sans doute en bonne partie par l'intransigeance attendue de l'administration municipale.

3340 Dans un monde où les seules options disponibles sont celles mises de l'avant par la Ville et celles mises de l'avant par le promoteur, il va sans dire que celle à 9 500 est de loin préférable. Non seulement le projet proposé se veut respectueux du passé de Bridge-Bonaventure, il commence à offrir la densité nécessaire pour assurer un avenir intéressant à ce quartier.

3345 Si l'administration municipale est sérieuse dans son intention de créer des quartiers 15 minutes, il faudra qu'elle permette la construction d'un nombre de logements nécessaires pour abriter un nombre suffisant de concitoyens.

3350 Je tiens également à aborder un sujet trop souvent occulté dans le débat portant sur le logement. Une personne qui déménage génère une série de déménagements subséquents. En effet, lorsqu'une personne achète un condo neuf, par exemple, elle délaissera soit un autre condo, soit un appartement qui deviendra disponible pour autrui et ainsi de suite.

3355 Vous me direz que c'est une évidence, mais on ne parle pas assez de l'effet que cela peut avoir sur l'offre et par conséquent, sur l'abordabilité du logement. Le professeur Evan Mast de University of Notre-Dame, a publié une étude fort éclairante dans le Journal of Urban Economics en tout début d'année.

3360 Par le biais d'un modèle économique, il nous permet d'estimer le nombre de logements accessibles à la classe moyenne, ainsi que le nombre de logements accessibles aux gens à faible revenu qui sont rendus disponibles par la construction de mille unités résidentielles de luxe.

3365 Je tiens d'ailleurs à préciser ici que je ne suis pas en train d'affirmer que le projet de Bridge-Bonaventure est constitué uniquement d'unités de luxe, c'est seulement pour imager l'effet que peut avoir le déplacement de gens via la construction de mille unités.

3370 Je reprends donc. En utilisant le modèle du professeur Mast, on a pu procéder à quelques calculs intéressants. Dans l'éventualité où la ville irait de l'avant avec un projet à 7 600 unités plutôt que 9 500, on priverait les montréalais de 855 unités de logements supplémentaires pour les familles de la classe moyenne, et de 323 unités de logement visant les individus plus défavorisés.

3375 Puis quand on parle de plus défavorisés, ici on parle du cinquième quantile en termes de revenu au sein de la population. Et d'ailleurs, ce calcul-là ne prend pas en considération les logements qui viseraient ces mêmes populations, donc la classe moyenne inférieure et les gens défavorisés parmi les logements, parmi les 1 900 logements additionnels qui seraient construits, ceux-là sont exclus du calcul.

3380 Si l'on regarde ce que je qualifierais de la réduction initiale de la taille du projet, soit de 15 000 à 7 600, l'effet est évidemment encore beaucoup plus régressif, on parle d'une réduction de 7 400 unités qui a comme conséquence directe de rendre indisponible 3 330 unités de logements dans des quartiers où le revenu est inférieur à la médian, en plus d'amputer la réduction de la demande d'unités locatives de 1 258 unités dans les quartiers plus défavorisés.

3390 On peut donc dégager une règle d'or toute simple : le meilleur projet pour l'abordabilité du logement est celui où il y a le plus de nouveaux logements. C'est une simple question d'offre et de demande.

Au cours des dernières années, le nombre de mises en chantier a diminué, la population montréalaise a augmenté et inévitablement, le prix du logement a augmenté. C'est le temps de se déniaiser.

3395 Le prix de l'habitation, de l'accès à la propriété est en voie de devenir une véritable question d'équité intergénérationnelle. Puis d'ailleurs je voyais le président du Mouvement Desjardins qui disait la même chose en début d'après-midi.

3400 Elle représente également une promesse brisée envers les immigrants qui viennent ici pour vivre une vie meilleure et plus prospère. On ne peut plus se permettre de rester les bras croisés, alors que projet après projet, on revoit le nombre de logements à la baisse, ou que l'on empêche carrément la construction par des subterfuges de zonage et d'expropriation déguisée.

3405 J'aime profondément Montréal et c'est pour ça que je m'inquiète de la direction qu'on semble être en train de prendre. On ne peut pas mandater l'abordabilité de certains logements tout en maintenant des prix concurrentiels pour d'autres types d'habitations.

3410 Les coûts ne s'annulent pas, ils se transfèrent. C'est une logique implacable. La meilleure façon d'atteindre l'objectif du 20-20-20, c'est d'insuffler un vent de vigueur dans la construction résidentielle et de cesser les contraintes artificielles.

3415 En conclusion, la ville a commis une erreur en fermant la porte à un projet de 15 000 unités, mais on peut en partie la réparer. Je tiens à réitérer mon appui pour la mouture du projet à 9 500 unités, c'est le temps d'aller de l'avant dans ce projet comme dans plusieurs autres, on a déjà trop attendu. Ça conclut.

3420 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. Alors, on passe maintenant aux questions. Coumba ?

3425 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Merci pour la présentation. Dans votre mémoire, vous faites une belle place à la communauté immigrante, donc à l'immigration internationale. Et au fait, ma question porte sur ce point à la page 4 où vous parlez justement du profil des nouveaux arrivants. Vous évoquez plusieurs classes de population, donc la classe moyenne, celle qui est défavorisée.

3430

Où est-ce que vous situez le profil de ces nouveaux arrivants ? Est-ce qu'ils sont plus dans une catégorie plus ou moins défavorisée ou plus dans la catégorie moyenne ?

3435 **M. GABRIEL GIGUÈRE :**

Et bien dans notre mémoire, on s'est concentrés principalement sur l'arrivée de nouvelles personnes immigrantes par rapport aux mises en chantier, il n'y a pas eu de détails sur la classe des immigrants, c'était plutôt pour voir quel est le rapport avec les nouvelles mises en chantier.

3440

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Donc, vous n'avez pas une idée du type, en fait ?

3445

**M. DANIEL DUFORT :**

3450

On a regardé les données agrégés en la matière et non pas le profil spécifique des immigrants, qui peut d'ailleurs varier en fonction de par quel stream d'immigration ils arrivent à Montréal.

3455

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Autre question, Luba ?

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

3460

Moi ma question, pour le développement de ce secteur, quel serait la clientèle qui est visée en termes de construction, étant donné le modèle, les études auxquelles vous faites référence ?

3465

**M. DANIEL DUFORT :**

Bien en fait, dans l'étude à laquelle on fait référence – et là on parlait d'une clientèle de luxe puis c'est ça qui permet d'inférer les données que j'ai mises de l'avant par le truchement de cette étude-là. Ceci étant dit, on ne défend pas une position spécifique quant à la tarification des unités de logement qui devraient être bâties, c'est une question pour le développeur, en ce qui nous concerne, là.

3470

Mais je suis convaincu qu'afin de maximiser leurs revenus, il y aurait des différences entre la tarification des différents immeubles et des différentes unités.

3475

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

3480 O.K., merci.

**LE PRÉSIDENT :**

3485 Alors, merci beaucoup. Merci pour votre participation à cette consultation. On va reprendre dans quelques instants avec la Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain.

---

**M. MICHEL LEBLANC**

Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain (7.48)

3490

---

**LE PRÉSIDENT :**

3495 Alors, rebonjour. Nous voici maintenant avec le dernier intervenant de la Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain, monsieur Michel Leblanc. Alors, bonjour, Monsieur Leblanc. Bienvenue à cette consultation. Donc, les mêmes règles que pour tout le monde, dix minutes de présentation, suivi d'un dix minutes d'échange avec les commissaires.

**M. MICHEL LEBLANC :**

3500

3505 Alors, je vous salue, Monsieur, Mesdames les commissaires et je vous remercie beaucoup de nous accueillir. Très rapidement, la Chambre existe depuis maintenant 201 ans et nous avons l'habitude de nous prononcer sur tout ce qui nous semble stratégique dans le développement des conditions favorables à la croissance de l'économie de la région et de ses entreprises.