

Mme ANAÏS HOUDE :

Bonne fin de journée.

2770

LA PRÉSIDENTE :

Au revoir. Alors nous revenons dans quelques instants.

2775

M. GUILLAUME FAUCHER et M. GABRIEL COTTE :

UTILE

2780

LA PRÉSIDENTE :

Bonjour. Bienvenue. Je vais vous demander de vous présenter et de préciser l'organisme que vous représentez pour les fins de l'enregistrement, s'il vous plaît.

2785

M. GUILLAUME FAUCHER :

Guillaume Faucher, directeur adjoint pour les Affaires publiques à l'UTILE, donc UTILE.

2790

LA PRÉSIDENTE :

Bien.

2795

M. GABRIEL COTTE :

Gabriel Cotte, urbaniste et conseiller aux affaires municipales à l'UTILE.

2800 **LA PRÉSIDENTE :**

2805 Alors merci beaucoup d'être là. Évidemment nous avons lu votre mémoire, les mémoires que vous avez déposés et je vous rappelle que vous avez dix minutes pour présenter. Si vous avez besoin d'un petit signe lorsqu'il reste deux minutes, vous en avez besoin d'un, je le ferai comme ça et ensuite, nous disposons, les commissaires disposent de dix minutes pour discuter avec vous.

2810 Vous avez probablement vu, on a toujours l'impression qu'on n'a pas beaucoup de temps, c'est vrai. Alors on est assez rigides sur le dix minutes, alors merci de le respecter. Alors nous vous écoutons.

M. GUILLAUME FAUCHER :

2815 Parfait. Bien merci de nous recevoir. On va faire tout notre possible pour respecter vos dix minutes. D'ailleurs j'en profite pour dire qu'on ne touchera pas l'ensemble des sujets qui sont dans notre mémoire et des recommandations. On n'aurait pas le temps, mais on vous invite à nous en reparler spécifiquement lors de vos questions, la période de questions. On est en mesure de répondre à toutes vos questions.

2820 Donc, un petit retour en arrière très, très court sur qu'est-ce que l'UTILE. L'UTILE dans le fond c'est un développeur, constructeur, gestionnaire d'immeuble à but non lucratif qui se spécialise dans le logement pour la population étudiante. Nous faisons, donc notre mission c'est de faire des logements abordables et des logements de qualité pour la population étudiante et qui répond bien évidemment à leurs besoins.

2825 Sur ce, on a en ce moment des projets dans quatre arrondissements à Montréal. On
a des projets aussi dans d'autres villes au Québec. Donc, ça nous fait plaisir de pouvoir être
là aujourd'hui pour vous parler de la réalité qu'on vit sur le terrain puis de comment est-ce
qu'elle peut mieux percoler dans le PUM 2050.

2830 **M. GABRIEL COTTE :**

2835 Donc, rentrons dans le vif du sujet à l'instant. Évidemment, on a orienté notre lecture
sur les enjeux qui touchent le logement hors marché dans le PUM. Notre lecture est aussi
appuyée sur notre expérience, ce qu'on expérimente comme obstacle, comme opportunité
aussi sur le terrain.

Évidemment, on salue la cible de 20 % de logement hors marché. Non seulement on
la salue, mais on croit que c'est réaliste, réaliste à condition d'un changement de paradigme.
Ça, par contre, on tient à le signaler.

2840 Donc pour le dire autrement, c'est une cible inatteignable si on ne réduit pas les
besoins en subvention pour faire du logement hors marché, si on maintient une approche
d'encadrement projet par projet, notamment avec la Ville qui demande beaucoup de temps
de part et d'autre et si les leviers règlementaires demeurent sous utilisés comme c'est le cas
2845 en ce moment.

Je fais du pouce sur ce dernier sous-point, sur les leviers règlementaires parce que le
PUM, comme document de planification, c'est, à l'échelle de la Ville de Montréal, c'est
l'opportunité de faire percoler des leviers dans les arrondissements notamment à travers le
2850 document complémentaire. On pense qu'il y aurait plus de travail à faire à ce niveau-là.

Des leviers règlementaires qui consisteraient essentiellement ou qui auraient comme
retombée de réduire les coûts de développement des projets puis en réduisant les coûts de

2855 développement, nécessairement on réduit les besoins en subvention pour les viabiliser et bien sûr on vient répondre à un des objectifs qu'on identifie pour atteindre les cibles du PUM.

2860 Ce sur quoi ces leviers doivent intervenir c'est d'une part sur les gains de densité, donc permettre aux projets de logements à but non lucratif d'avoir, de développer davantage sur un même terrain et de simplifier puis d'harmoniser les procédures qui mènent, bien ultimement, à la construction puis à la réalisation de ces projets-là.

2865 Donc, pour on va parler plus précisément des leviers d'intensification pour générer du logement hors marché, deux objectifs, deux sous-objectifs. D'une part, rendre plus attrayant le développement, l'intégration de logements à but non lucratif, de logements hors marché dans des projets privés, mais également de faciliter le développement de projets hors marché qui seraient 100 %, composés à 100 % de logements hors marchés.

2870 Pour le premier élément, notre demande, les projets plus attrayants, un zonage incitatif est introduit dans le PUM et peut répondre à cet objectif-là, règlement discrétionnaire, qui comme le nom l'indique, consiste à inciter un développeur privé à inclure des unités de logements hors marché à son projet en échange de l'augmentation du potentiel constructible de son terrain.

2875 Pourquoi est-ce qu'un promoteur privé voudrait utiliser ce levier-là si c'est l'avenue la plus intéressante pour avoir sa dérogation réglementaire? Et à ce niveau-là, on croit qu'il y a encore beaucoup de travail à faire. Lorsqu'on lit le PUM, on serait heureux d'en discuter pendant la période de questions.

2880 Ensuite, zonage différencié pour le deuxième élément, donc de faciliter les projets de logements 100 % hors marché. Le zonage différencié a été introduit à la LAU pendant que le projet de PUM était finalisé. Donc, on comprend qu'il y a peut-être un enjeu de coordination là, mais on pense que c'est un levier essentiel à introduire au PUM notamment au document

complémentaire pour qu'il soit adopté dans tous les arrondissements. C'est un règlement normatif qui donne de plein droit, justement, ces normes de remplacement qui augmentent le potentiel constructible d'un terrain pour des projets de logements hors marché.

2885

Trois retombées avec ce levier-là, donc augmenter le potentiel constructible, on l'a dit, on réduit les coûts de développement par les économies d'échelle, on réduit les coûts de développement, on réduit les besoins en subvention.

2890

Deuxième élément, en termes de prévisibilité, comme c'est un règlement normatif, on enlève toute l'incertitude qui est liée à l'obtention des dérogations qui permettent de développer à sa juste valeur un terrain.

2895

Dans un troisième temps, qui est très important, c'est l'enjeu du positionnement stratégique des OBNL sur le marché foncier, marché immobilier. Si on a – puis je prends un exemple rapidement – si on a un propriétaire foncier qui pense pouvoir vendre son terrain pour développer 15 étages puis que la première personne qui vient cogner à sa porte c'est un privé qui dit : « Moi, je peux te donner plus de 15 étages à condition de convaincre le CCU, à condition de convaincre le Conseil de l'arrondissement, à condition de passer l'approbation référendaire. »

2900

Et que d'autre part, on a un promoteur non lucratif qui dit qu'il peut avoir cette norme-là de plein droit, bien cette dimension-là de prévisibilité est intéressante aussi pour le propriétaire foncier puis c'est central parce que pour atteindre 20 % de logement hors marché, il va falloir acheter beaucoup, beaucoup de terrains privés puis on n'y arrivera pas si on n'a pas des leviers qui facilitent cette acquisition massive.

2905

2910

M. GUILLAUME FAUCHER :

2915 Donc, on continue avec les leviers, en effet comme on le disait. Il va falloir construire beaucoup si on veut atteindre la cible que se donne le PUM.

2920 S'il y a une chose qui pourrait nous, qui pourrait aider ou qui pourrait générer davantage, disons, de fluidité c'est de changer un peu la façon dont fonctionne le processus de permis et d'arrimer les différentes façons dont le fonctionnement entre les différents arrondissements. En ce moment d'un arrondissement à l'autre, les documents demandés, les plans à fournir, et cetera, peuvent être différents.

2925 Nous ce qu'on dit c'est qu'en réussissant à arrimer toutes ces choses-là, on vient réduire le temps au départ qui est nécessaire autant pour les fonctionnaires du côté de la municipalité que du côté du promoteur. Le temps de discussion pour bien comprendre puis bien échanger sur ce qui est nécessaire de déposer et de faire pour avoir accès à un permis.

2930 On pense que dans le document complémentaire on pourrait inclure donc des balises, donc sur les documents et les plans minimaux à fournir, et que tout ça, ça serait cohérent alors avec la vision de la Ville, bien évidemment, pour ce qui est d'accélérer les demandes de permis.

2935 Finalement, j'aimerais suivre aussi avec les exemptions de frais pour les OBNL et puis saluer les arrondissements qui le font déjà. C'est une façon efficace pour les arrondissements de donner davantage d'abordabilité à nos projets.

 Par contre, ce qu'on remarque en ce moment c'est que généralement la façon dont ça fonctionne c'est qu'on reçoit une subvention municipale d'un côté de la Ville-centre et de l'autre côté en ce moment on a nous demande des frais donc d'occupation du domaine

2940 public, des frais d'analyse de dossier et qui est de l'argent qui retourne donc en grande partie
aux arrondissements.

Les exemptions de frais nous permettent d'éviter ce cercle vicieux là et nous
permettent donc de faire davantage et plus d'abordabilité.

2945

Par contre, en ce moment, encore une fois, le système est différent dans chaque
arrondissement. On vous le disait, on développe dans quatre arrondissements différents,
c'est quatre fonctionnements différents. C'est du temps donc à investir de notre côté et du côté
des fonctionnaires pour réexpliquer constamment. Ça peut prendre jusqu'à quatre à cinq
rencontres, je pense qu'on peut tous gagner énormément de temps en ayant des balises
communes.

2950

Et là encore, nous ce qu'on aimerait proposer c'est que le PUM, dans le fond,
propose dans son, justement dans son document complémentaire, des gabarits de
réglementation sur lesquels les arrondissements pourraient venir s'appuyer s'ils décident
d'aller de l'avant avec ce type d'exemption. Bien évidemment, ça viendrait respecter aussi
l'indépendance des arrondissements.

2955

Finalement, ce qui fait le lien un peu entre tout ça puis qui est très important pour
nous, c'est de créer une reconnaissance développeur à but non lucratif. Comme on le disait,
pour aller plus loin, pour développer presque quoi? 170 000 logements qu'il va falloir
développer d'ici 2050 si on veut atteindre la cible de 20 %, il va falloir revoir notre façon
d'encadrer les OBNL. Il va falloir que la ville revoie sa façon de faire.

2960

Si on garde les façons actuelles de fonctionner, donc d'avoir des conventions pour
chacun des projets, de devoir justifier et valider pour chaque projet sa nature à but non
lucratif, on va tomber dans un cercle vicieux où ça va prendre de plus en plus de
fonctionnaires pour pouvoir faire les suivis, il faut revoir aussi le suivi des comptes-rendus qui

2965

2970

sont nécessaires annuellement par la suite. Et ça va donc générer des coûts supplémentaires pour la Ville, générer des coûts supplémentaires qui ne seront pas réinvestis dans du financement pour permettre la création davantage de projets à but non lucratif.

2975

On pense donc qu'il y a un gain à faire de ce côté-ci en allant dans la même direction que ce que fait la SCHL, avec son projet, et je ne veux pas me tromper dans le nom, Grand Constructeur et la SAHQ aussi qui annonçait aussi vouloir aller dans cette direction avec les développeurs, son programme de développeurs qualifiés.

2980

On pense que la ville devrait emboîter le pas puis passer donc d'une approche projet par projet, à une approche promoteur par promoteur. Ce qui nous permettrait donc de revoir aussi la façon dont on se finance, d'avoir du financement portefeuille, d'avoir potentiellement aussi plus de latitude de la part des promoteurs pour réutiliser leur capital excédentaire sur un projet pour le mettre sur un autre projet.

2985

Bref, il faut se doter d'un outil qui nous donne de la flexibilité et qui nous fait sortir de cette dynamique où pour chaque projet, on doit se rasseoir et recommencer le travail à zéro.

M. GABRIEL COTTE :

2990

Donc, il y aurait plusieurs autres thèmes à aborder, maîtrise foncière, proposer à la Ville de Montréal d'aller plus loin dans la stratégie de maîtrise foncière. Le PUM n'aborde pas la question de la fiscalité municipale. Comment cette cible-là à l'échelle de la Ville va percoler à l'échelle des arrondissements? Est-ce qu'il y a un système de monitoring potentiellement pour assurer que cette cible-là se concrétise sur le territoire? Bon, optimiser les secteurs universitaires.

2995

Il y a beaucoup de choses à dire puis essentiellement notre démarche, on s'est demandé à quoi doit ressembler le monde, le contexte municipal ou à quoi ressemble un

monde où on atteint 20 % de logements à but non lucratif ou logements hors marché, pour reprendre l'expression du PUM? Et en ce sens-là, en voyant vos...

3000

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3005

M. GABRIEL COTTE :

... indications...

3010

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

M. GABRIEL COTTE :

3015

... sur le temps, bien voilà il y a une mise à niveau des leviers qui doit être faite pour atteindre cette cible-là.

LA PRÉSIDENTE :

3020

Merci. Merci beaucoup, beaucoup, beaucoup et encore une fois désolée de vous pousser comme ça, c'est la règle semble-t-il. Petite question, à la page 3, en fait une question d'ordre général, à la page 3 quand vous, justement dans vos commentaires généraux, vous parlez d'affranchir autant que possible le développement de logement hors marché de l'évolution du financement gouvernemental.

3025

M. GABRIEL COTTE :

Oui.

3030

LA PRÉSIDENTE :

Pourriez-vous nous en dire un peu plus là-dessus, s'il vous plaît?

3035

M. GABRIEL COTTE :

Oui, de deux manières en fait, la première c'est celle qu'on a exposé dans notre présentation.

3040

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

M. GABRIEL COTTE :

3045

C'est-à-dire aller réduire le coût de développement par projet, par des gains de densité et simplifier les processus d'émission de permis et ainsi de suite.

3050

D'autre part aussi, ça s'appuyait sur diversification des types de logement à but non lucratif sur lesquels on va pouvoir compter pour atteindre cette cible-là, avoir potentiellement aussi des... avoir potentiellement... pas potentiellement, on doit avoir des... pouvoir s'appuyer sur des modèles qui demandent moins de financement en ayant des loyers qui sont peut-être plus près de la valeur marchande, mais qui peuvent justement se développer avec un besoin en subvention qui est moins grand.

3055

Puis cette orientation-là, bien en fait on la prend du rapport du chantier Montréal abordable qui est le rapport sur lequel le PUM dit s'appuyer pour développer ses orientations, ses objectifs et mesures en matière d'abordabilité. Donc, c'est les deux registres sur lesquels intervenir pour réduire les besoins en subvention, pour le dire autrement.

3060

LA PRÉSIDENTE :

Et pourriez-vous en parler un peu plus? Vous avez dit « passer d'un mode de projet par projet à promoteur par promoteur », vous avez mentionné ça tout à l'heure.

3065

M. GUILLAUME FAUCHER :

Oui.

3070

LA PRÉSIDENTE :

Pourriez-vous en dire un peu plus là-dessus?

M. GUILLAUME FAUCHER :

3075

Oui, avec plaisir. En gros, l'avantage en ce moment par exemple, je vais vous donner un exemple concret, un projet comme... nous on a deux projets en ce moment, admettons, qui sont passés très récemment au Conseil de Ville, des projets qui sont déjà construits où il a fallu faire des réouvertures au niveau des hypothèques.

3080

Il a fallu donc changer des choses, donc ça amène un changement au niveau du conseil de Ville, ça amène à la rédaction d'une résolution, ça amène bien évidemment donc une charge de travail supplémentaire.

3085

Si on passe dans une dynamique promoteur plutôt que projet par projet, on aurait pu être en mesure peut-être de signer les ententes de financement qui soient plus globales, qui font donc qu'on est capable de bouger du capital d'un projet vers un autre ou vers... ou d'un projet déjà construit qui a pu prendre de la valeur, vers un nouveau projet qu'on aimerait construire à Montréal.

3090

Donc, c'est un peu l'idée derrière de passer, derrière l'idée de passer d'une approche projet par projet, à promoteur par promoteur. C'est l'idée qu'on se... c'est l'idée de voir le promoteur comme déjà préqualifié, de faire les démarches une seule fois et ensuite d'avoir accès aux différents leviers qui seront identifiés comme pouvant être accordés à un promoteur à but non lucratif.

3095

Si on prend l'exemple du zonage différencié, par exemple, si à chaque fois il faut reprouver qu'on est bien une OBNL, si à chaque fois il faut re-remplir l'ensemble de la documentation, il y a une perte de temps.

3100

Tandis que si naturellement, admettons on prend l'exemple de l'UTILE, l'UTILE est reconnu comme un promoteur OBNL, bien on vient de gagner du temps dans les démarches puis ensuite, il y a plein d'avantages autres aussi dans les comptes à rendre annuellement où on pourrait le faire de façon globale plutôt que de le faire individuellement sur chaque projet. Il y a une capacité... ça nous donnerait une capacité de, disons, de sauver du temps et de... bien de mieux gérer notre temps.

3105

LA PRÉSIDENTE :

3110

Et de... et corrigez-moi si je me trompe, mais de capitaliser sur l'existant...

M. GUILLAUME FAUCHER :

3115

Exactement.

LA PRÉSIDENTE :

3120

... sur la personnalité du promoteur, la personnalité étant l'ensemble des...
l'ensemble des réalisations du promoteur?

M. GUILLAUME FAUCHER :

3125

Bien de s'appuyer sur notre actif aussi...

LA PRÉSIDENTE :

C'est ça.

3130

M. GUILLAUME FAUCHER :

3135

... et de libérer de l'actif qui aurait pu être créé sur un immeuble pour le réinvestir dans un autre projet. Puis on parlait avant de réduire notre dépendance au financement gouvernemental, c'est une façon de réduire notre financement gouvernemental et de réussir avec l'équité qui se dégage de nos propres projets, à créer de nouveaux projets en ayant besoin de moins de subvention.

LA PRÉSIDENTE :

3140

Merci. Lise?

LA COMMISSAIRE :

3145 Oui, bien c'est dans le même ordre d'idée justement. Bien en fait ce que vous résumez, c'est d'avoir une reconnaissance qui fait que vous avez une crédibilité comme promoteur, donc c'est ça.

3150 Dans votre mémoire, justement lorsque vous parlez de reconnaissance comme développeur à but non lucratif, vous parlez de ça serait avantageux pour la Ville, comme des ententes portefeuille et le réinvestissement des actifs des OBNL. Les ententes portefeuille, est-ce que vous pouvez nous expliquer ça ou c'est ce que vous venez de nous dire?

M. GUILLAUME FAUCHER :

3155 Je peux sommairement vous expliquer les ententes...

LA COMMISSAIRE :

3160 Oui.

M. GUILLAUME FAUCHER :

3165 ... portefeuille.

LA COMMISSAIRE :

Oui, s'il vous plaît.

3170

M. GUILLAUME FAUCHER :

3175 En gros l'idée derrière le concept d'entente portefeuille c'est à la place de venir puis de vous dire : « J'ai un projet de 150 portes, il va être à tel endroit. », puis d'aller demander un financement spécifique sur ce projet-là puis de le déposer, c'est d'aller voir la Ville puis de dire : « Financez-moi pour 450 portes... »

LA COMMISSAIRE :

3180

O.K.

M. GUILLAUME FAUCHER :

3185 « ... et moi avec le financement que vous m'offrez, je vais faire 450 portes. Je vais trouver les terrains et je vais faire le développement et puis ensuite je vais rendre des comptes sur le développement de ces 450 portes. » Donc c'est de passer d'une logique de financement par projet, à financement à plusieurs projets à la fois tout en devant rendre des comptes à la Ville, bien évidemment.

3190

LA COMMISSAIRE :

D'accord. Merci. Oui, j'en avais une autre. À la page 11, excusez-moi, rapidement.

3195

LA PRÉSIDENTE :

Pendant que tu la cherches, peut-être Christian peut poser sa question?

3200

LA COMMISSAIRE :

Certainement, oui.

3205

LE COMMISSAIRE :

Je réfléchissais là à ce que vous venez de dire et un peu plus loin que la page 11, à la page 15 vous parlez de s'assurer que les arrondissements soient en mesure d'atteindre les cibles du PUM.

3210

Alors juste on va essayer de, avec vous, de clarifier la dynamique, entre le PUM et les PLUM considérant que, par exemple, les PLUM ne sont pas obligatoires dans les arrondissements et aussi considérant ce que vous avez appelé « l'autonomie » je pense des arrondissements ou...

3215

Quel mécanisme là on peut mettre en place pour s'assurer justement l'atteinte des cibles? Vous parlez de, ici dans votre diapositive, de monitoring des cibles, je ne sais pas si c'est en lien. C'est la première fois que j'entends ce terme-là. Alors peut-être vous pouvez m'en parler, mais comment donc on peut accompagner... Comment la Ville peut accompagner les arrondissements ou comment les arrondissements doivent... se conformeront aux cibles en gros?

3220

M. GABRIEL COTTE :

Je passerais par l'identification de différents types de secteur, donc peut-être un peu de recul pour amener des éléments de réponse. Le PUM densifie les secteurs d'intensification intermédiaire, élevé, des secteurs d'opportunité également, mais sans préciser les retombées en termes de nombre d'unité attendu du développement de ces secteurs-là.

3225

3230 Déjà peut-être de chiffrer ou de lier des cibles à ces différents secteurs-là qui se retrouvent dans des arrondissements serait une façon justement de monitorer, donc d'avoir un suivi sur la façon dont on développe ces secteurs-là qui sont au cœur du développement attendu de la Ville de Montréal pour les 25 prochaines années.

3235 L'autre élément de réponse, c'est ce qu'on a présenté un peu par la présentation, de garnir le document complémentaire pour ce qui est de l'enjeu de l'abordabilité parce qu'en ce moment quand on regarde l'orientation 3 sur l'abordabilité résidentielle, donc par conséquent sur le développement de logement hors marché, bien c'est une lecture assez rapide parce que c'est vide.

3240 Donc il n'y a aucune mesure qui est demandée aux arrondissements, même pas l'adoption d'un règlement de zonage incitatif. Bon, évidemment pas celui d'un règlement de zonage différencié pour les enjeux de coordination qu'on a mentionnés, pas sur les exemptions de frais, comme on l'a mentionné.

3245 Donc, il y aurait moyen de faire percoler ces leviers-là à l'échelle des arrondissements pour s'assurer que les cibles se concrétisent sur leur territoire.

LA PRÉSIDENTE :

3250 PLUM ne sont pas obligatoires.

M. GABRIEL COTTE :

3255 Bien les PLUM c'est un document de planification à l'échelle de l'arrondissement.

LA PRÉSIDENTE :

3260

C'est ça.

M. GABRIEL COTTE :

3265

C'est-à-dire comment les arrondissements vont décider de prioriser ou d'organiser c'est... voilà, c'est un document de planification qui est d'ailleurs comme vous le soulignez bien, est optionnel...

LA PRÉSIDENTE :

3270

Oui.

M. GABRIEL COTTE :

3275

... puis j'ajouterais à ce que j'ai dit, également de faire un élément de précision que je me permets de faire... de calquer en fait les zones où on utilise le zonage incitatif, le zonage différencié sur les zones de développement intermédiaire, élevé et d'opportunité.

LA COMMISSAIRE :

3280

Bien justement, j'allais là parce que vous dites que le zonage différencié est complémentaire... sont complémentaires... incitatifs...

M. GABRIEL COTTE :

3285

Oui.

LA COMMISSAIRE:

3290 ... sont complémentaires puis vous dites que vous recommandez d'articuler les deux règlements ensemble?

M. GABRIEL COTTE :

3295 Oui.

LA COMMISSAIRE :

3300 Donc, c'est ce que vous venez de nous dire ou...

M. GABRIEL COTTE :

Oui, parce que...

3305 **LA COMMISSAIRE :**

... ou voulez-vous aller plus loin sur ça? Oui?

M. GABRIEL COTTE :

3310 ... c'est que les deux règlements ne s'adressent pas même type de développeur, en fait.

LA COMMISSAIRE :

3315 Exact.

M. GABRIEL COTTE :

3320 Le règlement de zonage incitatif est un incitatif pour un développeur privé à inclure des unités hors marché. Le règlement de zonage différencié offre d'emblée des conditions de développement qui sont bonifiées à un développeur dont la mission consiste à faire du logement hors marché. Donc, dans ce sens-là, c'est dans ce sens-là qu'on dit qu'ils sont complémentaires. Ils peuvent très bien s'arrimer sur un même territoire.

3325 **LA COMMISSAIRE :**

Mais qu'est-ce que ça voulait... vous voulez dire par « articuler les deux »? C'est juste...

3330 **M. GABRIEL COTTE :**

3335 Bien ça veut dire que, bien enfin, le premier élément de réponse c'est ce que je crois avoir rapporté, puis ensuite, pour s'assurer aussi de peut-être optimiser les retombées pour le logement à but non lucratif, de penser des conditions de développement encore plus favorables dans le cas du zonage différencié que dans le cadre du zonage incitatif.

LA COMMISSAIRE :

3340 Incitatif. O.K. Merci.

3345

LA PRÉSIDENTE :

3350 Merci beaucoup. C'est déjà terminé. Ça passe très rapidement, merci infiniment d'avoir pris le temps de nous soumettre... de soumettre à l'Office votre opinion et en plus d'être venu nous rencontrer. Alors bonne fin de journée. Merci.

M. GABRIEL COTTE :

3355 Merci.

M. GUILLAUME FAUCHER :

Merci et bonne fin de journée.

3360 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors nous revenons dans quelques instants avec la prochaine présentation.

3365 **Mme SANDRINE CABANA-DEGANI et Mme CHLOÉ FORTIN CÔTÉ**
Piétons Québec

LA PRÉSIDENTE :

3370 Bienvenue. Je vais vous demander de vous identifier et de préciser le nom de l'organisme que vous représentez, s'il vous plaît.