

M. ALEXANDRIE THIBAudeau

Construisons Montréal

2820 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, bienvenue.

2825 **M. ALEXANDRIE THIBAudeau :**

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

2830 Alors, s'il vous plaît vous présenter et mentionner l'organisation que vous représentez.

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

2835 Oui. Donc, bonjour, je m'appelle Alexandrie Thibodeau. Je suis résident de la région de Montréal et je représente l'association Construisons Montréal, qui est un groupement de citoyens de la région de Montréal qui sont concernés par les enjeux de la crise du logement et de développement durable.

2840 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je vous préciserai que vous avez dix minutes pour présenter. Après quoi, nous aurons dix minutes pour vous poser des questions. Alors, c'est très, très court, mais en fait,

2845 c'est la même règle pour tout le monde. Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe lorsqu'il vous reste deux minutes ?

M. ALEXANDRIE THIBAUDEAU :

2850 Oui, ce serait bien, merci.

LA PRÉSIDENTE :

Très bien. Alors, nous vous écoutons.

2855 **M. ALEXANDRIE THIBAUDEAU :**

Alors, Montréal est dans une crise du logement qui est majeure et chronique. Les taux d'occupation, d'inoccupation qui est la principale mesure de la demande du logement, sont tombés de 3 % en 2021 à 2 % en 2022 et 1,5 % à la fin 2022.

2860

La croissance de la population n'est pas en phase de diminuer, elle n'est pas sous le contrôle de la ville et n'est pas acceptable de lutter contre celle-ci. Il faut donc augmenter l'offre de logement.

2865

Les conséquences de cette crise sont immenses pour les locataires comme nous, c'est une peur constante de l'éviction, on voit l'accès au logement qui s'éloigne chaque année. Même pour les propriétaires, car tous ceux qui ont perdu cet accès au logement doivent bien aller quelque part.

2870

Sur le coin de rue, dans le banc du parc, sur le sentier. Les souffrances humaines rendent quelqu'un qui est chanceux d'être propriétaire, ça lui rend un faible confort s'il a une conscience.

2875

Nous avons une chance ici à Montréal dans cette pièce, on réfléchit au plan d'urbanisme. On a vu d'autres villes au Canada et autour du monde qui ont commencé à souffrir de la crise du logement des décennies avant nous. Nous pouvons apprendre de leurs erreurs, mais nous devons éviter de les répéter.

2880

Le PUM 2050, il est O.K. Il est bien, mais il n'est pas vraiment suffisant, ce n'est pas assez. Vancouver et Toronto, ces deux villes avaient des plans qui étaient aussi O.K., pendant des décennies. Ils ont construit beaucoup de logements, mais jamais assez pour permettre à ces logements de rattraper l'augmentation de la population.

2885

Alors, pourquoi ne pas regarder envers des villes qui ont réussi à baisser les prix ? En 2016, the 2016 Auckland Unitary Plan, donc leur équivalent du PUM, a permis la construction de 400 000 logements depuis.

2890

400 000 logements dans une cité, dans une ville de 1,7 million d'habitants, dans à peu près la même taille que Montréal.

Une ville qui avait à cette époque seulement 500 000 logements. C'est quasiment doubler la quantité de logements dans la ville. Ils ont permis ça en zonant vers le haut 55 % du centre-ville et en abolissant le zonage unifamilial.

2895

La quantité de logement à Auckland a augmenté d'une manière plus rapide que sa population depuis 2018.

2900

L'Université d'Auckland, dans ses recherches, a trouvé que les loyers pour les logements avec trois chambres étaient 26 à 33 % plus élevés il y a six ans que maintenant, six ans après l'arrivée de ce plan.

2905 Le PUM 2050, il est O.K., mais ce n'est pas assez. Nous demandons que la cité adopte des stratégies qui fonctionnent. Un zonage vers le haut de toutes les zones unifamiliales, vers un niveau de densité qui va permettre de créer plus de 400 000 nouveaux logements au lieu des – si je ne me trompe pas – 2 ou 300 000 ? 200 000, merci, qui sont prévus par le PUM.

2910 Je vais aussi vous lire une partie du mémoire qu'on a soumis qui a été écrit par ma part sur l'intensification douce spécifiquement. « Selon les cadres d'intensification urbaines du PUM, la majorité du territoire habitable de Montréal est classifiée en intensification urbaine douce. Il est donc critique d'avoir des règlements qui permettent la création de logements dans ce secteur, tout en respectant les objectifs socioécologiques du PUM, car la grande taille d'application de ce secteur lui confère un impact majeur en termes de création de logements. »

2915 « Or, selon la définition du PUM des secteurs d'intensification douce, la réglementation d'urbanisme a réglé les hauteurs maximales permises en considérant la consolidation et le maintien de la séquence urbaine visée. L'application s'effectue comme suit : La hauteur maximale autorisée ne peut excéder la ligne de hauteur du cadre bâti de la séquence urbaine majorée d'un étage ou de 3,5 mètres. »

2920 « Construisons Montréal estime qu'un tel niveau d'intensification urbaine est insuffisant pour répondre à la crise du logement, climatique ainsi que pour répondre aux objectifs mêmes du PUM qui désire préserver le cadre bâti et humain de ce secteur. »

2925 On prévoit donc un seul étage supplémentaire sur tout ce territoire qui présente la majorité du territoire bâti de Montréal.

Ce niveau très faible d'intensification urbaine – si on peut appeler ça de l'intensification – a de très fortes chances d'échouer dans son objectif d'optimiser l'occupation

2930 du cadre bâti, car les incitatifs économiques qui arrivent par l'ajout d'un étage unique au zonage, sont insuffisants pour justifier plus que quelques projets anecdotaux.

Ces projets n'ont aucune chance d'aider l'abordabilité due aux coûts élevés par nouvelle unité d'habitation pour un projet de construction où on construit seulement un étage
2935 supplémentaire. Si on achète un terrain pour construire une maison qui a seulement un étage de plus, ça ne fait pas de sens économiquement.

De plus, ce deuxième objectif de l'intensification douce de préserver les secteurs établis a de fortes chances d'être également compromis par la création d'une opportunité de
2940 construction faible, à la fois insuffisante pour les besoins de projets de logements multifamiliaux, mais qui permet cependant la construction de manoirs urbains en remplacement des maisons unifamiliales ou des duplex déjà existants en fonction des quartiers.

2945 Ce processus de gentrification se voit partout dans Montréal et ses régions, y compris dans des quartiers qui n'ont pas eu le moindre changement de zonage, là où la demande le justifie.

Et ce processus vient diminuer la densité existante, augmentant la proportion de
2950 voitures par logement, s'accaparant les ressources de l'industrie de la construction et retirant des logements qui étaient souvent abordables, du marché, pour les remplacer par moins d'unités, plus chères.

Vouloir préserver le cadre humain et bâti actuel est un bon objectif, mais on ne peut
2955 constater que strictement limiter les hauteurs de construction n'atteint pas cet objectif, c'est la politique qui était présente jusqu'à maintenant et qui est présente dans le PUM. En plus d'agir activement contre les objectifs climatiques et sociaux du PUM 2050.

2960

L'intensification douce offre également une opportunité de préserver le cadre humain, mais pas dans sa forme prévue actuellement. Des problèmes courant des quartiers unifamiliaux qui sont les quartiers principalement visés par l'intensification douce, est une disparition des familles et une baisse de densité urbaine, déjà baisse à l'origine, avec le déménagement des enfants une fois adultes, qui souhaitent avoir un logement dépendant, mais qui ne peuvent se permettre financièrement d'habiter dans leur quartier d'origine.

2965

Une solution à ce problème qui est visé par l'intensification douce, est la création d'unités auxiliaires qui permettent l'aménagement d'unités pour les familles de la deuxième génération en créant un logement supplémentaire sur le même terrain de la propriété familiale.

2970

Cependant, de nombreuses municipalités partout au Canada ayant tenté de légaliser la création d'unités auxiliaires, ont constaté une quantité de constructions qui sont juste faméliques, bien en-deçà de leurs objectifs.

2975

LA PRÉSIDENTE :

Il vous reste deux minutes pour conclure.

2980

M. ALEXANDRIE THIBAUDEAU :

O.K., merci. Autoriser des hauteurs de deux étages de plus permet la construction de deux ou trois unités supplémentaires, ce qui permet de rembourser les coûts de construction du projet par la vente ou la location d'une de ses unités.

2985

Un autre problème récurrent des politiques d'unités auxiliaires est les nombreux obstacles à leur implémentation créée par les politiciens locaux qui font tout pour empêcher leur création ou application pour apaiser le mouvement du « pas dans ma cour »,

2990

principalement via des abus de leur pouvoir sur les permis, les limites des retraits, et autres, de sorte à rendre la création d'un nouveau logement auxiliaire un parcours d'obstacles bureaucratique qui explose le coût de construction.

2995

Il serait opportun pour la Ville d'étudier ses échecs et les succès de ces politiques d'unités auxiliaires et d'adopter des mesures préventives pour empêcher les arrondissements de faire échouer la politique globale ou de minimiser l'effet d'un politicien sur le portrait global.

3000

Finalement, la carte d'intensification douce vient également poser question. De nombreux quartiers sont fort bien desservis en transport structurant ou à faible distance de transport structurant, tel que N-D-G, sont en intensification douce, même autour de ces stations. Et lorsqu'il y a intensification plus élevée, celle-ci concerne généralement uniquement les propriétés uniquement adjacentes à une avenue principale et s'arrête immédiatement après la ligne de propriété, sans aucune transition.

LA PRÉSIDENTE :

3005

Je vais vous demander de conclure, s'il vous plaît.

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

3010

Cela risque de répliquer le problème du « Tall and sprawl » de Toronto et Vancouver avec les avenues de tours bordant uniquement des logements unifamiliaux. Si Montréal est encore loin de ce modèle, ces cartes viennent répliquer le problème central de ce modèle.

3015

C'est pour ça que nous demandons, pour toutes ces raisons, d'augmenter la taille des zones en intensification moyenne et élevée, ainsi que d'augmenter d'au moins un ou deux étages les zones, les constructions permises en zone d'intensification douce.

LA PRÉSIDENTE :

3020

Merci, merci beaucoup. C'est rapide, hein, désolée, j'ai été obligée de vous couper.
C'est bon.

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

3025

Oui, bien sûr.

LA PRÉSIDENTE :

3030

Vous mentionnez à la page 4 de votre document la proposition de zonage dynamique qui est lié au taux d'inoccupation. En fait, le taux d'inoccupation, ça peut varier, hein, d'une année à l'autre, on parle de l'horizon de 2050.

3035

Comment est-ce que ça fonctionnerait, par exemple, si pendant cinq ans les promoteurs peuvent construire plus haut parce que le taux d'inoccupation est très faible et là, tout à coup, après cinq ans, le taux d'inoccupation atteint 7 % qui est considéré comme étant un taux d'inoccupation correct, qu'est-ce qui arrive avec le zonage dynamique ? On l'interdit à partir de ce moment-là, c'est un règlement temporaire ou ?

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

3040

Alors ça c'est une proposition qui a été surtout élaboré de la part de Vivre en ville et je ne me suis pas penché personnellement là-dessus. Mais de ce qu'on a discuté avec les membres du groupe, on pensait justement à voir, par exemple, tous les cinq ans à des dates déjà annoncées, que ça soit prévu de justement revoir ces zonages dynamiques avec des hauteurs prévues. Ce qui permet, pour le secteur de la construction, de savoir à l'avance
3045
quelles vont être les hauteurs, de savoir quand ils peuvent déposer leurs projets.

Et s'ils ont des projets qui viennent plus tard, de proposer des hauteurs plus basses en fonction de ces nouvelles hauteurs permises par le zonage dynamique.

LA PRÉSIDENTE :

3050

O.K., donc c'est un règlement qui serait effectif, par exemple, pour une période donnée et qui, il y aurait un processus de révision ensuite, c'est ça ?

M. ALEXANDRIE THIBAUDEAU :

3055

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3060

O.K., merci. Christian t'avais une question ?

LE COMMISSAIRE :

3065

Question de plus de compréhension. Alors, vous dites dans la recommandation, dans les recommandations, en fait, qui touchent le logement abordable, social, Construisons Montréal donc salue la cible de 229 000 logements hors marché d'ici 2050.

3070

Alors, pour atteindre cette cible, vous nous dites il faut ajuster la façon dont on conçoit la relation, la relation entre construire des logements privés, la construction de logements sociaux et abordables, et la conversion du parc privé existant en logements hors marché.

Pouvez-vous me préciser ce qu'est, comment ça fonctionne ?

3075 **M. ALEXANDRIE THIBAudeau :**

Est-ce que vous pouvez répéter la partie, la question je ne sais pas sur, le point précis ?

3080 **LE COMMISSAIRE :**

Alors : « Pour atteindre cet objectif, notre groupe croit qu'il faut ajuster la façon dont on conçoit la relation entre la construction de logements privés, la construction de logements sociaux et abordables et la conversion du parc privé existant en logements hors marché. »

3085

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

3090

Mais c'est-à-dire que dans la logique actuelle qui est appliquée à Montréal et dans beaucoup de villes au Canada, on voit vraiment une opposition entre la construction privée et atteinte des objectifs d'abordabilité. Il y a vraiment, on entend très souvent dire « Je suis contre la construction de condos de luxe, mais pour la construction de logements sociaux. »

3095

Mais notre position, qui est notamment formée par le cas d'Auckland, c'est qu'en autorisant la construction de logements privés, on permet à la fois bien de baisser les niveaux général des loyers – ce qui vient baisser la pression et la demande de logements sociaux – mais aussi ça rend beaucoup plus facile la création de ces logements sociaux.

3100

Si on fait baisser, chuter la valeur des logements, par exemple, sur des vieux duplex déjà existants, bien ça, ça va être des logements qui pourraient être ajustés à bas coûts pour être convertis en logements sociaux et c'est aussi des projets qui sont beaucoup plus faciles pour les organismes, pour un organisme qui a déjà en terrain, ce serait beaucoup plus simple pour eux si de droit ils ont la permission de construire un 20 étages, que devoir aller sur tout un processus de rezonage qui peut prendre des années et qui coûte une fortune.

3105 Donc, ça permet tout simplement, ça a permis, dans le cas d'Auckland justement, à la fois de créer beaucoup plus de logements privés, mais aussi beaucoup plus de logements sociaux. Donc, quand on vous dit de retravailler notre approche, c'est d'arrêter de voir les logements sociaux et privés en opposition, mais au contraire, essayer de les faire marcher ensemble.

3110 **LE COMMISSAIRE :**

O.K., je comprends, merci.

3115 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Lise ?

3120 **LA COMMISSAIRE :**

3120 Je vous rapporte, vous n'avez pas eu le temps de vous y rendre, là, mais à la conclusion où vous mentionnez vouloir revoir les cartes des zones d'intensification urbaine pour augmenter la taille des zones d'intensification intermédiaire et élevée. Vous n'êtes pas la première organisation à proposer ça ; Vivre en ville l'a fait juste précédemment.

3125 Est-ce que vous avez des zones particulières ou précises à nous faire valoir sur ça ou c'est de façon généralisée ?

3130 **M. ALEXANDRIE THIBAudeau :**

3130 Bien personnellement, je me suis vraiment attardé à regarder à droite, à gauche de ces zones. Je ne peux pas toutes les citer de mémoire, mais NDG, je pense que c'était vraiment le cas qui m'a le plus sauté aux yeux, parce qu'on est vraiment directement sur le

métro et on a intensification douce. Et ça m'avait semblé assez choquant. Je crois que c'était vraiment l'endroit le plus dans cette situation.

3135

Mais on avait aussi également vraiment partout en ville des zones qui sont à genre 15 minutes en bus du métro, qui sont en intensification douce. Et c'est pour ça que ce n'est pas tant des zones précises qu'il faut regarder parce que c'est tout un processus qui est au-delà de mes compétences. Honnêtement, je ne vais pas me dire que je peux faire ça.

3140

Mais il faut vraiment revoir toute cette carte et regarder où est-ce que ça fait du sens d'avoir l'intensification douce, ou est-ce qu'on est vraiment juste en train d'essayer de faire de l'apaisement plutôt que faire ce qui fait sens au niveau de l'accessibilité aux transports, notamment.

3145

LA COMMISSAIRE :

D'accord. Merci. Oui ?

3150

M. ALEXANDRIE THIBAUDEAU :

Et d'ailleurs, c'est aussi, c'est déjà présent dans le PUM justement de revoir ponctuellement quand il y a la création de nouveaux transports structurants, de revoir ces cartes d'intensification, ce qui est très bien, mais on ne trouvait pas ça encourageant que le niveau de base ne prend pas à ce point en compte le logement existant, le transport structurant existant.

3155

LA PRÉSIDENTE :

Alors, ça met un terme à nos questions. Alors, merci beaucoup d'avoir pris la peine de partager avec nous vos réflexions. Il me reste à vous souhaiter une bonne fin de soirée.

3160

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

Merci, à vous aussi.

3165

LA PRÉSIDENTE :

Merci infiniment, au revoir.

3170

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

Merci, au revoir.

LA PRÉSIDENTE :

3175

Alors, ceci met fin à cette première séance d'audition des opinions. Je remercie toutes les personnes qui se sont déplacées et qui ont participé à cette consultation et je salue chaleureusement les personnes qui nous ont suivis en ligne.

3180

Enfin, merci à mes collègues commissaires et analystes, nous vous donnons rendez-vous à la prochaine séance qui débutera demain, donc mercredi le 25 septembre à 13 heures, ici même dans les locaux de l'Office.

Alors, merci, bonne fin de soirée.

3185

AJOURNEMENT

3190