

**Mme DIDA BERKU :**

Merci.

1210

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci infiniment d'avoir pris le temps d'écrire une opinion et d'être venue partager tout ça avec nous et de discuter avec nous aussi. Alors, je vous souhaite une bonne fin de soirée, merci infiniment, au revoir.

1215

**Mme DIDA BERKU :**

Merci.

1220

---

**M. EGOR MATVEEV, citoyen**

---

1225

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, bonsoir, bienvenue. Alors, pour les fins de l'enregistrement, pouvez-vous vous identifier s'il vous plaît et vous vous présentez comme citoyen, alors vous ne représentez pas d'organisme, c'est bien ça ?

1230

**M. EGOR MATVEEV :**

Oui, c'est ça. Donc, je suis citoyen, j'habite à LaSalle, je m'appelle Egor Matveev, je suis étudiant à Concordia.

1235

**LA PRÉSIDENTE :**

1240 Très bien. Alors, vous avez dix minutes pour nous présenter votre opinion et ensuite nous disposerons de dix minutes pour discuter avec vous. Avez-vous besoin que je vous donne une petite indication lorsqu'il reste deux minutes ? Très bien, alors allez-y, nous vous écoutons et bienvenue.

**M. EGOR MATVEEV :**

1245 Donc, je suis venu pour prendre le temps de parler du volet logement. Tout d'abord, je veux saluer le PUM 2050 pour sa reconnaissance du besoin de construire des logements et de son approche d'intensification urbaine.

1250 Selon le rapport locatif de la SCHL de 2023, la région de Montréal a enregistré une augmentation de loyer d'à peu près 7,9 % dans l'année 2023, un record historique, puis bien au-dessus des augmentations moyennes des salaires des Montréalais.

1255 Si on veut garder une métropole inclusive, on ne peut pas continuer à enregistrer des augmentations de loyer aussi grandes.

Ça me fait un grand plaisir de dire que le PUM 2050 reconnaît les deux avenues nécessaires pour résoudre cette crise de logement, d'augmenter massivement l'offre de notre parc résidentiel, et d'augmenter la proportion du logement social et abordable.

1260 Pour atteindre ces buts, la Ville propose et la bonne solution, soit de modifier la réglementation de zonage pour permettre une variété de bâtiments à se faire construire plus rapidement – l'intensification urbaine – j'adore cette approche, car selon moi, le prix du logement et ultimement le résultat du rapport entre le nombre de gens qui veulent se loger dans un endroit et la capacité du parc de logements à loger ces gens-là.

1265           Ainsi, si on veut que notre belle métropole soit disponible au plus de gens possible, il n'y a pas de solution qui n'inclut pas permettre plus d'unités de logement de toutes sortes.

          Cependant, le PUM reconnaît aussi que plusieurs ménages à faible et moyen revenus, pour eux, même une offre abondante ne serait pas suffisante pour assurer une  
1270           abordabilité pérenne.

          Le document propose alors de permettre aux arrondissements d'utiliser des règlements de zonage incitatifs dans le but ultime d'avoir, ce que je crois, avoir un 20 % de proportion de logements en 2050.  
1275

          Je crois que cette approche est prometteuse, surtout comparé à forcer une contribution de la part des développeurs, mais qu'il y a d'autres idées qui devraient être aussi incluses dans le PUM, en matière de logement social et abordable.

1280           Premièrement, pour s'assurer d'atteindre des cibles de logement social et abordable, il faut que les arrondissements comprennent leur part de responsabilité. Pour ce faire, je pense qu'il serait important que le PUM communique clairement quel genre d'attentes la Ville a auprès des arrondissements quant à leur part dans la construction et la mise en chantier et la réglementation.

1285           La Ville pourrait développer un outil qui renforce clairement quel niveau de contribution un développeur doit avoir et quels bénéfices ils auraient. Quelque chose, par exemple, 5 % logement abordable te donne un étage de plus, quelque chose comme ça.

1290           De cette manière, les arrondissements, la Ville, les citoyens et les développeurs peuvent avoir un départ clair d'où commencer l'entente, et ils peuvent savoir à quoi ils peuvent s'attendre au lieu de le faire cas par cas par cas par cas.

1295 Deuxièmement, il est malheureux que le PUM ne parle pas du logement différencié. De ce que je crois, cette année, la province a introduit dans la Loi d'aménagement et d'urbanisme ce qui s'appelle le logement différencié.

1300 De ce que je comprends, ça permet aux villes d'instaurer un zonage qui permet à bonifier les règles, améliorer les règles pour des projets qui sont majoritairement sociaux et/ou abordables.

1305 Je propose que la Ville, de la même manière que la Ville identifie des zones d'intensification générales, douce, moyenne, élevée, qu'elle identifie des zones de densification sociale sur l'ensemble des zones résidentielles et mixtes.

1310 Donc, par exemple, une zone d'intensification sociale douce laisserait augmenter un petit peu le zonage si le projet est majoritairement social. Une zone sociale d'augmentation élevée pourrait augmenter de beaucoup. Et ça, on pourrait le passer peut-être sur les besoins d'abordabilité. Un endroit qui a peu d'abordabilité, on fait une zone sociale élevée, inversement.

1315 La raison de ces outils serait de prévenir des problèmes ou une opposition locale aux projets particuliers, nuit à la construction de logements sociaux et abordables. C'est dans le non, la construction de logements sociaux et la responsabilité sociale des Montréalais.

1320 Je ne vois pas un univers ou un ménage à LaSalle qui n'a pas de loyer abordable parce que quelques résidents à Lachine n'aiment pas qu'une entente de logements incitatifs permet la construction d'un bâtiment, qui selon eux, est par exemple trop haut, bloque la lumière, peu importe.

T'sais, ultimement, le logement social, je pense que c'est comme une responsabilité collective de tout le monde. Et donc, peut-être que ça nuit à toi particulièrement, mais ça bénéficie à la Ville.

1325           Donc, pour conclure, je remercie la Ville pour avoir développé le PUM 2050. C'est un autre pas dans la bonne direction. J'espère que mes suggestions seront prises en compte et j'espère que la Ville ne cède pas aux pressions qui voudront rabaisser l'intensification, rabaisser comme les propositions aux manières de zonage.

1330           En gros, que la pression arrête la Ville à rêver, à rêver grand et j'espère que la Ville exécute sur le plan qu'il a mis en place, c'est un plan très ambitieux et donc il faut commencer à faire les choses.

**LA PRÉSIDENTE :**

1335           Bien. Merci beaucoup. Nous avons quelques questions pour vous. En fait, je vais vous amener un peu plus large sur la vision qui est proposée : donc une ville verte juste et résiliente, en même temps, le choix de la Ville de lier la mobilité et l'urbanisme.

1340           Qu'est-ce que vous pensez de cette idée, de cette vision qui est proposée ?

**M. EGOR MATVEEV :**

1345           Je pense que c'est une vision merveilleuse. Justement, je me suis dis de concentrer sur la partie logement, parce que c'est quelque chose que moi personnellement ça me concerne le plus, mais justement, la crise climatique, c'est tout aussi un grand enjeu et justement de combiner, comme l'idée de construire dense à côté d'une offre de transport en commun, c'est une super idée.

1350 De plus, aussi je veux parler du fait que bien le transport en commun, de ce que je comprends, généralement c'est quelque chose de plus abordable aussi. Et donc permettre, justement, d'avoir plus de logements à côté du transport en commun, répond aussi à des besoins d'abordabilité, selon moi.

1355 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, merci. Christian ?

**LE COMMISSAIRE :**

1360

Oui. Merci, merci pour votre contribution. Vous parlez d'outils, de mise en œuvre finalement, de certaines cibles. Vous apportez l'idée – je ne sais pas si elle est originale, mais elle n'est pas loin de l'originalité – de zones sociales dites douces, moyennes, élevées.

1365

Donc, cet outil-là permettrait de communiquer des cibles aux arrondissements, si je comprends bien. Attendez, je veux juste que vous me précisiez donc à quoi servirait cet outil et comment on l'utiliserait concrètement ?

**M. EGOR MATVEEV :**

1370

Oui. Donc, en fait, je pense que peut-être il y a une incompréhension ; il y a deux différents trucs. Donc, le premier truc c'est pour le zonage incitatif, c'est de, au lieu d'avoir des cas par cas, des ententes cas par cas, et d'avoir comme un outil qui permet de mettre en place comme qu'est-ce qu'un développeur peut s'attendre pour une contribution ?

1375

Par exemple, comme j'ai dit, exemple s'il fait un 5 % de logement social, plus abordable, il a un étage de plus ou il peut, un COS plus augmenté.

1380 Deuxième proposition ça c'est différent, c'est justement d'utiliser, de ce que je  
comprends, la nouvelle réglementation dans la Loi d'aménagement et d'urbanisme, et  
instaurer le zonage différencié à Montréal. Donc, puis ça, ça serait de droit en fait, donc dans  
la zone sociale élevée si t'as un projet majoritairement social ou abordable, bien t'as cinq  
étages de plus, par exemple.

1385 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce serait une question de cobénéfices, en fait. Donc, c'est une question de  
négociation entre le promoteur et l'arrondissement ?

1390 **M. EGOR MATVEEV :**

C'est de rendre les négociations plus claires.

**LA PRÉSIDENTE :**

1395

Plus claires, d'accord. Excellent, merci. Vous avez parlé aussi tout à l'heure de ce qui  
serait important pour vous c'est l'arrimage entre l'arrondissement, la Ville, les citoyens et les  
développeurs.

1400 Alors, comment vous voyez le travail de ces quatre parties prenantes, toujours dans  
un même objectif ?

**M. EGOR MATVEEV :**

1405

Je trouve ça dommage que bien souvent on instaure des plans merveilleux de PUM  
2050 dans la ville, mais dès qu'il y a un projet concret qui se passe, un bâtiment planifié à  
construire, il y a une minorité de gens qui s'y opposent véhément et également le fait qu'on a

un énorme problème avec la crise de logement, la crise climatique, ces pressions individuelles bloquent, retardent des projets constamment.

1410

Et je crois que justement, il faut balancer le pendant dans l'autre direction, au moins un petit peu et de comme dire : Bon, il faut construire tant de logements. Les règles de zonage incitatif, c'est comme ça. Pour que l'arrondissement, la ville ne cèdent pas à ces pressions locales du moment.

1415

**LA PRÉSIDENTE :**

Et quel serait le rôle des promoteurs dans votre esprit ?

1420

**M. EGOR MATVEEV :**

Les promoteurs, je dirais, devraient peut-être mieux communiquer parfois leurs intentions et aussi peut-être travailler sur leur image aussi. Je trouve que bien souvent on ne reconnaît pas que les promoteurs, c'est un peu comme les fermiers de la ville. Ce sont des gens qui construisent les choses qu'on utilise. Et je pense qu'il y a plein de gens qui aiment les fermiers et il n'y a vraiment pas beaucoup de gens qui aiment les développeurs. Donc, il faudrait, ce serait, je pense que ça serait un travail numéro un pour les développeurs.

1425

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous avez parlé d'objectifs de 20 % de logement abordable. Est-ce que, d'ici 2050, est-ce que pour vous c'est un objectif atteignable, réaliste ?

1430

1435

**M. EGOR MATVEEV :**

1440 C'est très ambitieux. De ce que je me souviens, comme cible par année, c'était je crois à peu près 6 000 par année de logements, de conversion et construction. Puis de l'autre côté, c'était 6 000 par année de construction tout court. Donc, c'est très ambitieux.

1445 Et donc pour cela, il faut vraiment, je pense, que donner vraiment beaucoup d'incitatifs pour que ça se fasse. Aussi, je veux juste parler du fait que le logement privé, le logement social et abordable, devraient travailler main dans la main et ne devraient pas se combattre.

1450 Une proposition de, un règlement et une proposition qui augmentent un petit peu le nombre de logements sociaux puis qui baissent la quantité, la mise en chantier de logements privés de manière, de beaucoup plus, c'est pas un bon règlement, c'est pas une bonne règle, ce n'est pas un bon plan.

Parce qu'ultimement, les deux cèdent, les deux contribuent, les deux cèdent.

1455 **LA PRÉSIDENTE :**

Excellent. Merci beaucoup d'avoir pris le temps et la peine de venir discuter avec nous et de nous présenter vos idées. Alors, je vous souhaite une bonne fin de soirée, merci.

1460 **M. EGOR MATVEEV :**

Merci à vous aussi de mettre en place la consultation, j'adore toujours les consultations. C'est bien.

1465

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, au revoir. Alors, nous prenons une pause et nous serons de retour à 20 h 45.  
Merci.

1470

**PAUSE**

---

**M. LUDOVIC PERONET ET Mme CHRISTINE CARON**

Association des résidents du Vieux-Montréal

1475

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Madame Caron, bonsoir et bienvenue. Monsieur Peronet, bonsoir et bienvenue. Je précise que vous êtes des représentants de l'Association des résidents du Vieux-Montréal. Et je vous informe – mais vous le saviez déjà je crois – que vous avez dix minutes pour présenter et ce dix minutes sera suivi d'une autre période de dix minutes où nous les commissaires pourront discuter avec vous et vous poser un certain nombre de questions.

1480

1485

Alors, avez-vous besoin que je vous indique le moment où il vous reste deux minutes ?

**M. LUDOVIC PERONET :**

1490

Ah oui, s'il vous plaît.