

60 site de l'OCPM à la page de la consultation, pardonnez-moi. Les transcriptions des présentations seront également mises en ligne dans les jours qui suivront.

65 Si, pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants du service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal pourront user de leurs droits de rectification par écrit dans les 48 heures. Les rectifications seront disponibles sur le site de l'Office, à la page de la consultation.

65 À la suite des séances d'audition des opinions, les commissaires procéderont à l'analyse de l'ensemble de l'information soumise dans le cadre de la consultation. Ils en feront rapport et formuleront des recommandations.

70 Le président de l'Office soumettra le rapport à la Mairesse de la ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

75 Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative; les décisions finales appartiennent aux élus.

80  

---

**M. BRUNO COLLIN**  
**CITOYEN**  

---

**LA PRÉSIDENTE:**

85 Sans plus tarder, accueillons notre premier intervenant. Alors, je vous souhaite la bienvenue. Bonjour. Je vais vous demander de vous identifier, et je crois que vous êtes là à titre de citoyen, c'est ça?

**M. BRUNO COLLIN:**

Exact, oui.

90

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, bienvenue, M. Collin.

95

**M. BRUNO COLLIN:**

Oui. Bon, mon nom est Bruno Collin, je pratique en aménagement du territoire depuis une quarantaine d'années. J'ai entre autres travaillé de 1990 à peu près à 2020 pour la ville de Montréal. Alors, voilà.

100

**LA PRÉSIDENTE:**

Est-ce que, M. Colin, avez-vous besoin que je vous fasse un signe lorsqu'il vous reste deux minutes?

105

**M. BRUNO COLLIN:**

Oui. Oui, oui, ça serait apprécié.

110

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, comme ça, vous saurez que vous devez conclure. Alors, nous vous écoutons.

115

///

**M. BRUNO COLLIN:**

120 Merci. Alors, j'aimerais d'abord préciser que mon analyse du projet du PUM 2050 est effectuée sous l'angle très, très spécifique de la crise du logement. Le déséquilibre actuel entre l'offre et la demande de logements uniquement à Montréal entraîne une hausse historique des disparités économiques, un affaiblissement du produit intérieur brut en raison de la perte de mobilité de la main-d'œuvre, un appauvrissement de la classe moyenne, et enfin une dramatique augmentation des sans-abris.

125 Or, malgré la gravité des enjeux, l'air du temps est imprégné d'une confusion persistante entre les causes et les conséquences de cette crise. Face à cette confusion qu'on retrouve également dans le PUM, il m'a semblé nécessaire d'examiner les mythes de croyances entourant la crise de l'habitation.

130 Mais auparavant, j'aimerais nous ramener au début des années 90, à l'époque du premier règlement d'urbanisme unifié de l'ancienne Ville de Montréal, le fameux U-1 qui demeure l'assise des règlements de zonage des quartiers centraux de la métropole, excluant Verdun.

135 Le nouveau cadre réglementaire visait essentiellement à maintenir les caractéristiques existantes de la ville avec, toutefois, des soupapes flexibles permettant d'ajuster le zonage au mérite, avec l'objectif d'assurer une intégration harmonieuse des projets.

140 Mais à partir de la fusion municipale de 2002, il sera foncièrement dénaturé et rigidifié par l'introduction de la LAU sur le territoire de l'ancienne métropole, avec son droit de veto local, c'est-à-dire le mécanisme d'approbation référendaire qui est considéré comme un gain démocratique, alors que c'est davantage, à mon avis, le paroxysme du « pas dans ma cour. »

145            Durant les deux décennies suivant la fusion municipale, on observe à Montréal une montée ininterrompue de la lourdeur administrative et législative dans la gestion du territoire. J'étais aux premières loges, j'ai participé à ça. Dans ces conditions, il n'est pas étonnant que le prix des logements ait quintuplé durant ces deux décennies.

150            Et à propos, j'aimerais également rappeler qu'on a beau augmenter le nombre de règles de surveillance, de comités, ou de commissions, on ne pourra jamais assurer l'excellence ni éviter la médiocrité. Simple parenthèse.

155            Dans mon mémoire, je décris cinq légendes et croyances qui, à mon avis, faussent la perception populaire des causes de la crise du logement, et qui semblent influencer l'approche du PUM.

160            1. Les projets immobiliers privés et leur porteur nuisent à la société, alors qu'en fait, ils sont essentiels à sa prospérité.

165            2. Les grands projets d'habitation privés entraînent une hausse du prix des logements environnants, alors qu'il est prouvé qu'au contraire, ils contribuent à stabiliser le prix des logements environnants.

170            Les quartiers anciens de Montréal présentent une densité bâtie optimale, alors qu'en raison de leur nature évolutive, ils sont au contraire les mieux adaptés à la densification du territoire de la région de Montréal.

175            4. L'échelle humaine d'un milieu de vie dépend de la faible hauteur de son bâti, alors qu'elle réfère plutôt à la qualité de l'encadrement bâti, et de l'aménagement des espaces libres de la ville. Je détaille tout ça dans le mémoire.

175 Enfin, et selon le cinquième et dernier mythe, la crise du logement serait d'abord et avant tout un problème de spéculation foncière, or la stratégie résidentielle du PUM vise justement à contrer cette spéculation.

180 Bien sûr, tout comme les taux d'intérêt élevés, la spéculation attise la crise du logement. Par contre, elle n'est qu'un symptôme, voire une conséquence du déficit de logements, et non pas une cause.

Qu'à cela ne tienne, pour ceux qui s'entêtent à fermer les yeux sur la source du problème, elle est le bouc émissaire par excellence.

185 Cela explique l'absence de stratégie dans le PUM pour rééquilibrer le marché de l'habitation. Les mesures incitatives proposées se limitent strictement aux projets de logements subventionnés, tandis que pour les autres projets, l'intensification est conditionnelle au paiement de redevances financières additionnelles à celles imposées entre 2017 et 2020, et qui, seront la SCHL, peuvent s'élever à plus de 36 000 \$ par logement.

190 Bref, la stratégie du PUM pour augmenter la portion de logements hors marché à 20 % d'ici 2050 est fondée sur la hausse du coût des logements privés, et conséquemment sur une hausse de la demande pour du logement subventionné. C'est comme le chien qui court après sa queue, en somme.

195 Alors, un peu plus loin, j'explique en quoi le remplacement des cartes de densité et de hauteur par un mécanisme d'intensification urbaine est davantage un ajout qu'un remplacement.

200 En effet, l'obligation d'enchâsser les nouvelles dispositions d'intensification urbaine dans les règlements de zonage est conditionnelle au respect des seuils minimaux moyens de

densité résidentielle nette. Je suis désolé, là, c'est très technique, mais c'est le PUM, et puis il faut parler des choses telles qu'elles sont. Alors, les gens qui ont suivi savent de quoi je parle.

205 Or, ces seuils sont pratiquement toujours inférieurs aux zonages existants, de telle sorte que jusqu'à preuve du contraire, les anciens paramètres du plan d'urbanisme vont pouvoir demeurer dans le zonage.

210 Il semble donc que les nouvelles dispositions d'intensification visent d'abord les projets dérogatoires autorisés en vertu du règlement de zonage incitatif, c'est-à-dire moyennant rétribution financière.

215 S'il n'y a pas d'obligation d'intégrer les nouvelles dispositions d'intensification urbaine, il est en revanche nécessaire de réduire les plafonds de hauteur dans les arrondissements touchés par les corridors visuels dits exceptionnels.

220 Or, comme expliqué dans le mémoire, certains de ces corridors visuels semblent viser davantage à freiner la croissance urbaine qu'à protéger quoi que ce soit. D'ailleurs, le nombre élevé de corridors visuels dits exceptionnels au centre-ville a pour effet d'annuler en grande partie l'intensification intermédiaire ou élevée proposée sur ce territoire.

225 J'énumère plusieurs exemples de ces vues qui sont en réalité bloquées par la végétalisation du parc du Mont-Royal, soit clairement anecdotiques, déterminées depuis un lieu peu fréquenté à l'échelle de la ville, et qui comportent un impact important, pourtant important, sur l'urbanisation du territoire.

Et des repères emblématiques sont également proposés en surplus des immeubles patrimoniaux cités et classés, avec ou sans aire de protection, et des secteurs et sites patrimoniaux existants. Ces repères sont dotés d'un rayon de protection de 100 mètres à l'intérieur duquel les hauteurs de construction permises seront sévèrement réduites.

230 Plusieurs de ces repères sont situés dans le centre des affaires. En passant, il n'y a plus de centre des affaires dans le PUM, alors qu'il n'y en avait évidemment un avec des limitations précises dans les plans d'urbanisme à date à Montréal. Détail.

235 Ainsi donc, avec l'aire de protection de la basilique Marie-Reine-du-Monde par exemple, l'hôtel Reine Elizabeth n'aurait plus jamais voir le jour, ni le siège social du CN adjacent, lesquels seront dès lors en droit acquis quant à leur hauteur.

240 Pour illustrer la faiblesse du concept, rappelons que la hauteur d'un édifice comme le Aldred dans le Vieux-Montréal ou encore le 500 Place d'Armes situé juste en face n'affecte d'aucune façon la qualité de repère ou d'emblème des clochers de la Basilique Notre-Dame.

**LA PRÉSIDENTE:**

245 Deux minutes.

**M. BRUNO COLLIN:**

250 Merci. La présence de ces édifices contribue au contraire à renforcer la singularité du lieu.

En d'autres mots, ce n'est pas la hauteur d'un bâtiment, mais la richesse de sa composition architecturale et de ses matériaux visibles qui contribuent ou non à la mise en valeur d'un repère d'intérêt.

255 Et par-dessus tout, ces repères emblématiques sont tous situés en bordure du domaine public, de sorte que leur visibilité n'est d'aucune façon menacée.

260 Alors, pour conclure, le cadre règlementaire proposé est finalement plus sévère, plus lourd, plus complexe, et plus obscur, en plus d'être accompagné d'une surcharge fiscale accrue.

265 Dans ces conditions, on peut, en toute certitude, s'attendre à une aggravation sérieuse de la pénurie de logements au Québec — pas juste à Montréal parce que ça se répercute en dehors aussi, on l'a vu — et par le fait même, de la crise sociale qui en découle.

270 Maintenant, moi, je donne quatre recommandations. Je ne sais pas si j'ai le temps de les lire, mais afin d'éviter un tel scénario, le PUM devrait tout de même être amendé de manière à au moins rehausser substantiellement les seuils minimums de densité dans les secteurs d'intensification intermédiaires et élevés.

Retirer l'aspect normatif, les hauteurs, du régime de protection des vues d'intérêt, et revoir à la baisse le nombre des vues en question en fonction de leur réelle pertinence.

275 Retirer la notion de rayon de protection autour des repères emblématiques.

Et retirer l'idée de hausser les redevances fiscales pour la construction de nouveaux logements, en cherchant plutôt à réduire celles qui existent déjà.

280 Voilà, je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE:**

285 Merci à vous. Une ou deux petites questions pour moi. Vous parlez de la crise du logement. Est-ce que, par exemple, les locations à court terme contribuent, selon vous, à la crise du logement?

**M. BRUNO COLLIN:**

290 Bien, je ne sais pas si vous avez vu l'article qui a passé dans le journal La Presse il y  
a deux semaines, peut-être même moins, qui relatait une étude, une très grosse étude qui a  
été faite pour la ville de New York, et qui disait que sur une période de 10 ans, sur une  
augmentation, je pense, de 27 % de la valeur des logements, on pouvait attribuer, au final,  
1 % aux Airbnb.

295 Donc, à mon avis, c'est oui, ça fait partie du problème, mais c'est très mineur. Ce  
n'est pas là que ça se passe.

**LA PRÉSIDENTE:**

300 C'est marginal, c'est ça?

**M. BRUNO COLLIN:**

305 C'est oui, absolument marginal.

**LA PRÉSIDENTE:**

310 OK. Vous avez dit aussi dans votre représentation — parce que je ne l'avais pas lu  
dans le texte, j'avais oublié de vous dire qu'on avait lu votre texte, bien sûr. Vous parlez du  
zonage incitatif, et vous dites le zonage incitatif, en fait, c'est contre rétributions financières.  
Parce que dans le PUM, on parle de zonage incitatif, mais on parle de cobénéfice, on ne  
parle pas nécessairement d'argent sonnante et trébuchant.

315 *///*

**M. BRUNO COLLIN:**

320 Bien, en bout de ligne, ça revient à ça. En fait, c'est oui, à priori, ça pourrait être pour la protection d'un élément patrimonial, par exemple. Et ça aurait beaucoup de sens. Ça pourrait être pour d'autres éléments.

Mais on s'entend qu'il est clairement dit dans le PUM que l'idée, c'est d'augmenter les sous récupérés pour faire du logement social.

325 **LA PRÉSIDENTE:**

OK.

**M. BRUNO COLLIN:**

330

Donc, bien, moi, j'en interprète que c'est — je veux dire, je n'invente rien, c'est ce qui est dit dans le document.

**LA PRÉSIDENTE:**

335

Une dernière question pour moi avant que je passe la parole à mes collègues. Juste par curiosité, vous parlez, à la page 3 de votre document au paragraphe 3.4 à la fin de votre document, on parle de densification. Et on dit :

340

*« Ainsi, sur le Plateau, malgré la construction de centaines de logements, incluant une cinquantaine de tours d'habitation, la population d'aujourd'hui représente à peine plus que la moitié de ce qu'elle était à l'époque des fameuses chroniques de Michel Tremblay. »*

Pourquoi?

345 **M. BRUNO COLLIN:**

Bien, c'est la grandeur des ménages essentiellement. Maintenant, on vit à un ou deux. Puis quand on a une famille, des enfants, c'est rarement deux enfants, souvent un. Les ménages sont beaucoup, beaucoup plus petits.

350

Alors, on a besoin de plus de logements pour avoir la même masse critique de résidents. Et c'est ce qui explique que dans certains quartiers centraux, qui anciennement étaient très animés, aujourd'hui sont des véritables déserts alimentaires. Il n'y a pas assez de monde pour faire vivre des commerces.

355

**LA PRÉSIDENTE:**

Est-ce qu'il y aurait d'autres raisons que la taille des ménages?

360 **M. BRUNO COLLIN:**

Non. Essentiellement, c'est ça. Parce que justement, je prends l'exemple du Plateau que moi, j'ai examiné attentivement. Et puis il s'est ajouté des centaines de logements, il s'est ajouté une cinquantaine de tours. Je les ai comptées. Et malgré cet ajout-là, bien, on voit que le total... mais la population, ce n'est pas la moitié. C'est un peu plus que la moitié, quand même.

365

**LA PRÉSIDENTE:**

370 OK.

///

**M. BRUNO COLLIN:**

375

Mais ça fait une grosse différence. Et puis voilà. La population du Plateau en 1950 résidente était équivalente à celle de Paris intramuros aujourd'hui.

**LA PRÉSIDENTE:**

380

Merci. Marie-Claude.

**LA COMMISSAIRE:**

385

Oui. Dans vos recommandations, vous mentionnez de soit diminuer ou même retirer la notion de protection de certains corridors visuels. Pour vous, il y a-tu un impact à tous les retirer, quels seraient les impacts que ça occasionnerait?

**M. BRUNO COLLIN:**

390

Bien, en fait, moi, j'ai fait une étude très approfondie de tous les corridors visuels, ou si ça s'appelait des percées visuelles protégées dans l'arrondissement Ville-Marie. Ils sont entièrement dans les grandes lignes repris, à quelques-uns ajoutés. Et ce que j'avais noté et observé, c'est qu'il y avait beaucoup de vues protégées qui n'existaient même pas.

395

Et essentiellement, moi, je pense à celle à partir du belvédère Kondiaronk. Vous savez, le belvédère Kondiaronk, quand on marche d'une extrémité à l'autre du belvédère, les bâtiments se promènent, puis ce qu'on voit n'est pas pareil. Le point de référence, parce que ça en prend un, est à un endroit.

400

Et de là, oui, il y a des petites percées dans le milieu du massif principal par où on peut voir le fleuve. Et encore, souvent, il faut avoir des jumelles.

405 La photo que vous avez, que vous utilisez vous-même ici, on voit, du centre-ville, c'est un agrandissement. C'est un agrandissement. Et évidemment, avec des jumelles, agrandir, oui, on peut percevoir le fleuve ici et là à travers les bâtiments.

410 Mais je veux dire, cette idée-là au départ, le fleuve, il est très visible à gauche et à droite. Quand on va sur le belvédère, on ne peut pas le manquer. Donc, sa présence, elle est là. Et le fleuve... Enfin, voilà, je ne veux pas trop le rentrer là-dedans.

Mais moi, je pense que cette rationalisation, ça nous rapprocherait du concept initial. Moi, je travaillais au JOUM [phonétique] quand on a fait la montagne en question, qui est le document de base qui a mené à toute cette histoire de protéger des vues de la montagne.

415 Puis protéger la présence de la montagne, c'est important, on s'entend. Mais là, on ne parle même pas de la montagne. Là, on parle des percées visuelles anecdotiques entre des bâtiments du massif.

420 C'est un peu comme si on disait : « Le centre-ville, il est en chemin. Le centre-ville, il n'aurait pas dû être là. » On a un centre-ville au Québec. On en a un, on a une métropole. C'est notre centre-ville, on devrait en être fier.

425 Les gens qui vont sur le belvédère, c'est ça qu'ils vont voir beaucoup aussi. Puis évidemment, le paysage autour qui en fait partie.

Mais il ne faut pas en venir à dire : « Ah, il y a trop de tours. Les tours, ce n'est pas Montréal. » Les tours, c'est Montréal. Et l'histoire de développement des tours au Canada, c'est à Montréal que ça s'est passé, pas à Toronto. Alors, voilà.

430 *///*

**LA COMMISSAIRE:**

Merci.

435

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci.

440

**LE COMMISSAIRE:**

À la page 4, vous faites allusion, vous nous dites que vous avez examiné les détails concernant les seuils de 200, 250 logements à l'hectare, soit les plus élevés en dehors du centre-ville. Vous faites référence ici à une étude comparative que vous avez faite sur un terrain à construire d'une superficie de 7 000 mètres carré. Alors, de quel terrain il s'agit?

445

**M. BRUNO COLLIN:**

Bien, c'est un terrain qui est à construire, qui est vacant, et qui est situé dans l'arrondissement Ville-Marie. Je ne veux pas trop rentrer dans le détail parce que ce n'est pas mon terrain. Puis c'est un cas que j'ai examiné, et qui était dans un secteur de 250 logements l'hectare, le secteur d'intensification de 250 logements l'hectare.

450

Ça fait que je me suis adonné à regarder ça en détail. Et j'ai comparé les coefficients d'occupation du sol actuels, qui sont — d'ailleurs, on les enlève du plan d'urbanisme, mais ils demeurent dans les règlements jusqu'à preuve du contraire. Donc, j'ai comparé ces choses-là.

455

460 Puis c'est là que j'ai vu qu'effectivement, si c'était le cas pour le 7 000 mètres carrés, ça veut dire que le trois de densité, qui est le trois de base dans tous les quartiers, bien, il n'est jamais dépassé par le 250, qui est le plus élevé.

465 Il y a des gens qui s'inquiétaient la semaine passée dans Pointe-Saint-Charles, puis ils disaient : « Avec 250... » Mais ils n'ont pas à s'inquiéter.

**LE COMMISSAIRE:**

470 Merci. S'il nous restait une minute, vous parlez rapidement, dans votre présentation, de l'effet spéculation et le PUM comme étant, dans certains de ces aspects, son objectif serait de contrer un petit peu. Est-ce qu'on peut vous entendre un peu plus là-dessus? Une minute.

**M. BRUNO COLLIN:**

475 Bien, je ne sais pas trop quoi dire. Moi, comme j'ai dit, c'est, à mon avis, le phénomène de la spéculation, c'est un symptôme de problème. Mais on ne va pas corriger le problème en s'attaquant aux symptômes. Ça ne marche pas, ça n'a jamais marché, ça, ça ne se peut pas. Alors, moi, je pense que c'est un détournement.

480 Dans le milieu de la planification, beaucoup de monde font une presque obsession sur la spéculation, mais il n'est pas là, le problème. Puis ça, c'est documenté.

485 J'ai des références. Puis mes références sont solides. Je parle entre autres de la revue d'Atlantique qui a 160 ans aux États-Unis, puis qui est entre les mains de la principale personne qui pousse Kamala Harris. Ça fait que je ne parle pas de trucs d'extrême droite, moi. C'est documenté sérieusement par les Harvard puis les MIT.

Ça fait que je veux dire, ce sont des études sérieuses, on doit les prendre en considération, je pense. Et puis voilà.

490

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, merci beaucoup d'avoir pris le temps de partager avec nous vos idées, de vous être déplacé aussi. Alors, bonne fin de journée.

495

**M. BRUNO COLLIN:**

Bien, merci beaucoup à vous, et bon courage pour la suite.

500

**LA PRÉSIDENTE:**

Au revoir. Alors, nous reprendrons dans quelques instants.

505

---

**M. LUC GAGNON  
CITOYEN**

---

510

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, bonjour. Bienvenue, M. Gagnon. Je vous rappelle que vous disposez d'une dizaine de minutes pour présenter. Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe?

515

///