

55 La séance est web diffusé en direct et sera également disponible, dès demain, sur le site de l'OCPM, à la page de la consultation. Les transcriptions des présentations seront également mises en ligne, dans les jours qui suivront.

60 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 leur droit 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'auditions 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.

M. EMILIO GONZALEZ, Citoyen

80 **LA PRÉSIDENTE :**

Sans plus tarder, accueillons notre premier intervenant, donc monsieur Gonzalez. C'est ça?

85

M. EMILIO GONZALEZ :

Oui.

90

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir et vous êtes présent à titre de citoyen.

95

M. EMILIO GONZALEZ :

Oui. En fait, bien, je ne l'avais pas écrit au début, mais je représente un groupe de citoyens Construisons Montréal.

100

LA PRÉSIDENTE :

Construisons Montréal, d'accord.

105

M. EMILIO GONZALEZ :

Oui.

110

LA PRÉSIDENTE :

Très bien. Alors, donc, vous avez bien entendu, vous avez dix minutes pour présenter.

M. EMILIO GONZALEZ :

Absolument, je vais prendre moins de dix minutes.

115 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous avons aussi dix minutes pour discuter avec vous. Vous pensez ne pas avoir besoin de dix minutes, c'est ça?

120 **M. EMILIO GONZALEZ :**

D'après moi, ça va prendre cinq minutes.

125 **LA PRÉSIDENTE :**

D'après vous, O.K. Si ça prend trop de temps, si vous êtes rendu au dix minutes, je vais vous faire un petit signe pour couper.

130 **M. EMILIO GONZALEZ :**

Il n'y a aucun problème.

LA PRÉSIDENTE :

135 Merci beaucoup. Alors, nous vous écoutons.

M. EMILIO GONZALEZ :

140 Parfait. Juste pour commencer, c'est la première fois que je parle devant des gens, comme ça, je suis un peu stressé.

LA PRÉSIDENTE :

145 Non, non...

M. EMILIO GONZALEZ :

150 C'est bon. Mais, dans le fond, je tenais à saluer le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050. Je vais parler en mon nom, mais c'est quelque chose que pas mal tous les gens de Construisons Montréal sont d'accord avec.

155 Je suis d'accord avec la grosse majorité des points sur le PUM 2050, j'aime la direction dans laquelle le PUM veut amener Montréal, dans les 25 prochaines années. Puis, la raison pourquoi je parle devant la commission, aujourd'hui, c'est pour essayer de pousser, un peu plus loin, sur certaines orientations au niveau du logement.

160 Dans le fond, spécifiquement, la proposition que je veux apporter aujourd'hui, c'est une proposition sur le zonage dynamique. Dans le fond, Construisons Montréal propose d'adopter une politique de zonage dynamique qui varie selon le taux d'inoccupation.

165 Le taux d'inoccupation des logements locatifs, c'est une meilleure mesure qu'on a pour évaluer l'écart entre l'offre et la demande en logement. Un quartier avec un taux d'inoccupation faible, donc en bas de trois pour cent est en grande demande. Puis, les propriétaires ont pas mal tous les incitatifs pour augmenter le prix des loyers.

À l'inverse, un taux d'inoccupation élevé, donc par exemple, supérieur à six pour cent, ça force les propriétaires à offrir de meilleurs logements à un prix plus bas et met une pression à la baisse sur le prix des logements.

170 Un exemple très récent de ça et très flagrant, c'est Austin, au Texas où il y a eu un très, très gros boom de construction dans les dernières années et dans les deux dernières années.

175 Suite à une augmentation que pas mal tout le monde a eue au niveau des logements, bien, Austin, Texas, les loyers diminuent d'environ cinq pour cent par année, depuis plus d'un an et demi.

180 L'idée d'un zonage dynamique c'est vraiment très simple : Quand un quartier a un taux d'inoccupation très bas, le zonage permettra automatiquement de construire plus de logements sur le même terrain.

Puis, une des façons les plus simples de faire ça, c'est en permettant des étages de plus, de plein droit, dans le fond.

185 Le zonage de plein droit, c'est quelque chose qui est très important pour pas mal tous les promoteurs, mais particulièrement les plus petits promoteurs immobiliers qui n'ont pas toujours l'argent nécessaire, le financement nécessaire et la capacité à *dealer* avec les délais, puis les risques associés à des demandes de dérogations de zonage.

190 Demandes de dérogation qui peuvent permettre à des citoyens de faire annuler ou rendre économiquement non viable des projets de construction avec des délais et des modifications auxdits projets.

195 Personnellement, j'habite dans le quartier Saint-Michel, puis à 200 mètres d'une station de métro. Un projet de six étages, de logements, qui remplace une épicerie abandonnée, dans le fond, est sur la glace depuis, si je ne me trompe pas, un an et demi à cause des citoyens qui se sont plaints, même si le promoteur avait respecté les règlements de la Ville, il avait demandé une dérogation.

200 Il y a eu assez de signatures pour demander aux élus, dans le fond, de s'en mêler. Les élus, face à la pression des citoyens, ont décidé de demander au promoteur, dans le fond, de retourner sur la table à dessin.

205 Le promoteur n'est pas retourné sur la table à dessin et ne propose toujours pas de projet. Donc, on n'a pas de logements à 200 mètres d'un métro, puis selon moi, c'est quelque chose qui est aberrant.

C'est là qu'on a besoin de vraiment beaucoup de logements, puis on devrait les construire rapidement, on est en crise du logement, en ce moment.

210 L'idée d'un zonage variable, selon le taux d'inoccupation, ce n'est pas une idée qui est vraiment nouvelle. Puis, elle a même été proposée par Vivre en Ville, dans leur document Portes Ouvertes.

215 J'ai écrit ça, en fait, avant qu'ils viennent présenter cette semaine, puis j'étais bien content de voir qu'ils reprenaient encore leur idée pour la présenter devant la commission.

220 Puis, il y a d'autres organismes également qui poussent dans une direction similaire. Par exemple, aux États-Unis, il y a Strong Towns, qui est bien présent, qui propose également cette nouvelle façon de faire du zonage pour répondre à un manque d'offre en logements.

225 Donc, en conclusion, c'est une excellente façon de réduire la pression haussière du prix des logements, puis de lutter contre l'exclusivité des quartiers qui refusent d'accueillir de nouveaux voisins, même quand la demande est criante. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

230 Merci à vous. Dites-moi, par curiosité, pour quelle raison les citoyens se sont-ils opposés à la construction de logements?

M. EMILIO GONZALEZ :

235 Oui. C'est un dossier que j'ai suivi. Il y a eu deux choses, dans le fond. Le promoteur, il avait fait quelque chose de quand même — j'imagine que j'ai droit aux anglicismes.

240 Il a fait quelque chose de quand même *sketchie*, si je ne me trompe pas, il s'était, *basically*, un peu fait passer pour comme quelqu'un de la Ville pour obtenir des signatures pour une raison réglementaire, dans le fond. Puis, c'était définitivement *sketchie*.

245 Puis, l'autre raison, c'était que le projet n'avait aucun logement social. Dans le fond, le promoteur avait décidé, à la place, de payer la taxe pour donner à la Ville pour que dans le fond, la Ville s'en occupe. Donc, il respectait quand même le règlement 20-20-20, mais a décidé de payer la taxe au lieu de fournir lui-même les logements sociaux et abordables.

Donc, c'était les deux raisons, puis dans le fond, à la première raison, définitivement, ce n'est pas un comportement qu'on veut encourager de la part de promoteurs immobiliers.

250 La nuance, dans le fond, que j'apporterais, cependant, c'est que si un projet comme ça avait été permis de plein droit, il n'y aurait eu aucun incitatif à faire des magouilles.

Puis, je le répète encore, ce ne sont pas des magouilles qu'on veut encourager, mais moins qu'on a de restriction sur des projets qu'on veut, mais moins il y a de chance que ces affaires *sketchie* là arrivent.

255

LA PRÉSIDENTE :

Hum. Dites-moi, lorsque vous parlez du zonage dynamique, effectivement, on en avait entendu parler avant. Alors, je vous repose cette question parce que ça fluctue, hein, la disponibilité de logements.

260

Bon, bien, les taux varient d'une année à l'autre ou de quelques années à quelques autres années. Et le taux, bon, qu'on entend, c'est le sept pour cent.

265 Alors, à partir du moment où le zonage dynamique est instauré et trois ans plus tard, on arrive à un taux d'inoccupation égal ou supérieur à sept pour cent, qu'est-ce qui arrive?

M. EMILIO GONZALEZ :

270 Bien, dans le fond, le taux d'inoccupation, c'est vraiment une bonne façon de savoir, y a-t-il plus de monde qui veut habiter là que de monde qui peut habiter là?

Donc, si on est à un taux sain qui est justement quelque chose comme sept pour cent, le besoin d'avoir un changement drastique du voisinage est beaucoup moins là.

275

Si on imagine un quartier où il y a 100 maisons, puis il y en a une seule qui est en vente, *t'sais*, pas mal toutes les économistes, pas mal tous les gens qui connaissent les villes vont s'entendre sur le fait que le prix des maisons autour va augmenter...

280 **LA PRÉSIDENTE :**

Hum, hum...

285 **M. EMILIO GONZALEZ :**

...puis, quand la maison est mise en vente, il y a beaucoup de gens qui vont vouloir l'acheter. Si le taux est à sept pour cent, c'est habituellement un peu plus le contraire qui se passe.

290 Quand on met en vente ou quand on loue un logement, bien, il faut faire une offre attrayante pour attirer les gens, pour habiter où est-ce qu'on vend, dans le fond.

295 Donc, à ce moment-là, le besoin immédiat de logements n'est pas aussi grand et on n'a pas besoin d'aller, *t'sais*, s'il y a des délais, s'il y a des négociations, s'il y a, *t'sais*, tous les problèmes qu'on a en ce moment, quand on veut faire sortir des logements de façon urgente, c'est beaucoup moins d'actualité.

LA PRÉSIDENTE :

300 Donc, on invalide, à ce moment-là, on invalide le — parce que ça devient un règlement, le zonage dynamique, là, donc on invalide ce règlement-là?

M. EMILIO GONZALEZ :

305 Oui, bien là, dans le fond, moi, je ne suis vraiment pas qualifié pour dire à quelle fréquence, c'est quelque chose qui devrait changer. Je ne sais pas non plus légalement à quel point ça serait facile de le codifier pour ne pas changer la loi, à chaque année.

310 Mais l'idée de changer régulièrement ou de hausser le zonage de plein droit quand ça ne va pas, en tout cas, à moi, ça ne semble pas être quelque chose qui est super... oui, qui est super compliqué ou comme qui est...

LA PRÉSIDENTE :

315 ...c'est ça — O.K.

M. EMILIO GONZALEZ :

320 ...ou comme qui devrait être très — qui devrait être discuté pendant des années, dans le fond. *T'sais*, c'est quelque chose qui devrait être relativement facile à changer.

LA PRÉSIDENTE :

325 O.K., très bien. En fait, ce zonage dynamique serait lui-même un règlement dynamique, si je comprends bien?

M. EMILIO GONZALEZ :

330 Bien, il peut — *I am not a lawyer, this is not a legal advise*, mais j'imagine qu'une solution comme ça, ça pourrait fonctionner.

LA PRÉSIDENTE :

Bien, merci. Est-ce que mes collègues ont des questions pour vous?

335

LE COMMISSAIRE :

Mais, peut-être une question de clarification.

340

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

LE COMMISSAIRE :

345

En début de présentation, vous nous dites que — est-ce que vous représentez Construisons Montréal ou vous êtes à titre personnel?

M. EMILIO GONZALEZ :

350

Dans le fond, Construisons Montréal, c'est une série de citoyens qui ont une opinion sur la crise du logement. Je parle au — c'est une opinion que des gens de Construisons Montréal ont...

355

LE COMMISSAIRE :

Partagent...

M. EMILIO GONZALEZ :

360

...et donc cette opinion est partagée par les gens de Construisons Montréal.

LE COMMISSAIRE :

365

O.K., parfait. Merci. Puis, puisqu'il nous reste quelques minutes, est-ce qu'il y a d'autres aspects du PUM que vous aimeriez critiquer ou que vous aimeriez aborder?

Parce qu'au début de la séance, vous dites que ça va dans la bonne direction?

370

M. EMILIO GONZALEZ :

Oui, bien, absolument, puis j'ai d'autres amis dans Construisons Montréal qui ont parlé d'enjeux similaires, mais personnellement, je pense qu'une cible fixe de Montréal va ajouter 200 000 logements à Montréal, va ajouter 300 000 logements d'ici 2050, ce n'est pas une bonne façon de faire une cible.

375

Je pense qu'on devrait faire une cible qui est plus au niveau de comment est-ce que la population va grandir, combien de gens vont vouloir habiter à Montréal dans les 25 prochaines années et combien, dans le fond, de combien la population va augmenter.

380

Fait que ce serait peut-être mon commentaire. L'intensification qui est prévue, je ne pense pas qu'elle devrait être basée sur un chiffre qui est fixe dans le temps. Je pense que ça devrait être basé sur des projections de — dans les dix prochaines années, on s'attend à ce que X nombre de personnes viennent.

385

Quelque chose que je remarque personnellement, c'est que, *t'sais*, Projet Montréal a fait beaucoup de belles choses pour la Ville qui ont calmé des quartiers, réduit le trafic auto, ajouter des pistes cyclables, fait des parcs.

390 Puis, tout ça, ce sont des choses qui font que Montréal devient, reste et devient une ville attrayante où beaucoup de gens veulent habiter et je pense que le plus de gens possible devraient avoir l'opportunité d'habiter dans cette belle ville, de laquelle je suis tombé amoureux, il y a quatre ans.

395 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, les cibles, vous aimeriez qu'elles soient basées sur des projections sociales, démographiques, si je comprends bien? Vous avez dit qui voudra habiter...

400 **M. EMILIO GONZALEZ :**

Oui, oui, c'est ça, puis...

LA PRÉSIDENTE :

405

...que ce soit des projections?

M. EMILIO GONZALEZ :

410

Puis, je veux dire, de façon générale, ce ne serait pas le seul, mais je reviens encore au taux d'occupation des logements, je pense que c'est une bonne façon d'approximer à quel point les gens veulent habiter là.

415 Et de façon générale, le prix, les appartements sont les plus chers, à Montréal, parce
qu'il y a beaucoup de gens, il y a beaucoup de demandes, c'est une métropole, il y a
beaucoup de jobs, *t'sais*, il y a beaucoup d'universités.

420 Il y a des gens qui veulent des opportunités là et plus qu'on a de logements, plus que
de gens peuvent en profiter.

LA PRÉSIDENTE :

Bien, merci.

425 Lise, pas de question?

430 Alors, merci beaucoup d'avoir pris la peine de venir nous rencontrer et de partager
avec nous vos idées au sujet du PUM et au sujet du zonage dynamique. Bonne fin de soirée,
au revoir.

M. EMILIO GONZALEZ :

Merci à vous.

435