

425 mois, peut-être est-il différent aujourd'hui, mais si on s'établit un surcoût... Dans le mémoire, ce que je suggère, c'est que ce soit à coût nul, donc que ce soit intégré dans le projet, mais que ce soit payé à sa pleine valeur et qu'il y ait un gain pour faire de l'espace pour le manque à gagner de ce qui est offert normalement dans le projet qui est prévu. Est-ce que je réponds à votre question?

430 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Oui. Oui, oui. C'est beaucoup plus complexe qu'une simple question d'échelle.

435 **Mme LAURENCE VINCENT :**

Effectivement.

440 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Ça va.

LA PRÉSIDENTE :

Madame Vincent, nous vous remercions.

445

Mme LAURENCE VINCENT :

Merci.

450 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais monsieur André Boisclair pour l'Institut de développement urbain du Québec, s'il vous plaît. Monsieur Boisclair, bonjour! Bienvenue! Bonjour, Monsieur! Vous êtes

455 accompagné de?

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Alors, Madame la présidente, je suis accompagné de monsieur Carl Cloutier.

460

LA PRÉSIDENTE :

Carl Cloutier pour fins d'enregistrement. Merci.

465

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Qui est le conseiller économique principal à l'institution de développement urbain.

LA PRÉSIDENTE :

470

Merci. Nous vous écoutons.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

475

Alors, Madame la présidente, Madame, Monsieur le commissaire, Messieurs les analystes, il me fait plaisir de prendre la parole à l'occasion de cette consultation. Je crois que vous connaissez l'institut de développement urbain. Nous nous intéressons essentiellement au développement des grands centres urbains de Montréal et de Québec du point de vue des propriétaires et développeurs immobiliers. Nous militons pour une idée, celle d'intensification urbaine. Nous croyons que pour notre environnement, alors que cette question figure au palmarès des priorités des Québécoises et des Québécois, qu'il est bon que plusieurs de gens puissent vivre dans les grands centres urbains et qu'au départ – je soumetts une idée – que le pire projet du point de vue environnemental à Montréal sera peut-être toujours meilleur que le

480

485 meilleur des projets construit sur un ancien territoire agricole dézonné à l'extérieur du territoire de
la Communauté métropolitaine de Montréal. Je dis ça un peu à la blague, je salue au passage
Laurence Vincent, présidente de Prével, qui m'a inspiré cette idée.

490 Notre organisation est animée par des amoureux de Montréal, fière de contribuer à son
développement économique, à son développement social et aussi à la vitalité de la grande
région métropolitaine de Montréal.

495 Nos membres, Madame la présidente, ne font pas qu'assembler brique et béton. Ils
développent grâce au travail des architectes, des urbanistes, des ingénieurs, des travailleurs de
la construction, des avocats, des courtiers ou des évaluateurs des espaces qui sont invitants, qui
rendent notre ville attrayante pour le plus grand nombre de personnes possible, qui la rendent
aussi attrayante pour le monde. C'est donc au nom de cet écosystème que nous prenons la
parole. La qualité de vie en ville, Madame la présidente, c'est un peu notre pain et notre beurre.

500 Le savoir-faire de nos membres réside donc dans leur capacité à s'engager dans la
communauté, à échanger avec les citoyens et citoyennes, à échanger avec les autorités
publiques, et à exécuter leurs projets grâce au travail des professionnels qu'ils ont réunis.

505 J'établis cette nuance, d'entrée de jeu, entre vision et capacité d'exécution car l'essentiel
de notre message ne portera donc pas sur la vision proposée sur laquelle nous allons nous
entendre rapidement. Disons-le clairement, nous partageons la vision de la Ville. Il faut plus de
logements sociaux et abordables, il en faut plus à Montréal, mais aussi, il en faut plus ailleurs sur
le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. Il en faut aussi, vous me le
permettez, ailleurs au Québec. Et ces mots, ce n'est pas que du vent.

510 Au deuxième trimestre de 2018, 47 % des logements en construction à Montréal en 2018
se trouvaient dans des projets pour lesquels des engagements avaient été pris sur la base de la
Stratégie d'inclusion ou de stratégie légale. Les réflexions donc que nous vous proposons sont le
fruit d'un peu plus d'un an de travail, d'échanges, de concertation avec nos membres, mais aussi

515 avec nos partenaires des milieux communautaires avec qui nous avons échangé à de nombreuses reprises.

Notre mémoire a été initié par le groupe de travail habitation de l'IDU, ensuite adopté par notre comité exécutif et notre conseil d'administration. Il s'appuie sur une revue de littérature exhaustive. Vous l'avez constaté à la lecture de notre mémoire, nous avons fait le choix de la transparence radicale et nous avons soumis...

520

LA PRÉSIDENTE :

525 Nous vous en remercions.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Nous vous avons soumis toutes les études que nous avons réalisées. Nous vous avons soumis aussi une liste, une revue de littérature à laquelle nous avons travaillé. Je tiens à remercier les professionnels d'ailleurs du groupe Altus ou Caprea. Vous avez en main les conclusions de ces études, les méthodologies, et ainsi de suite, et c'est un peu difficile pour moi de résumer, c'est 900 pages que nous avons fait parvenir...

530

LA PRÉSIDENTE :

850.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

540 ... en dix minutes... Mais qu'est-ce qu'il faut comprendre? C'est que un, on s'entend tous qu'il en faut, qu'il y a une conjoncture politique qui porte ce message. Il faut peut-être se poser la question de la responsabilité de faire plus de logement social et abordable. Et nous allons tous convenir que la question de l'habitation, qui est plus qu'une question dont on discute comme

545

celle-là, c'est un droit. C'est un droit qui est aussi reconnu à la *Charte québécoise des droits et libertés*. Ce n'est pas une petite question, et elle est clé, et j'ai appris ça de Jacques Parizeau avec qui j'ai eu le plaisir d'échange alors que j'occupais les responsabilités de ministre de l'Habitation, il a dit : « Monsieur Boisclair, n'oubliez jamais, vous avez entre les mains une partie du filet de protection sociale. »

Et le Québec a toujours été engagé sur ces questions parce que nous croyons que c'est l'ensemble des contribuables qui doit faire en sorte de soutenir l'exécution de projets de logements sociaux et abordables. Nous étions à une certaine époque, assez vexés du fait que ces logements se retrouvaient qu'à Montréal, qu'il n'y en avait aucun à Laval et à Longueuil. C'est au moment de la création de la Communauté métropolitaine de Montréal que nous avons fait le choix de donner à la Communauté métropolitaine des responsabilités en matière de logement social et abordable.

Vous remarquez donc – j'aborde cette question, si vous me suivez, je pourrais ajouter aussi les nombreuses résolutions de l'Assemblée nationale qui ont demandé le retour du fédéral dans le champ du financement du logement social – mais il y a un consensus sur cette idée et, assez paradoxalement, ce à quoi on assiste aujourd'hui, à un moment où il y a une conjoncture particulière. Cette conjoncture particulière quelle est-elle? Hausse dramatique des coûts de la construction. Hausse très, très significative des coûts de terrain. Et hausse des frais réglementaires, ceux du REM, ceux liés aux taxes de frais de parc.

La Ville intervient avec un nouvel étage de réglementation qui n'aura pas un impact neutre. Et là, à un moment donné, il y a une limite à ce que le marché peut prendre. Vous ne pouvez pas, Madame la présidente, Madame, Monsieur le commissaire, nous dire : « Bien, ça, c'est la responsabilité d'un autre niveau de gouvernement. » Non. On intervient dans un écosystème. Je comprends le piège dans lequel vous êtes. Vous faites état de ce que vous entendez, c'est un mandat de la Ville que vous avez, mais nous opérons, nous, et c'est la première chose que je tiens à vous demander, avec insistance, nous intervenons dans un écosystème qui dépasse les frontières de la Ville de Montréal. Parce que les gens se promènent

d'un côté et de l'autre des rives. Parce qu'avec le REM, il sera plus facile de circuler de la gare Panama sur la Rive-Sud pour venir au centre-ville que de partir du Plateau-Mont-Royal pour venir au centre-ville. Nous intervenons dans un écosystème où il y a énormément de fluidité.

580

Alors, si en quelques mots j'avais à reprendre l'essentiel des sept recommandations que nous faisons, nous souhaitons de la prévisibilité. La prévisibilité fait en sorte qu'on ne pourra... Qu'on devrait voir à ce que par-dessus le règlement qui sera finalement adopté, qu'il n'y ait pas d'autres exigences. Parce qu'en ce moment, ce qu'on voit, c'est des gens qui réclament des pôles d'emploi, des lofts d'artistes, des studios X, Y et Z. Là, à un moment donné, la cour est pleine. On n'est pas en train de jouer à *Sin City* ici. On est dans des vrais marchés, avec des conséquences sur le comportement des gens. Puis on ne souhaite personne encourager l'étalement urbain. Donc la prévisibilité.

585

590

Deux, de l'équité. Rien ne justifie que seuls les acheteurs d'unités neuves viennent financer le logement social et abordable. Pousser la réflexion à l'extrême, peut-être sommes-nous en train d'assister à une privatisation du financement du logement social et abordable alors que pourtant Ottawa a de l'argent, puis Québec et Ottawa est en train de discuter. C'est quand même fort, là. Des gens de gauche qui privatisent le financement du logement social et abordable. Mais c'est ce qui est le cas. Parce que si les stratégies passées nous allaient, on contribuait à des responsabilités, à financer du logement, mais on avait du zonage additionnel. Alors, qu'est-ce qu'un projet de plein droit pour nous qu'il faut exclure de ce règlement? Ce sont des projets qui respectent le Plan d'urbanisme. Parce que la petite stratégie consiste à faire du *down zoning* sans enjeu de Plan d'urbanisme, on la connaît bien, puis ce qu'on vous demande, c'est que les projets qui respectent le Plan d'urbanisme ne soient pas soumis au règlement, parce qu'il n'y a pas d'échange de valeur entre le privé et le public.

595

600

605

Troisième chose, de grâce, repoussez la question du logement abordable. Elle ouvre la porte – madame Vincent l'a dit tout à l'heure – malgré tous les appels que nous avons faits auprès des autorités de la Ville qui nous ont – madame Vincent avait les mots justes – on nous a écoutés. Est-ce qu'on nous a entendus? On a beaucoup écouté, mais est-ce qu'on a beaucoup

610 dialogué? La réponse : pas vraiment. Ça n'a pas de bon sens que n'importe qui peut faire de
abordable. Puis, ce n'est pas vrai qu'on va convertir les développeurs en des agents de sécurité
du revenu qui vont faire enquête sur le compte de banque, les actifs. Ils n'ont pas les moyens de
615 faire ça. Et ça, on l'a dit à tout le monde. Les groupes vous le disent, on vous le dit. Et la Ville est
pourtant restée muette sur cette question, prisonnière d'un engagement politique qui est devenu
un slogan qu'on est en train de traduire en politique publique. Puis, c'est quand même drôle que
ce soit notre industrie qui dise ça.

620 Alors, je conclus, Madame la présidente, en disant que vous avez une belle occasion de
nous rassembler tous parce qu'on n'est pas si loin les uns des autres que ça. Nous souhaitons
une entente fédérale-provinciale. Nous sommes prêts à poursuivre la discussion avec les
autorités municipales et nous avons confiance que la mairesse de Montréal, qui s'est engagée à
625 ne pas freiner notre industrie, soit capable, avec notre soutien, le soutien des groupes sociaux, à
résoudre la quadrature du cercle. On a bien retenu cette phrase de la mairesse. : « Je ne veux
pas précariser votre industrie. » Ça ne veut pas dire qu'on est obligé d'être d'accord. On a retenu
ça, puis j'espère que ces mots seront votre guide au moment de la rédaction de votre rapport. Je
vous remercie pour votre attention.

630 **LA PRÉSIDENTE :**

635 Merci à vous. Je tiens à rappeler que la commission a toute la latitude pour faire toutes
les recommandations qu'elle juge à propos de faire. J'ai dit, en introduction tout à l'heure, que la
barre était haute parce que la qualité des mémoires reçus est exceptionnelle. On va tenter d'être
à la hauteur et je vous rassurerais en disant qu'on n'est pas assujettis à des commandes quelles
qu'elles soient et de quelque nature que ce soit, parce que la décision revient aux élus. Alors, ça
sera, en termes clairs, l'odieux leur appartient. Il ne nous appartient pas à nous. Alors, nous, on
est...

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Mais, puisque la mairesse s'est engagée à respecter vos recommandations, vous avez tout de même un peu de responsabilité.

640

LA PRÉSIDENTE :

Nous, on est en eaux calmes. Mais ce que la mairesse ne vous a peut-être pas dit, est-ce qu'elle retiendra toutes nos recommandations.

645

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

C'est ce à quoi elle s'est engagée.

650

LA PRÉSIDENTE :

Restez avec nous, s'il vous plaît, Messieurs Cloutier et Boisclair, pour quelques petites questions rapides. Je vais commencer en allant à votre page 5. Vous parlez de la CMM.

655

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

660

On vous a bien entendu, qui aurait dû jouer un rôle de premier plan dans la définition d'un nouveau cadre réglementaire en matière de mixité. De quelle nature aurait été ce rôle-là?

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

665

Alors, la CMM, Madame la présidente, quand on a donné au gouvernement – je peux en témoigner, j'étais là – la responsabilité à la CMM, on trouvait ça effrayant que les gens qui vivent à Laval puis à Longueuil ne contribuent pas pour du logement social et abordable. Puis, en plus de ça, les maires de l'époque ne voulaient pas. Ils trouvaient ça bien effrayant du logement social et abordable. Alors, on s'est dit dans notre grande sagesse, pour éviter des effets de débordement, on a dit on va faire les contribuer à un fonds. La CMM gère un fonds – mes chiffres ne sont peut-être pas bon – mais contribue pour 25 % du déficit des OMH et 15 % du financement d'AccèsLogis ou vice versa mais c'est des ordres de grandeurs. Donc la CMM a déjà...

670

675

LA PRÉSIDENTE :

Ils sont impliqués.

680

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Alors, je comprends que la CMM, elle devrait, me semble-t-il, développer un cadre inspiré des pouvoirs qu'ils ont déjà, pour proposer une réflexion qui colle aux réalités de marché. La CMM, c'est pas juste un club politique. Ils ont des responsabilités en matière de développement économique, de développement social. Ils définissent le plan, le grand Plan d'urbanisme, sur les instructions du gouvernement du Québec et, par exemple – et c'est pour ça qu'on plaide pour la CMM – pourquoi ne pas avoir à l'intérieur des aires TOD – les 133 quelques aires TOD qui existent sur le territoire de la CMM – un programme incitatif pour que ces aires ne servent pas...ne soient pas uniquement habitées par des gens à des revenus moyens-supérieurs ou des revenus supérieurs. La mixité dans les aires TOD qui est le cri de ralliement de la CMM, qui s'est donné des objectifs pour qu'un certain pourcentage des gens des nouveaux ménages vivent dans les aires TOD. Vous êtes, comme urbaniste, Madame la présidente, familière avec ces choses.

685

690

695 Alors, pourquoi il n'y a pas un programme incitatif dans les aires TOD? Et là, vous voyez
la magie de la chose? Si Montréal, avec la CMM, faisait ça, puis en plus de ça, avec Québec qui
s'apprête à avoir un nouveau réseau de transport structurant où il y aura aussi des aires TOD,
vous avez la formule gagnant-gagnant : un programme incitatif. Un impact positif sur
l'environnement, puis un impact favorable sur la mixité. La vision, elle est là. Et nous demandons
700 au gouvernement du Québec à ce que cette idée d'un programme incitatif soit dans ses
négociations avec Ottawa un vecteur clé. Parce que Ottawa permet dans les ententes de
financer des priorités des provinces sur le modèle 50-50.

LA PRÉSIDENTE :

705 C'est clair.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

710 Et on espère, on demande à la Ville de nous appuyer pour qu'un tel programme voie le
jour.

LA PRÉSIDENTE :

715 Votre réponse est claire. Une question un peu bête – excusez-moi – de précision, mais à
votre page 13, je veux juste savoir le sens de votre définition. Vous dites : « *Sur le plan de
l'efficacité technique, la Ville est la mieux placée pour gérer localement la politique d'habitation
inclusive.* » J'imagine que vous voulez parler soit de la stratégie?

720 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

La gérer localement.

LA PRÉSIDENTE :

725

C'est parce que vous utilisez le terme « politique », gérer localement la politique. Vous parlez de la stratégie, j'imagine?

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

730

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

735

Qui est en cours.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

740

Mais là, en notant toutefois les discussions... On a fait une erreur au gouvernement. On a confié et aux arrondissements et à la Ville la responsabilité de l'aménagement du territoire. Il y a eu tout un débat – je révèle ici un secret – mais il y a eu tout un débat et j'étais de ceux qui pensaient que c'est la Ville qui devait avoir ce pouvoir-là. Et quelques-uns de Montréal aussi pensions la même chose. La réalité est ainsi faite, puis...

745

Donc, ce qu'on espère, c'est que le fonds créé soit géré centralement, parce que l'enjeu, c'est celui de l'efficacité : qu'on réalise des unités au plus bas coût marginal possible. Et, pour faire ça, je comprends qu'on pourrait théoriquement envoyer toutes les unités à Pointe-aux-Trembles. Là, n'est pas l'objectif. Mais étant contraints sur des territoires plus petits, les coûts marginaux sont souvent plus élevés, il y a une idée de vision dans les quatre secteurs que la Ville a définis, ça nous donne déjà... Ça fait partie des mécanismes de flexibilité, mais si ce règlement n'est pas un plafond, on va se retrouver, la prévisibilité qu'on souhaite, elle va disparaître aussitôt le règlement adopté.

750

LA PRÉSIDENTE :

755

C'est clair.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

760

Je voudrais élaborer un peu sur une idée que quelques mémoires soulèvent, c'est celui dans les mesures de mitigation, on va le dire comme ça, celui de permettre à des promoteurs de *pooler* certaines obligations.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

765

Oui, oui, bien sûr.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

770

Un, est-ce que vous connaissez des endroits où cette formule-là existe? Et est-ce qu'il y a des villes qui pratiquent ce genre de chose-là? Deux, est-ce qu'on ne court pas le risque de reporter indéfiniment la mise en chantier, par exemple, d'un certain nombre de logements visés par l'inclusion, parce qu'on passe le paquet au suivant qui le passe au suivant, qui... Et, ainsi de suite.

775

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

780

Non. Mais il s'agit de voir comment... Ce serait des obligations de nature contractuelle. Mais vous le comprenez, c'est le même principe que les crédits de carbone. Alors, il s'agit d'utiliser des mécanismes de marché et est-ce que des coopératives de carbone peuvent voir... De propriétaires de crédit peuvent voir le jour, bien sûr. Donc c'est d'utiliser un outil économique, de permettre de *pooler* leurs obligations, mais avec une obligation de résultat de nature

785 contractuelle, et de faire en sorte que ceux qui ont la meilleure expertise les réalisent. Les groupes comme Inter-Loge, comme la SHAPEM dans l'Est de Montréal sont habitués de gérer ce genre de truc-là. Et c'est un modèle assez intéressant, puis on pense qu'on pourrait faire en sorte que ça se fasse.

790 Ceci étant, Monsieur le commissaire, peut-être ma réponse est un peu – je pourrais discuter plus longtemps – je fais peut-être un peu court, mais ceci étant, peu importe les obligations qu'on a en matière de logement social, si l'argent pour des engagements de nouvelles unités n'est pas là, on va se retrouver avec d'autres cas comme celui du Children.

795 Le Children qui a fait grandes manchettes dans les journaux, ce n'est pas le promoteur à un moment donné qui a décidé de virer capot. C'est la Ville qui a été incapable de trouver un financement pour procéder à un projet clé en main, puis le promoteur, après une fois, deux fois qu'il reconduit l'entente contractuelle qu'il avait, avec une date d'échéance, le financement n'est jamais venu, puis le promoteur a dit : « Moi, il faut que j'avance » parce qu'il avait besoin du souterrain pour que les gens de la tour voisine puissent circuler, l'argent n'est jamais venu. Faute de moyen de la Ville.

800 Puis, on se retrouve en ce moment où, encore aujourd'hui, on est pris à gérer la queue de la comète des compressions d'austérité du ministre Moreau qui a envoyé toutes ses compressions que le Trésor lui avait données à la SHQ plutôt que les Affaires municipales les prennent. On a gelé le développement, puis il n'y a plus d'argent aujourd'hui pour du développement pour des unités neuves. Le 70 millions \$ qui a été donné par Québec, c'était pour le *backlog*. 6 000 unités de *backlog* à Montréal. Ça fait que pas d'argent neuf, tout ça devient bien, bien, bien théorique. Où est l'argent neuf pour réaliser plus de logements sociaux? Je le cherche encore.

810 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Mais connaissez-vous des villes où ça...

815 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

Je ne connais pas de villes où ce genre de chose...

820 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

... se pratique?

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

825 Mais la théorie économique est asse simple.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Oui, oui.

830

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Ça se pratique dans d'autres, sur d'autres, mais je ne connais pas, moi, de ville où ça se fait. Mais cette idée, ce ne sera pas la première fois qu'au Québec on fait quelque chose qui ne s'est pas fait ailleurs.

835

LA PRÉSIDENTE :

Sur cette belle parole, nous vous remercions, Messieurs Boisclair et Cloutier.

840

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Merci, Madame la présidente, Monsieur le commissaire, Madame la commissaire.