

2355

**Mme YASMINE KSIBI:**

Oui, oui. Je dirais aux alentours du centre-ville de Montréal, où le stress est plus croissant. Parce qu'on a fait une étude où le stress, il a été plus croissant durant ces alentours de la ville. Donc, il y en a des parcs autour, Parc Lafontaine, etc. Donc, oui.

2360

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, merci beaucoup d'avoir pris la peine de venir discuter avec nous et de nous présenter votre projet. Alors, bonne fin de journée. Au revoir.

2365

**Mme YASMINE KSIBI:**

Merci à vous pour votre écoute.

2370

**LA PRÉSIDENTE:**

Et nous revenons dans une quinzaine de minutes. À tout à l'heure.

2375

---

**Mme ISABELLE MELANÇON & M. DANIEL THIBAULT  
INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

---

2380

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, bienvenue. Je vous demanderai, tout à l'heure, au moment où je vous donnerai la parole, de vous présenter et de préciser l'organisation que vous représentez. Je vous

2385 rappelle que vous avez 10 minutes pour votre représentation, après quoi nous disposerons également de quelques minutes pour vous poser des questions.

Est-ce que vous avez besoin que je vous fasse un signe au moment où vous devez conclure ou non?

2390 **Mme ISABELLE MELANÇON:**

Ça convient, ça va.

**LA PRÉSIDENTE:**

2395

Ça va aller. Et nous avons le document que vous avez soumis, bien sûr. Alors, à vous la parole.

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

2400

Alors, Monsieur, Mesdames les commissaires, merci de nous recevoir aujourd'hui en audition dans le cadre de vos consultations publiques. Mon nom est Isabelle Melançon, je suis la présidente-directrice générale de l'Institut du développement urbain du Québec.

2405

Aujourd'hui, je suis accompagnée de mon collègue, Daniel Thibault, qui est directeur stratégique opération et contenu à l'institut.

2410

L'IDU — donc, c'est plus court de dire l'IDU que l'Institut du développement urbain — c'est le plus important réseau de professionnels de l'immobilier commercial du Québec, c'est plus de 350 organisations membres, des propriétaires, promoteurs, et investisseurs, firmes d'architectes, d'urbanisme, et d'avocats.

2415

L'IDU, c'est un organisme qui fait de la recherche pour favoriser les meilleures pratiques de développement en milieu urbain, en s'appuyant sur l'expérience et l'expertise de ses membres pour ainsi formuler ses avis.

2420

Le projet de plan d'urbanisme et de mobilité, le PUM 2050, présenté par la Ville de Montréal en juin dernier, et qui fait l'objet de cette consultation, s'inscrit dans un contexte très particulier; un contexte qui est marqué par une crise de logement qui perdure, par une conjoncture économique qui accroit, les défis de l'abordabilité, ainsi que par des événements météorologiques extrêmes de plus en plus fréquents, qui démontrent avec force l'urgence climatique.

2425

Ce PUM, une fois adopté, constituera l'épine dorsale du développement de Montréal pour les 25 prochaines années, un legs pour les futures générations.

Il ne faudrait surtout pas rater ce rendez-vous.

2430

C'est pourquoi nous croyons que le PUM 2050 se doit de répondre aux enjeux d'aujourd'hui, mais surtout anticiper ceux de demain.

2435

Actuellement, vous entendez et recueillez l'opinion des groupes qui souhaitent s'exprimer sur cet important document, fort de ses avis vous allez transmettre votre rapport à la Ville de Montréal au début de l'année 2025.

**LA PRÉSIDENTE:**

Nous l'espérons.

2440

///

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

2445 Oui, on vous le souhaite, et nous le souhaitons aussi afin que les élus puissent utiliser ces recommandations pour améliorer le PUM 2050. Ça aussi, on l'espère.

Un exercice fort important; les enjeux sont fondamentaux et les attentes sont très élevées.

2450 Comme l'IDU l'a fait au moment des consultations précédentes, notamment sur le règlement pour une métropole mixte ou sur l'avant-projet du PUM, nous avons souhaité, avec ce mémoire, apporter notre contribution en présentant la perspective des principaux acteurs du développement immobilier.

2455 Les promoteurs, les développeurs, les investisseurs privés sont ceux qui construisent plus de 95 % des unités de logement chaque année.

2460 C'est en s'appuyant sur l'expertise et l'expérience des membres de l'IDU, de son CA, et sur son comité d'urbanisme et de mobilité, ainsi que sur notre cercle juridique — d'ailleurs, il y a deux membres de notre organisation qui nous accompagnent aujourd'hui — que l'IDU pu procéder à l'analyse rigoureuse du PUM, afin de dégager un certain nombre de constats, proposer des pistes de solution, et formuler des recommandations pour les étapes devant conduire à son adoption et à sa mise en œuvre.

2465 Je tiens sincèrement à les remercier pour leur contribution exceptionnelle au document que nous vous avons présenté dans les dernières heures.

2470 Actuellement, la situation est paradoxale. Il manque de façon urgente de nouveaux logements pour se sortir de la crise. Et pourtant, depuis quelques années, il est de plus en plus difficile de lever rapidement des projets à Montréal.

Le nombre de mises en chantier a fortement diminué à Montréal, en passant de plus de 13 200 unités en 2021, à 7 003 unités en 2023, et finalement à 3 266 pour les neuf premiers mois de l'année 2024.

2475

En même temps, les délais pour l'obtention des permis ont, eux, explosé. En effet, depuis 2020, les délais moyens pour les demandes de permis de projets de 100 logements et plus est passé de 269 jours à plus de 506 jours.

2480

Minimalement, le PUM devrait contenir des mesures pour inverser cette tendance et favoriser la construction de tout type de logement; locatif, copropriété, social et abordable, marché et hors marché.

2485

Pour son analyse du présent projet de PUM, l'IDU a puisé notamment dans ses précédents avis sur le projet de règlement pour une métropole mixte en 2019, et en décembre 2020.

2490

L'IDU mentionnait que l'imposition de contraintes financières et réglementaires sur le seul territoire de Montréal viendrait annuler l'objectif d'inclusion, ne réglerait en rien la pénurie de logements, et aurait des effets négatifs sur l'abordabilité et sur les investissements dans la métropole.

2495

Cette opinion concordait d'ailleurs avec l'avis de l'OCPM sur le projet de règlement RMM, qui disait, j'ouvre les guillemets :

*« La simple urgence d'agir ne saurait remplacer, davantage d'encadrer une telle intervention par une réflexion globale et bienveillante, impliquant des alliés parmi les autres municipalités de la CMM. Ainsi, la limitation du territoire d'application du règlement à la seule Ville de Montréal représente bel et bien un risque de déplacement de projets immobiliers*

2500 *ailleurs dans la CMM. Pour la Commission, cela semble aller à l'encontre de l'intention du projet de règlement de retenir, voire d'attirer des ménages à Montréal. »*

Fin de la citation. C'était en page 116 de votre rapport.

2505 Les plus récentes données des mises en chantier démontrent clairement que les craintes de l'IDU et de l'OCPM sur la perte d'attractivité de Montréal étaient fondées.

2510 En comparant les neuf premiers mois de 2024 à ceux de 2023, on remarque un écart marqué entre la Ville de Montréal, qui affichait une progression de 9,3 %, avec la RMR de Montréal, qui affiche un plus 38,8 %.

2515 Dans ce PUM, l'IDU tient tout de même à saluer l'intention formulée par la ville, notamment dans sa vision très ambitieuse, disons-le, pour le transport collectif, l'admission que l'on doit miser davantage sur la densification si l'on veut se sortir des différentes crises de façon pérenne, et l'ouverture des élus à tenir compte des avis pour bonifier son projet.

2520 Toutefois, la question fondamentale doit être posée est la suivante : est-ce que dans sa forme actuelle, le projet de PUM de la Ville de Montréal répond adéquatement aux enjeux d'aujourd'hui, tout en proposant une solide feuille de route pour ceux de demain?

À ce moment-ci, l'IDU est d'avis que la réponse est nettement incomplète.

2525 Dans sa forme actuelle, le projet du PUM 2050 manque de clarté pour les fonctionnaires qui auront la responsabilité de l'appliquer. Et surtout, il manque de prévisibilité pour les promoteurs et investisseurs qui devront s'y conformer pour le développement de leurs futurs projets.

2530 Le projet de PUM mise essentiellement sur les critères qualitatifs, ce qui laisse beaucoup de place à l'interprétation et à l'arbitraire.

Il est peu explicite sur les prochaines étapes avant et après son adoption, notamment sur les mécanismes transitoires, sur la conformité, et les concordances qui, obligatoirement, devront être faits dans les 19 arrondissements.

2535 Enfin, il n'est guère plus bavard sur l'arrimage envisagé, essentiel, pourtant essentiel avec le futur PMAD, le plan métropolitain d'aménagement et de développement de la communauté métropolitaine de Montréal, auquel il devra ultimement se conformer.

2540 Il serait d'ailleurs incongru que le PUM soit adopté avant la mise en œuvre complète du PMAD.

En somme, beaucoup de questions, peu de réponses.

**LA PRÉSIDENTE:**

2545 Deux minutes, Mme Melançon.

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

2550 L'épais brouillard provoqué par l'addition de ces éléments, qui empêchent d'y voir clair et anticiper la suite pour les développeurs et investisseurs immobiliers, qui eux ont besoin de prévisibilité pour planifier leurs développements à court, moyen, et long terme, ce qui crée énormément d'incertitudes actuellement.

2555 Dans les faits, l'absence de prévisibilité constitue un frein au développement, et risque de plomber l'attractivité pour la métropole et pour les nouveaux investissements.

2560

La situation est d'autant plus inquiétante qu'elle pourrait s'étaler sur plusieurs mois, voire des années. Tout cela en pleine crise du logement, en pleine crise de l'abordabilité, et en pleine crise climatique.

2565

C'est pourquoi l'IDU souhaite apporter sa contribution dans le cadre de ces consultations, afin que la version finale du PUM permette de dissiper cet épais brouillard.

2570

Il est d'avis que pour répondre adéquatement aux enjeux d'aujourd'hui, il faut minimalement que le nouveau plan puisse répondre à la prévisibilité, à la réduction des délais, aux impacts importants des frais et de l'abordabilité, qui sont en pleine crise eux aussi; encourager la densification; encadrer les règles de conformité; et prévoir dès maintenant l'arrimage avec le PMAD.

2575

Sans ces composantes, l'exercice proposé risque malheureusement de ralentir davantage le déploiement de projets.

J'espère que ça aura mis la table. On demeure bien sûr disposé à répondre à vos questions, mais le mot du jour, c'est « prévisibilité ». Merci.

**LA PRÉSIDENTE:**

2580

Alors, merci, Mme Melançon. Justement, prévisibilité, on en a entendu parler la semaine dernière de prévisibilité quand même beaucoup.

2585

Qu'est-ce qu'on souhaite exactement comme prévisibilité, qu'est-ce qu'on veut?

///

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

2590 Bien, à chaque fois que l'on parle à la crise du logement, on demande dans le fond aux promoteurs, aux développeurs de dire : « Bien, on a besoin de plus de logements. »

Mais de monter un projet, c'est des dizaines, et des dizaines, et l'ai-je dit, des dizaines de millions de dollars.

2595 C'est difficile, lorsqu'on veut faire un projet, de dire : « Bien là, peut-être que ma densité va être réduite à telle hauteur, mais peut-être que ça peut être plus, mais ça se peut que ce soit moins aussi, parce que ça va dépendre du directeur de l'urbanisme, puis ça va dépendre de la lecture qui est faite de... »

**LA PRÉSIDENTE:**

2600 L'arrondissement?

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

2605 De l'arrondissement. Actuellement, c'est là où c'est compliqué. C'est qu'on n'a jamais l'idée, au départ, de comment va finir le projet. Parce qu'actuellement, c'est une vraie partie de pingpong. Il y a des allers-retours qui se font à l'arrondissement avec les différentes personnes qui travaillent, puis qui travaillent dur, je dois le mentionner.

2610 Puis on discute de façon régulière avec des gens qui sont dans la fonction publique de Montréal, et l'inquiétude avec le nouveau PUM, lorsque je discute avec ces gens-là, c'est justement que le PUM, il n'est pas quantitatif, il est qualitatif.

Et comme je le disais en introduction, ça, ça laisse place à beaucoup d'interprétation.

2615

Ils ont le sentiment, ces gens-là, qu'ils vont devenir les cibles, que c'est eux qui vont avoir le fardeau de la tâche pour la suite des choses.

2620

Et donc, s'il n'y a pas de prévisibilité, les gens vont garder leurs projets en poche, puis ils vont attendre que ça passe, ou encore ils vont aller ailleurs. Parce qu'il y a une nouveauté sur ce qu'on a vécu en 2019, c'est que Montréal est maintenant en compétition avec l'ensemble du Québec, parce qu'il y a une crise du logement qui sévit partout sur le territoire.

**LA PRÉSIDENTE:**

2625

Alors, est-ce que vous diriez que cette nouvelle manière de définir l'intensification rend les choses encore plus compliquées? Parce qu'on parle d'intensification douce, intermédiaire, élevée. Et on la définit aussi en fonction du nombre de logements par hectare. Est-ce que c'est ce que vous appelez qualitatif par opposition à actuellement, on parle de nombre d'étages, et on parle de coefficient d'occupation du sol?

2630

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

Vous avez entièrement raison.

2635

**LA PRÉSIDENTE:**

C'est exactement ça?

2640

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

C'est exactement dans la définition de ce qu'on dit, où on parle de qualitatif et de quantitatif. C'est exactement ça.

2645 Actuellement, la norme n'est pas claire. Qu'est-ce qui est une densité élevée? Entre vous et moi, si je parle dans l'arrondissement Ville-Marie versus l'arrondissement de Verdun, on s'entend que l'élevé ne sera pas le même. Mais ce sera quoi? Ce sera quoi?

2650 Donc, d'un arrondissement à l'autre, avant qu'on arrive à l'arrimage complet — et dans la lecture aussi qui sera faite, et des règlements qui seront adoptés dans chacun des arrondissements pour la suite des choses, c'est là ou, pour nous, non seulement il y a une question de prévisibilité, mais il y a aussi une question de — je vais le dire, de longueur de...

**LA PRÉSIDENTE:**

2655

De période de temps.

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

2660

De période, merci, dans laquelle on va avoir vraiment un brouillard très épais devant les yeux.

Et je vous dis, pour les deux prochaines années, s'il n'y a pas de prévisibilité, il n'y aura pas de projet.

2665

**LA PRÉSIDENTE:**

OK. Et est-ce que je peux? J'ai une autre question.

2670

**LE COMMISSAIRE:**

Bien sûr, bien sûr.

**LA PRÉSIDENTE:**

2675           Merci. Lorsque vous parlez de délais justement dans *Enjeux et défis*, votre recommandation 1.2, vous dites : « *Réduire les délais pour les demandes et autorisations.* »

2680           Est-ce qu'il y a des points, des nœuds particulièrement précis ou des étapes qui sont particulièrement cruciales? Je dirais des incidents culminants si on était en relations de travail.

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

2685           Bien, écoutez, oui. Il est anormal, puis si je vous réfère actuellement dans notre mémoire — je vais remettre mes lettres si vous me permettez — à la page 25.

**LA PRÉSIDENTE:**

Oui.

2690           **Mme ISABELLE MELANÇON:**

2695           On exprime le nombre de logements qui a vraiment diminué, mais on parle aussi du nombre de demandes de permis pour des 100 logements et plus, qui est passé de, en 2020, 43 nombres de projets, à 2024, pour la moitié de l'année, à 12. Fondu comme neige au soleil.

              En sommes, on se disait : bien, s'il y a moins de projets, ça va sortir quand même plus vite. Mais non.

2700           On est rendu à plus de 509 jours pour l'obtention d'un permis. Ça, pour nous, c'est un vrai nœud, parce qu'à chaque fois qu'il y a des délais dans l'émission des permis, on doit comprendre que c'était milliers de dollars qui sont en jeu à chaque jour.

2705

Et si on regarde — puis je sais qu'actuellement, la Ville de Montréal est en train de vouloir, puis vont nous parler de 120 jours pour les permis qui seront émis lorsqu'on est en plein droit.

2710

Mais du plein droit pour des projets de plus de 100 logements, vous comprenez que ça n'existe pas.

Donc, on va toujours être dans des délais beaucoup trop grands, alors que lorsqu'on regarde du côté — et je vous invite à aller voir les chiffres du côté de la ville de Laval, de Longueuil, de villes qui sont autour, dans le Grand Montréal — les moyennes sont beaucoup, beaucoup, beaucoup moins élevées qu'à Montréal.

2715

Donc, ça devient un nœud, un enjeu majeur pour les développeurs.

**LA PRÉSIDENTE:**

2720

Comment vous expliquez ça?

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

2725

Parce qu'au fil des ans, on a additionné à chaque étape. Puis on le vit même dans le PUM 2050 actuellement, on a voulu améliorer, ajouter. Et à chaque fois, on a ajouté des couches.

Mais on n'a jamais fait l'élagage de ce qui n'était peut-être plus nécessaire.

2730

Est-ce qu'on peut faire un peu de ménage de ce qui n'est plus nécessaire, puis d'avoir nos couches, puis qu'il y ait des règles?

On est tout à fait d'accord avec ça. Je veux qu'on s'entende bien, personne ne veut que Montréal ait quelque chose, une verrue en plein cœur de la ville. Personne ne veut ça.

2735           Cependant, est-ce qu'on peut faire du ménage? Parce qu'à force d'additionner, bien, on ne voit plus clair, puis on perd l'objectif. Parce que l'objectif du PUM, ce que nous disent les élus, puis ils le disent sur la place publique, c'est d'augmenter la densification.

2740           Mais malheureusement, en ajoutant des couches comme ça, on n'y arrive tout simplement pas, et on perd l'objectif de vue.

**LA PRÉSIDENTE:**

Christian.

2745

**LE COMMISSAIRE:**

2750           Oui. Je serais tenté de vous demander — je comprends la question de la prévisibilité. Le règlement de concordance ne semble pas satisfaire cette exigence. Est-ce que, par exemple, certains intervenants nous disent de rendre obligatoires dans les arrondissements les plans locaux d'urbanisme, est-ce que ça serait une piste pour vous?

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

2755           Bien, pour nous, assurément, ce qu'on doit faire, puis rapidement, c'est de venir encadrer quand même ce qui sera fait du côté des différents arrondissements.

2760 Parce que je veux simplement qu'on se rappelle. Je pense que le plan d'urbanisme, le dernier plan sur lequel on se base, je pense que c'était du 2004. Donc, 20 ans plus tard, je vous le dis, il y a encore des endroits où il y a enjeux de concordance 20 ans plus tard.

2765 Donc, vous comprenez que si on se base un peu sur l'histoire récente de Montréal, si on est encore en train de faire de la concordance en 2044, on aura vraiment manqué une occasion extraordinaire.

**LA COMMISSAIRE:**

2770 Oui. Petite question. Bien, je fais du pouce sur qu'est-ce que vous avez mentionné entre 263 jours et 660. Donc, le plein droit, vous avez mentionné ça. Comment qu'on peut faire pour élaguer ou inverser la tendance, ça serait quoi l'élagage?

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

2775 Ah, c'est une très, très bonne question. À vrai dire, c'est qu'un moment donné, lorsque d'un arrondissement à l'autre, il y a un problème de gouvernance, clairement.

Parce que bon, il y a 19 arrondissements, il y a 19 façons de faire. Puis on est dans la même ville. En partant, on peut se dire : « Oh là, là. »

2780 Parce qu'un promoteur qui a le même, même, même projet, mais qui le présente dans deux arrondissements, vous comprenez que le final, le rendu va être totalement différent, même si on est à Montréal.

2785 Puis il y en a un qui va être sorti de terre, il va être habité; puis l'autre va être encore en train de se discuter dans un comité d'urbanisme à quelque part dans un arrondissement.

2790 Le côté complètement inégal d'un arrondissement à un autre crée véritablement des problèmes, puis des problèmes où malheureusement — puis on est quand même dans le plan d'urbanisme et de mobilité, je dois le dire — je vais vous donner l'exemple du REM. Puis je n'aurai pas que Montréal en cible, les gens de Montréal vont être contents.

2795 Mais on s'est doté d'un instrument extraordinaire, qui est le REM, plus de 8 000 000 000 d'investissements collectifs qu'on a tous payé collectivement. Puis on a encore des endroits, des arrondissements, mais aussi d'autres villes qui refusent qu'on puisse aller faire de la densité autour des stations.

2800 Il y a quelque chose qui est complètement illogique dans tout ça, mais qui est fait parce qu'au fil des ans, nous avons additionné les couches dont je vous parlais tout à l'heure, sans jamais faire de ménage.

Puis il y a le « pas dans ma cour », bien entendu, où on ne veut pas avoir de la densification. Pourtant, la densification répond à la crise climatique, la crise du logement, puis à la crise de l'abordabilité.

2805 Alors, à ceux et celles qui diront : « Ah non, pas de densification chez nous. » On peut se dire qu'on est en train de manquer une sacrée belle occasion.

**LA COMMISSAIRE:**

2810 Vous avez mentionné... Oui.

**LA PRÉSIDENTE:**

2815 Une minute.

**LA COMMISSAIRE:**

Oui. Vous avez mentionné le manque de clarté au niveau du PUM au niveau qualitatif, quantitatif, et tout ça. Comment qu'on peut le rendre plus clair?

2820

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

Bien, je pense que bien que le plan d'urbanisme de 2004 n'ait pas été parfait, minimalement, on savait quelles étaient les règles du jeu. Maintenant, on l'ignore complètement. Puis une densité élevée, ça veut dire quoi? On ne le sait pas.

2825

Puis est-ce qu'on est capable de parler, bien sûr, parce que le zonage, c'est une clé de la solution, c'est sur le zonage. Est-ce qu'on peut se dire qu'il y a des tas où on peut faire stratégiquement beaucoup de développement, beaucoup de densité?

2830

Est-ce qu'on peut se dire c'est quoi exactement cette densité-là pour que les promoteurs puissent se dire : « Hey, là, là, je suis incapable d'aller à du 20 étages, je suis capable. Voici, je suis capable de monter 212 unités de logement. Pour moi, ça, c'est clair qu'on est capable de compter qu'est-ce que ça représente »?

2835

Alors que quand on va me dire : « Non, c'est de la densité élevée. » OK, ça veut dire quoi? « Bien, venez en discuter, on va discuter avec vous. »

2840

Il n'y a pas personne qui a de temps, d'argent, et d'énergie à perdre. Et malheureusement, ce qu'on a devant nous, c'est le brouillard dont je vous parle depuis le départ. Mais c'est aussi trop dangereux de mettre des billes, de l'argent en jeu actuellement, alors que la situation exigerait qu'on ait de plus en plus rapidement, puis qu'on n'ait pas ce casse-tête-là à se faire.

2845

**LA PRÉSIDENTE:**

Malheureusement, vous allez m'excuser, je dois mettre fin à notre discussion, même si j'aurais eu d'autres questions, puis on en aurait tous eu d'autres questions. Merci beaucoup.

2850

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

Je me rends disponible si vous avez d'autres questions. N'hésitez surtout pas, on est là pour répondre à vos questions.

2855

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci beaucoup d'avoir pris la peine de soumettre ce mémoire et d'être venus le partager vos opinions avec nous.

2860

**Mme ISABELLE MELANÇON:**

Merci à vous.

2865

**LA PRÉSIDENTE:**

Bonne fin de journée, au revoir.

2870

---

**M. LOUIS AUCOIN & M. RAYMOND BACHAND**  
**MOBILITÉ NORDIQUE**

---