

65 l'information des opinions et des mémoires. Compte tenu de la quantité importante d'opinions verbales et écrites que nous avons à traiter et à analyser, nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport en tout début d'année 2020. C'est présidente de l'Office, je tiens à le rappeler, qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les quinze jours suivant son dépôt. Les décisions relatives au projet appartiennent aux élus. Dans notre cas, nous avons en tant que commission, toute la latitude de faire les recommandations sur toutes questions que nous jugeons pertinentes en lien avec le mandat.

70 J'ai dit tout à l'heure « Tout est enregistré », malgré le fait qu'on n'ait pas de sténo aujourd'hui. D'ici une semaine à peu près, la transcription de la séance de cet après-midi sera accessible sur le site internet de l'Office.

75 Je remercie, sans aller dans le détail, tout le personnel qui fait en sorte que l'exercice qu'on fait aujourd'hui et qu'on a fait toute la semaine roule sur des roulettes, alors tout le personnel d'accueil, la logistique, j'appelle monsieur « Son » et tout ce qui gravite autour. Peut-être qu'on ne fera pas de pause cet après-midi, si tout le monde est arrivé. On verra à quel rythme on roule.

80 Évidemment, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Donc tout propos malveillant ou intervention pouvant porter atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation d'autrui ne sont tout simplement pas reçus.

85 Ce long préambule étant fait, nous allons entendre tout de suite monsieur Brian Salpeter pour la Corporation Cadillac Fairview qui est déjà assis à la table. Alors, nous vous écoutons.

M. BRIAN SALPETER :

90 Merci, Madame la présidente, Madame et Monsieur les commissaires.

LA PRÉSIDENTE :

Juste un instant, s'il vous plaît. Monsieur « Son », on n'a pas l'écran ici devant. Un petit problème technique.

95

M. BRIAN SALPETER :

Non, pas de problème.

100

LA PRÉSIDENTE :

Je vous arrête, désolée. Excellent, merci. Désolée.

105

M. BRIAN SALPETER :

Non, pas du tout.

LA PRÉSIDENTE :

110

Nous vous écoutons.

M. BRIAN SALPETER :

115

Alors, Madame la présidente, Madame et Monsieur les commissaires, merci d'abord je suis très content d'être ici aujourd'hui. Je vais faire mon meilleur pour respecter le niveau de qualité jusqu'à date aussi.

120

Alors, je vais me présenter. Brian Salpeter, vice-président principal développement pour la Corporation Cadillac Fairview. Si vous permettez, je vais donner juste un bref sommaire de

Cadillac Fairview pour comprendre qui nous sommes et la raison pour laquelle nous sommes impliqués et la raison pour laquelle nous pensons qu'on est bien positionné pour commenter sur le règlement.

125 Cadillac Fairview détient, exploite et développe l'un des plus importants et plus prestigieux portefeuilles d'immeubles commerciaux, d'immeubles de bureaux, résidentiels, vocation mixte dans leur catégorie en Amérique du Nord. Nous sommes détenus par le Fonds de pension *Teachers* Enseignants et Enseignantes d'Ontario, qui est important parce que nous ne sommes pas une compagnie privée. On est une compagnie publique, et notre mandat, c'est pour
130 le Fonds pension des Enseignants, Enseignantes de *Teachers* et tout ce qu'on fait, c'est pour eux.

Notre portefeuille, dont les actifs s'élevaient à environ 31 milliards \$, a 37 millions de pieds carrés de superficie dans 68 propriétés au Canada. Mais outre nos centres commerciaux, nous
135 avons déjà réalisé plusieurs projets innovants sur le territoire de la Ville de Montréal dont la Deloitte et le projet Quad Windsor, incluant les trois Tours des Canadiens.

Les Tours des Canadiens sont les premières tours résidentielles de grande hauteur à Montréal et de haute densité qui ont été réalisées. Et le succès de ces projets a contribué à
140 envoyer un signal positif de manière aux autres développeurs sur les possibilités d'offres sur le marché immobilier, ce qui participerait de manière significative à redynamiser le centre-ville, et ce, bien au-delà de la limite de ces projets.

Ce que vous avez ici, ça représente le Quad Windsor qui est le terrain que nous avons
145 acheté en 2006 avec les projets qui étaient déjà complétés, la Gare Windsor, la Tour Deloitte, les Tours des Canadiens et une partie qui a été cédée à la Ville et une perte à Cadillac Fairview déjà en contrepartie pour nos obligations de logement abordable pour le site. Vous allez voir, il y a deux phases futures très importantes qu'on va aborder après.

150 Ici, ce que nous avons, juste pour donner le contexte, c'est quelques images des projets.

155 Nous avons la Tour des Canadiens, on a la Tour de Deloitte, le premier immeuble de classe A développé complètement privé au centre-ville en 20 ans à Montréal et la cour Rio Tinto qui est vraiment un espace public pour tout le monde à Montréal. Et quelques images ici des Tours des Canadiens 2, 3, qui donnent un peu le contexte du marché.

160 Alors, fort de ces expériences diverses, Cadillac Fairview souhaite aujourd'hui se prononcer sur le Règlement pour une métropole mixte que la Ville de Montréal propose car celui-ci nous préoccupe fortement en raison des importants et indésirables impacts qu'il risque de produire sur le marché et l'offre de logement à Montréal.

165 Cadillac Fairview comprend les intentions de la Ville d'offrir un environnement mixte et un éventail de produits résidentiels. On donne notre appui aussi. Cependant, nous ne pouvons soutenir sa façon de concevoir et structurer son nouveau règlement et de le mettre en œuvre.

170 Cette approche accroîtra le niveau de risque associé aux projets immobiliers de façon excessive, ça va éliminer la marge de manœuvre requise pour permettre l'innovation en immobilier à Montréal et créera globalement un environnement défavorable en développement.

175 Premier impact que nous devons considérer, c'est les impacts de changement radical des règles en cours du projet. Le montage financier d'un projet immobilier implique de prendre en compte tous les étapes et facteurs qui peuvent influencer les coûts de production du projet, de sa planification à sa livraison. Lors d'un achat, tous les frais relatifs au développement du projet, selon les normes autorisées à la réglementation d'urbanisme en cours, sont considérés.

180 Suivant cette logique, dans les dernières années, les développeurs comme nous autres ont acquis des propriétés en étant au courant de la Stratégie d'inclusion de la Ville. On savait donc que les projets nécessitant une importante modification à la réglementation d'urbanisme, comme les Tours des Canadiens 2 et 3, s'ils étaient approuvés, impliquaient des contributions en termes de logement social et abordable. Nous avons fait notre contribution pour ces tours-là. Pour ces projets, le règlement représente aujourd'hui une hausse de 5 % de la contribution en

termes de logements sociaux et abordables de 15 à 20 %.

185 Mais aujourd'hui, l'application unilatérale du nouveau règlement sur la mixité à tous les projets implique désormais pour les projets de plein droit des surcoûts majeurs passant de 0 à 20 % pour chacun des volets sociaux, abordables et familiaux, même s'ils respectent fidèlement les normes de zonages prescrites.

190 Ainsi, le règlement pénalise les projets qui pourraient être réalisés de plein droit en les impactant davantage que les projets nécessitant aujourd'hui des modifications réglementaires. L'application du règlement aux projets de plein droit, sans offrir de compensation en retour, constitue une appropriation par le secteur public d'une valeur privée. Selon nous, il s'agit d'une expropriation déguisée.

195 Alors, notre première recommandation, c'est pour les projets de plein droit, on doit exempter de l'application les projets de développement conformes à la réglementation et pouvant être réalisés de plein droit afin d'éviter de leur porter préjudice ainsi que maintenir une production stable de logements.

200

LA PRÉSIDENTE :

Je vais vous demander de garder un œil sur le petit chrono que vous voyez là parce que logiquement, il vous resterait trois minutes trente.

205

M. BRIAN SALPETER :

Oui.

210

LA PRÉSIDENTE :

Si on veut avoir un temps pour échanger.

M. BRIAN SALPETER :

215

Absolument. Je vais prendre, si vous me permettez, trente secondes pour régler l'écran. Deuxième recommandation, c'est il y a un fardeau trop chargé pour les futurs acheteurs et les locataires. Alors pendant le temps de la réglementation, les développeurs doivent contribuer à renouveler et améliorer l'offre de logements et les organismes communautaires ont pris en partie

220 la relève. Par le Règlement pour une métropole mixte, la Ville choisit de reporter une part majeure des coûts relatifs aux logements sociaux et abordables sur les nouveaux projets résidentiels. Le résultat sera le rehaussement des prix de vente ou de location des unités qui ne sont pas assujetties au règlement.

225

Le règlement, en induisant cette hausse de prix, va avoir des impacts majeurs. Le premier serait le fait de porter la responsabilité essentiellement sur les épaules des futurs acheteurs et locataires et avoir une augmentation sur le prix. Un autre, c'est les effets pervers de cette hausse de prix sur les acheteurs et locataires qui créent une approche inéquitable et qui va reporter des hausses de prix et rendra des logements inabordables pour plusieurs personnes.

230 Ceci va avoir aussi l'effet d'entraîner une réduction et l'abandon de projets et va impacter l'inventaire offert de logements sur le marché.

235

Il y a aussi la question des ambiguïtés et l'imprévisibilité du règlement. Alors, ce que nous avons – je m'excuse, c'est maintenant ma faute d'avoir mélangé mes pages – mais après lecture attentive du règlement, nous croyons que plusieurs ambiguïtés du règlement, s'il n'est pas modifié, entraîneront divers délais dont la durée demeure imprévisible et, de ce fait, que le règlement ne fait qu'ajouter un autre niveau de risque associé aux projets immobiliers à Montréal.

240

Un, c'est le choix de la contribution qui est toujours incertain. Deux, c'est la contrepartie de perte de densité si nous devons avoir des logements sociaux abordables sur nos sites et l'impact sur le reste du site à d'autres prix. Et, troisièmement – c'est la deuxième recommandation – on doit s'assurer qu'il y a des délais maximaux en termes de l'approbation

245 des projets.

Je vais sauter à l'autre élément qui est vraiment très important pour nous, c'est la question que la Ville de Montréal ne devrait pas s'ingérer dans les questions d'habitation à plus grande échelle. La façon que le règlement est prévu, c'est l'application à la CMM et, de notre point de vue, c'est les autres villes, incluant la province de Québec, qui devraient se prononcer sur les règles d'abordabilité dans chacune des régions. Et on a besoin d'une approche globale avec la province et le fédéral.

Alors, en conclusion, en respectant le temps, rappelons qu'il est essentiel de maintenir des conditions permettant le montage de projets immobiliers qui soient économiquement équilibrés pour tout le monde, incluant les acheteurs.

Alors, on réitère qu'il est essentiel pour l'équilibre du marché d'exempter les projets de pleins droits; de considérer l'effet cumulatif de toutes les nouvelles dispositions et ralentir le processus de mise en œuvre pour laisser le milieu s'adapter; de s'assurer d'une meilleure équité et réduire le fardeau pour les futurs acheteurs et locataires.

Alors ici, ce sont nos projets à Quad Windsor. On a les tours, on a des projets proposés, le 750 Peel en bureaux, un hôtel-résidence et un site sur le 600 Peel. Pour nous, ce qu'on veut créer à Montréal, ce n'est pas juste des résidences non plus; on doit regarder le tout. Et les projets des résidentiels vont aussi supporter des projets non résidentiels, qui est aussi important pour le centre-ville. Alors, on ne peut pas regarder simplement dans un vacuum. C'est aussi des projets résidentiels qui vont supporter la continuation du développement à Montréal pour des fins commerciales, ce qui est très important pour les emplois, et qui va générer encore des moyens pour les personnes, et respecter et répondre à la question d'abordabilité.

Nous avons un autre projet anticipé qui a le potentiel d'ajouter presque 2 000 unités au centre-ville. Mais avec le règlement, ça risque qu'on ne puisse pas procéder avec le projet. En

275 termes de question de capital, de certitude avec Cadillac Fairview, on veut continuer à
développer à Montréal, continuer à changer vraiment le milieu de vie, mais avec un règlement
qui crée de l'incertitude, ça risque qu'on doive déployer nos capitaux ailleurs, à Laval, dans
l'ouest de l'île, à Toronto, à Vancouver. Merci beaucoup pour votre temps aujourd'hui.

280 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous, Monsieur Salpeter. Vous aurez l'occasion, lors d'échanges – on a
quelques questions, vous restez avec nous – de préciser peut-être certains points dans votre
présentation. En fait, je vais commencer tout de suite, avant de donner la parole à mes
285 collègues, à la page 3 de votre document, je vais lire un petit bout pour le bénéfice de tous :
*« Ainsi, le règlement pénalise les projets qui pourraient être réalisés de plein droit en les
impactant davantage que les projets nécessitant des modifications réglementaires. »*

290 J'aimerais ça vous entendre élaborer un peu. Pourquoi les projets de plein droit seraient
impactés davantage?

M. BRIAN SALPETER :

Oui.

295

LA PRÉSIDENTE :

On a un bout de la compréhension, mais on veut s'assurer qu'on comprend bien ce que
vous dites.

300

M. BRIAN SALPETER :

Absolument. Merci pour cette question-là parce que c'est une question qui est très
importante. Aujourd'hui, comme on a mentionné, si un projet ou un site ne respecte pas déjà la

305 réglementation, si on demande une hausse de densité, si on demande quelque chose de hauteur, on est déjà assujetti au règlement pour...

LA PRÉSIDENTE :

310 À la Stratégie.

M. BRIAN SALPETER :

315 À la Stratégie. Comme nos Tours des Canadiens 2 et 3, où on a eu unhaussement de densité, et en contrepartie, nous avons construit, on a contribué aux logements sociaux et on a construit des logements abordables. Et nous avons aussi, comme vous avez vu, cédé le terrain à la demande de la Ville pour un prix beaucoup plus bas de ce que nous avons acheté. C'était la demande de la Ville.

320 Alors, quand on achète un terrain sans la certitude d'être capable de construire un projet résidentiel, il y a une contrepartie. C'est une situation gagnant-gagnant entre la Ville et le promoteur pour être capable de développer quelque chose qui n'est pas déjà permis. Quand on achète un terrain qui est de plein droit, comme le 750 Peel et le 600 Peel, où il a été expliqué à nous en plusieurs discussions, on avait le plein droit, il n'y avait aucune obligation de logements sociaux abordables. Maintenant, on n'a aucune obligation à 20 % pour un site qui est déjà tout
325 en conforme, comparé à...Alors, les sites aujourd'hui qui ont besoin de changement, l'impact va de 15 à 20 % en termes de... comparé à 0 %.

LA PRÉSIDENTE :

330 C'est le sens du « davantage ».

M. BRIAN SALPETER :

335 Absolument.

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Très bien. Nadja?

340

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Oui, question de précision. La recommandation numéro 2 : « *Réduire le fardeau pour les futurs acquéreurs et locataires et assurer une meilleure équité.* » On comprend que c'est pour les trois catégories de logement, n'est-ce pas? Social, abordable et familial.

345

M. BRIAN SALPETER :

Oui, c'est les trois, parce que c'est aussi la façon en termes de qu'est-ce que nous allons construire, soit sur site, ou en termes de compensation. L'impact pour être capable de monter un projet, c'est une augmentation des coûts. Soit si c'est un paiement en compensation, soit si c'est une question de construire sur le site, évidemment l'impact est différent. Mais pour être capable de monter un projet, ça prend un certain rendement minimum, puis c'est une des raisons pour lesquelles j'ai expliqué que nous sommes détenus par le Fonds de pension. Le rendement que nous avons, c'est un rendement qui est minimum, pas très haut, mais pour être capable de remplir nos obligations envers...pour les enseignants et enseignantes.

350

355

Alors, pour nous, il y a un certain minimum pour être capable de lancer un projet. Pour être capable de respecter ce minimum-là, on doit trouver des façons pour combler les coûts additionnels. La seule façon de le faire, c'est d'augmenter les prix pour les logements qui ne sont pas assujettis au règlement, qui crée un certain fardeau, mets le fardeau des projets sur les autres acheteurs et crée une autre inégalité.

360

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

La recommandation 3, quand vous parlez d'une entrée en vigueur différée, de façon

365

différée, puis je ne vais pas lire tous les volets de la recommandation, mais pour quelle raison vous souhaitez procéder ainsi, vous suggérez de procéder ainsi? Puis, dans quel ordre et à quel intervalle vous voyez tout ceci?

370

M. BRIAN SALPETER :

Ça, c'est plusieurs questions dans une.

375

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Oui.

380

LA PRÉSIDENTE :

Mais ça traite de... Vous suggérez de ralentir le processus de mise en œuvre pour laisser le milieu s'adapter.

385

M. BRIAN SALPETER :

Oui. Absolument. Alors, ce qui arrive aujourd'hui, c'est qu'il y a plusieurs volets. On doit s'assurer que le marché a le temps pour s'adapter à un règlement comme ça. Le règlement, tel que proposé, va introduire dans une très courte période de temps, sans que les projets aient le temps de s'adapter, surtout avec les projets où on commence des projets dans des années d'avant de lancer, on va introduire les trois volets : sociaux, abordables, familial, tout en même temps.

390

Alors, ce qu'on propose, c'est pour s'assurer qu'il y a le temps pour le marché de stabiliser, d'être capable d'absorber, c'est de regarder : un, de ralentir l'application à tous les niveaux, et par la suite, de voir peut-être l'application de chacun des volets un à la fois pour

395

permettre au marché de s'adapter, pour permettre aux promoteurs de continuer le projet qui était déjà en cours.

400

Alors, si je donne l'exemple de... nonobstant qu'ils sont des projets de plein droit, alors selon nous, ne devraient pas être sujets de toute façon, mais si on prend un site que nous avons, qui est déjà... où on aurait besoin de demande de modification de la réglementation, c'est déjà des projets qu'on a commencés et qu'on a dépensé des argents importants pour lancer des préventes, des études du marché locatif, et là, pour avoir tous les impacts en même temps, ça serait impossible. D'être capable de peut-être s'adapter à un des volets après l'autre, ça donne le temps du marché à s'adapter.

405

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

410

O.K. Mais est-ce que vous avez une vision quant à l'ordre, un après l'autre, en termes de...

M. BRIAN SALPETER :

415

Je pense comme c'est une question de réglementation et, pour nous, une question de ça devrait seulement être assujetti à des projets où on aurait besoin d'une modification de règlement, c'est quelque chose à discuter. Je pense c'est quelque chose en termes de regarder pour voir les besoins. Je ne pense pas qu'on peut regarder toute la Ville de Montréal et penser que toutes les demandes soient les mêmes, la question de logements sociaux. Si on regarde logements sociaux, par exemple, logements sociaux, oui, on peut compenser, on peut donner un certain montant, mais ça prend d'autres intervenants pour être capable de lancer le projet.

420

LA PRÉSIDENTE :

425

Mais ce pourrait être négocié au moment de l'entente de toute façon.

M. BRIAN SALPETER :

430 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

435 Puisque les projets vont nécessiter chacun une entente spécifique.

M. BRIAN SALPETER :

Oui.

440 **LA PRÉSIDENTE :**

Et c'est question d'y aller graduellement, au fond.

M. BRIAN SALPETER :

445 On est très ouvert à avoir cette discussion. Lors de certaines discussions, on a proposé certaines choses pour s'assurer et aussi d'avoir une certaine certitude. Alors je pense que c'est une discussion avec la Ville pour voir où sont les priorités aujourd'hui, et peut-être aussi de regarder différents secteurs de la Ville où ça devrait s'appliquer.

450

LA PRÉSIDENTE :

455 Dans les quelques secondes – on va glisser un peu mais on aurait encore quelques questions – moi, je vous amènerais à votre recommandation 7, à la page 9. La recommandation se lit comme suit : « *Afin d'assurer la réalisation des projets de logements sociaux et communautaires dans un délai raisonnable et encadrer la gestion de la période transitoire...* », vous suggérez d'instaurer un certain nombre de choses. Notamment, des aménagements

transitoires par la Ville, en indiquant entre parenthèses : « minimalement la végétalisation ».

460

J'ai plusieurs petites sous-questions, je vais vous les présenter. Premièrement, est-ce que vous en avez déjà fait? Avez-vous déjà réalisé, Cadillac Fairview, seul ou en partenariat avec la Ville ou par la Ville, peu importe, un aménagement transitoire, un endroit où il était acquis que vous alliez construire un projet mais seulement pour des questions X, Y ou Z dans un délai, et entre-temps, vous faisiez... Est-ce que vous-même en avez fait?

465

M. BRIAN SALPETER :

Non, nous n'avons pas.

470

LA PRÉSIDENTE :

Non, pas encore, O.K. Il y a – et je ne vous cacherai pas, c'était une préoccupation de la commission – au Québec, on aime ça dire que le temporaire devient souvent permanent. Pour toutes sortes de raisons. Soit parce qu'on l'aime tellement qu'on veut le garder *as is*, soit... Bon. Ce qui se fait, à notre connaissance, ce sont des aménagements que vous appelez transitoires, donc temporaires, de même nature que l'aménagement permanent qui sera fait par la suite.

475

Un exemple, il y en a eu un sur le Plateau, en attendant de faire une place publique sur le site d'un ancien poste d'essence, la Ville a fait un aménagement transitoire pendant que les plans de la place... enfin, bref, et, pour après, installer une place publique en bonne et due forme. À notre connaissance, puis on n'a pas fouillé toute la littérature, si vous avez des choses à cet effet-là, on les accueillerait avec plaisir, il est très difficile de réaliser un aménagement transitoire, même si on mettait une affiche : « Cet aménagement est transitoire en attendant qu'un immeuble se construise », la population, la communauté a tendance à s'approprier cet espace, comme un espace collectif.

480

485

M. BRIAN SALPETER :

490 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

495 Et c'est bien légitime, là. Donc, ça nous a surpris, votre suggestion nous a surpris parce qu'historiquement, ce n'est pas des choses qu'on voit beaucoup. Est-ce que, si vous aviez quelque chose à nous mettre sous la dent, je dirais, ou des exemples, ou peu importe, ou des suggestions, par rapport à ça.

M. BRIAN SALPETER :

500 Oui. Vous avez tout à fait raison que c'est difficile et je suis d'accord avec vous que dans certaines situations où il y a des terrains qui sont utilisés pour des fins temporaires, que certaines personnes vont s'approprier et ça devient plus difficile pour changer par la suite.

505 Cependant, quand on regarde, et surtout si je regarde nos expériences ailleurs, je peux parler en Ontario où il y a vraiment le concept d'une convention de Section 37, qui est vraiment une convention entre les villes et les promoteurs, toujours dans le cas où il y a une modification d'un règlement. Et là, c'est des négociations entre la Ville et le promoteur en termes de regarder le site au complet, et pour répondre à tous les besoins. Nous avons fait ça en Ontario pour
510 certains de nos sites. Mais, dans tous les cas, c'est toujours une situation, comme on regarde, de trouver une solution gagnant-gagnant pour être capable pour un promoteur d'avoir davantage plus de densité, plus de hauteur, mais pour créer quelque chose en termes pour la communauté.

515 Une des choses que je pense est très important, vous avez tout à fait raison en termes de la façon que ça a été fait jusqu'à date. Mais quand on regarde les villes aujourd'hui, quand on regarde le développement des villes aujourd'hui, et quand on regarde juste Montréal, le centre-

ville, Griffintown, ce qu'on a aujourd'hui, c'est très différent de ce qu'il y avait 10, 15, 20 ans. Et ça prend vraiment quelque chose, une discussion entre tout le monde pour créer et réaliser des villes d'envergure, où les personnes veulent vivre, travailler, jouer, étudier. C'est facile à dire les mots, mais on doit regarder en termes de rencontrer et de trouver des solutions gagnant-gagnant pour tout le monde, incluant aussi, et c'est là où l'enjeu pour les promoteurs, c'est les villes veulent aussi apporter certains aménagements. Je regarde le parc Ville-Marie, si vous me permettez de...

LA PRÉSIDENTE :

Oui, rapidement, parce que là, on grignote du temps.

M. BRIAN SALPETER :

Oui, oui, oui. Alors, ce que vous avez ici, vous avez – je vais vous montrer sur cette image-là – avec le PPU des Gares, vous avez le Parc Ville-Marie. C'est un élément très important pour la Ville pour créer un parc linéaire, et on a imposé des obligations pour nous de créer des maisons de ville qui donnent sur le parc parce que la Ville en voulait. On a respecté, on a travaillé avec la Ville. Aujourd'hui, on attend le parc. Alors, c'est toujours une question de quand il y a des obligations de la Ville, soit en termes de parc, en termes de place publique, en termes de logements sociaux abordables, comment est-ce que des deux côtés on peut s'assurer que les projets vont se réaliser.

LA PRÉSIDENTE :

C'est sûr. J'en profite, avant de passer la parole à mon collègue Alain, je retiens votre suggestion de la convention, Section 37, en Ontario, puis j'en profite, nous sommes curieux, vous faites référence au *Chicago Housing Authority*, à votre page 11, en indiquant trois projets mixtes. Si jamais vous aviez quelque documentation sur ça, ce serait...

M. BRIAN SALPETER :

550 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

555 Vous communiquez, vous savez comment? Monsieur sait comment faire avec Gilles Vézina et tout. S'il vous plaît.

M. BRIAN SALPETER :

560 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Une dernière question pour vous. Monsieur Duhamel?

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

570 Oui. À propos de votre recommandation 9, en page 10, vous ne souhaitez pas que l'expérience montréalaise soit reprise ou imitée dans d'autres municipalités. On suppose qu'il s'agit des municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal en premier lieu. Vous êtes le premier interlocuteur qui exprime ce point de vue et ça avait été dit dans l'espoir de « ...a *playing field* », pour tous les joueurs du marché – pardonnez l'expression en langue anglaise, pourquoi faites-vous cette recommandation, en sachant que certaines villes en prendront un avantage indu, pas très concurrentiel par rapport à la ville centrale de la région?

575 **M. BRIAN SALPETER :**

Oui. Alors, je pense la réponse est que – et je vais utiliser vos mots, si vous me

580 permettez – que les autres villes vont avoir un avantage indu. En effet, même de penser que d'autres villes vont avoir un avantage indu, je pense, est un commentaire sur ce que la Ville de Montréal est en train de faire elle-même.

585 La Ville de Montréal a certains enjeux. On est d'accord qu'on doit respecter, on doit répondre aux demandes et l'enjeu d'abordabilité. Mais chacune des villes, la Ville de Laval, les villes dans l'ouest de l'île, la Rive-Sud, à travers le Québec, ont leurs propres questions qu'ils doivent aborder.

590 Alors, il faut penser que la Ville de Montréal, qui est responsable juste pour la Ville de Montréal, devrait, pour nous, et va procéder avec un règlement qui ne marche pas. Et là, ça devrait affecter d'autres juridictions qui n'ont pas les mêmes enjeux, pas les mêmes demandes, qui va impacter leur autorité. Pour nous, si la Ville procède d'une certaine manière, c'est une question pour la Ville. On la regarde de l'autre. Ça ne devrait pas affecter les autres qui, eux devront être capables de prendre des décisions pour le développement de leur ville, pour répondre à leurs besoins. C'est pour ça qu'on doit, de notre côté, reculer et regarder le grand portrait, pas juste ce que la Ville de Montréal. Au niveau provincial.

595 **LA PRÉSIDENTE :**

600 Oui. - Si tu me permets, Alain. Vous suggérez à cet égard-là : « *Une étude approfondie – je vous cite – de la situation et des besoins d'autres municipalités et de la région devrait être réalisée avant que n'y soient déployées des stratégies qui pourraient s'avérer nuisibles.* » Ce serait une responsabilité de la CMM, ça, par exemple.

605 **M. BRIAN SALPETER :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

610 *The big picture.*

M. BRIAN SALPETER :

615 *The big picture*, CMM, pas juste la Ville de Montréal, et avec l'implication de la province et en regardant une entente fédérale-provinciale.

LA PRÉSIDENTE :

620 Même au-delà. O.K. Alain?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Non, ça va. On a tout remis en contexte. Merci.

625 **M. BRIAN SALPETER :**

Merci à vous trois.

LA PRÉSIDENTE :

630 Merci bien. Un a un petit peu dépassé notre temps, mais pardonnez-nous, ça arrive. ...
J'inviterais maintenant monsieur Steve Baird pour le Comité d'action des citoyens et citoyennes de Verdun. Bienvenue!

635 **M. STEVE BAIRD :**

Bonjour, Madame la présidente, Madame et Monsieur les commissaires et les analystes.