

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme MARIE LEAHEY, présidente de la commission
 M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire ad hoc
 M. JACQUES INTERNOSCIA, commissaire ad hoc

**Forum Réflexion 2050
Stratégie quartiers Ouest**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Conférences données le 17 septembre 2022, 13 h
Centre des loisirs de Saint-Laurent
1375, rue Grenet
Saint-Laurent

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 17 SEPTEMBRE 2022

5	PRÉSENTATION.....	1
	REPENSER LA FISCALITÉ MUNICIPALE MONTRÉALAISE	3
	PÉRIODE DE QUESTIONS.....	13
	M. Jean-François Lefebvre.....	16
10	Mme Dominique Gilbert.....	18
	M. Sébastien Binette.....	19
	Mme Judith Colombo.....	21
	M. Mohammed Bernoussi.....	23
15	DÉPLOYER L'AGRICULTURE URBAINE	26
	LE COHABITAT	35
	LE FORM-BASED CODE, UN OUTIL DE PLANIFICATION	45
20	AJOURNEMENT	

25

30 **M. NADIM TADJINE :**

35 Alors, au programme de cet après-midi, nous allons débiter par une conférence sur la fiscalité municipale, qui sera suivie d'une période de questions. Viendra ensuite un panel de trois conférenciers présentant des pistes de solution pour un Montréal durable. On prendra ensuite une petite pause de 15 minutes avant de nous diriger vers les ateliers.

40 Notez que les conférences sont enregistrées et que vous y aurez accès directement sur notre site internet dans les jours qui vont suivre. Nous avons aussi une photographe qui est juste ici. Si vous préférez ne pas apparaître sur les photos, n'hésitez pas à le lui faire savoir.

45 Alors, laissez-moi vous introduire la première conférence d'aujourd'hui, avec notre première intervenante, Maude Cournoyer-Gendron. J'inviterais peut-être Maude à me rejoindre, directement sur le podium.

50 Alors, je vais d'abord introduire Maude avant de lui laisser la parole. Maude Cournoyer-Gendron enseigne la géographie au cégep Édouard-Montpetit, à Longueuil. Elle est aussi réalisatrice et coanimatrice pour Cadre bâti, un balado de réflexion sur la ville et l'urbain.

55 Dans le cadre de sa thèse de doctorat en géographie en études urbaines, à l'UQAM et à l'Université de Nantes, elle s'intéresse aux effets des conflits et contestations qui entourent les projets d'aménagement urbain sur les façons de construire la ville.

En parallèle, elle s'est penchée sur la question de la fiscalité municipale dans un ouvrage collectif intitulé Montréal en chantier, publié chez Écosociété.

55 La présentation de Maude va porter sur la fiscalité municipale. Nous lui avons d'ailleurs adressé quelques questions en amont de cette présentation, notamment : qu'est-ce que la fiscalité municipale à Montréal? Et également : dans un contexte de crise du logement, comment est-ce

60 que la fiscalité municipale peut faciliter l'accessibilité des logements et des locaux commerciaux?
On aura ensuite une période de questions du public. Maude, la parole est à vous.

65 **REPENSER LA FISCALITÉ MUNICIPALE MONTRÉLAISE**

Mme MAUDE COURNOYER-GENDRON :

70 Merci Nadim. Merci à l'OCPM pour l'invitation à cette tribune aujourd'hui. Donc comme Nadim l'a dit, bien, je m'appelle Maude Cournoyer-Gendron, je suis doctorante en études urbaines, géographe, mais la fiscalité, bien, ce n'est pas le sujet de ma thèse.

75 Je m'y suis intéressée plutôt par la bande parce qu'en fait, il y a très peu de personnes qui s'y intéressent, notamment d'un point de vue géographique, alors que le régime fiscal entraîne des conséquences sur le développement de nos villes à l'heure actuelle.

80 Donc ce que je vous présente aujourd'hui, c'est le contenu d'un chapitre que j'ai rédigé en 2020, qui a été publié en 2021, qui a un peu le même objectif que la Réflexion 2050, c'est-à-dire de penser le Montréal de demain, quels sont les défis pour une métropole du vingt et unième siècle?

85 Et aujourd'hui, ce que je vais faire avec vous, bien, c'est vous faire d'abord un portrait de la fiscalité de Montréal, ensuite, identifier quelques problèmes associés à ce financement des villes là, qui se fait principalement par l'impôt foncier, pour ensuite essayer d'évoquer quelques pistes de solutions pour, en fait, modifier la fiscalité, pour la rendre plus juste. En fait, de s'en servir comme un outil afin de construire des villes qui seraient plus justes et plus écologiques.

Mais avant tout, je vous ai parlé d'impôt foncier, qui est souvent le mode de financement principal des municipalités au Québec. Donc impôt, bien, c'est un prélèvement obligatoire sans contrepartie directe, qui est versé à un budget du gouvernement.

90 Puis lorsqu'on parle d'impôt foncier, bien, c'est un impôt qui est basé sur la propriété privée du sol, donc la propriété foncière.

95 Il faut savoir qu'au Québec, les municipalités ont peu de pouvoir en ce qui a trait à leur financement, parce que c'est encadré par la loi au niveau provincial, donc la Loi sur la fiscalité municipale, qui vient notamment établir la manière de calculer l'impôt que les citoyens et citoyennes vont payer à la municipalité.

100 Donc le calcul d'impôt foncier au Québec, bien, c'est basé sur la valeur du terrain et la valeur du bâtiment auquel on va, en fait, fixer un taux localement. Chacune des municipalités est responsable de fixer ce taux de taxation là, et puis ça va déterminer la valeur du montant que les propriétaires doivent payer pour chacune des unités foncières.

105 L'évaluation foncière se fait par des organismes qui dépendent des MRC ou de l'agglomération de Montréal, pour le cas de Montréal, puis vous aurez peut-être vu cette semaine, le rôle foncier, qui est le document qui vient établir ces valeurs-là tous les trois ans, a fait les manchettes.

110 Donc cette semaine, mercredi, on a eu le dévoilement du plus récent rôle foncier pour le territoire de Montréal, qui va être établi pour les années 2023 à 2026. Ça fait que ce qu'on a constaté, c'était qu'il y a eu une hausse de la valeur de ces unités foncières là, de trente-deux pour cent environ, pour la valeur moyenne.

À Montréal, si on décortique un peu le budget de fonctionnement de la ville – ici, on a les données pour l'année 2020 –, on se rend compte que la taxation, en fait, toutes taxes confondues,

115 bien, ça prend une grande part des revenus du budget de la ville. Donc environ 65 % des revenus de Montréal proviennent de tout type de taxes, puis parmi toutes ces taxes-là, bien, la taxe foncière, ça représente 83 % de cet ensemble-là, de taxes.

120 Donc au total, sur un budget de 6,17 milliards de dollars, bien, l'impôt foncier, la taxe foncière y contribue à hauteur de 3 milliards de dollars. Donc c'est pratiquement la moitié des revenus du budget de fonctionnement de la ville qui provient de l'impôt foncier.

125 Ce qui nous mène à un constat : c'est que la taxe foncière, c'est la principale source de revenus de la Ville de Montréal, mais c'est aussi sa principale source de revenus autonome. C'est-à-dire que c'est un des principaux leviers sur lequel elle peut miser pour augmenter ses revenus, puis donc ne pas faire de déficit, parce que les villes au Québec ne peuvent pas faire de déficit.

130 Donc un des principaux leviers, donc ça accentue cette dépendance-là, cette vulnérabilité-là vis-à-vis l'impôt foncier et vis-à-vis les valeurs foncières. Cette situation-là, ça crée plusieurs conséquences, notamment dans le développement des villes, dans la forme que les villes prennent à l'heure actuelle, dont à Montréal.

135 Donc vu que la taxe foncière est basée sur la valeur marchande du terrain, ce que ça donne, c'est qu'en fait, les administrations municipales ont un intérêt certain à voir l'augmentation de ces valeurs-là sur leur territoire, à court terme, pour pouvoir boucler le budget.

Donc on a une situation où les intérêts à court terme des élus vont dans le même sens que les intérêts à court terme des spéculateurs et des promoteurs immobiliers, notamment.

140 Donc je vais vous parler de quelques problèmes associés à l'impôt foncier et à cette dépendance-là à l'impôt foncier. Il y a des problèmes qui reposent principalement sur l'impôt foncier comme tel. D'autres, c'est plutôt sur les effets que sur le fait d'avoir l'impôt foncier comme principal mode de financement, mais produit dans l'espace urbain.

145 Donc l'impôt foncier, une des critiques qu'on peut lui adresser, c'est qu'il est régressif, c'est-à-dire que la contribution, en fait, pour une unité foncière de même valeur, bien, les propriétaires vont payer le même montant, peu importe leurs revenus.

150 Une autre critique qu'on peut lui adresser, c'est que l'impôt foncier, c'est très peu réactif aux cycles de croissance, mais surtout aux cycles de décroissance. À titre d'exemple, lors de la crise financière de 2008 aux États-Unis, bien, les municipalités, qui étaient financées principalement par l'impôt foncier, ont vu leur budget être réduit de taille parce qu'il y avait une baisse des valeurs foncières.

155 Puis ce que ça donne, c'est que les villes ont dû réduire fortement les services qu'elles offraient, notamment, l'éclairage urbain, la collecte des ordures et même les services de police ont dû être réduits au strict minimum. Puis si on regarde la ville de Détroit, ç'a même mené à la faillite de la ville. Donc peu adapté aux cycles de croissance et de décroissance.

160 Une autre critique qu'on peut adresser à l'impôt foncier, bien, c'est qu'il ne tient pas compte des réalités urbaines d'aujourd'hui. Donc quand ç'a été mis en place au 19^e siècle, l'impôt foncier, bien, les responsabilités des municipalités portaient principalement sur des services qui étaient donnés à des bâtiments, c'est-à-dire qu'on construit la voirie, l'aqueduc, les égouts, alors qu'aujourd'hui, les responsabilités des villes, elles sont beaucoup plus vastes et variées que ça.

165 On offre des services aussi beaucoup aux citoyens. Les villes sont responsables du développement social, elles sont responsables de santé publique, on l'a vu avec la crise de la COVID-19. Elles ont aussi des responsabilités grandissantes vis-à-vis de la crise climatique. Puis ce que ça fait, c'est que dans ce type de services là qui est offert, bien, une augmentation des besoins ne correspond pas à une augmentation du financement. Donc il y a une espèce de décalage de ce point de vue là.

170

175 Un autre décalage qui est présent, c'est que l'impôt foncier, il ne tient pas compte de la réalité de l'économie actuelle, qui est de plus en plus dématérialisée, c'est-à-dire qu'on a des entreprises dont le chiffre d'affaires est très grand, mais elles prennent très peu d'espace physique dans la ville, donc elles contribuent plus faiblement au financement de la ville, même si elles profitent des services. Donc il y a comme une inégalité de ce point de vue là.

180 Autre élément qui est problématique avec l'impôt foncier, c'est que, puisque c'est décidé localement, municipalité par municipalité, eh bien, ça favorise la concurrence entre les villes pour attirer les ménages, attirer les entreprises.

185 Ça, ça exerce un taux à la baisse sur cet impôt-là. Ce qui est problématique aussi dans un contexte où les villes, elles ne sont pas isolées les unes des autres sur le territoire. C'est-à-dire que dans une région métropolitaine, par exemple, bien, la ville centre, elle offre des services pour des citoyens des villes qui sont situées autour.

190 On peut penser au transport collectif, aux services culturels, au développement économique, par exemple. Et ce que ça fait, c'est qu'on a des habitants qui consomment des services urbains de la ville centre, mais qui n'y contribuent pas par l'impôt directement, donc il y a une espèce d'inégale contribution aux services urbains métropolitains.

195 Dans l'agglomération montréalaise, il y a des dispositifs qui permettent de limiter ça, donc les villes liées, qui sont sur l'île de Montréal, mais qui ne font pas partie de la ville, versent des quotes-parts, donc ça permet de rétablir un peu cette inégalité-là, mais il faudrait peut-être y penser aussi à l'échelle métropolitaine.

200 Un autre élément qui est un problème associé à l'impôt foncier, bien, c'est que ça ne prend pas en compte les coûts associés à la forme urbaine.

205 Je m'explique : si, par exemple, on a un condo qui est situé dans un quartier urbain central très dense, versus une maison unifamiliale qui est située un peu plus à l'écart, bien, si ces deux unités foncières là ont la même valeur, bien, la personne va contribuer à la même hauteur au financement de la ville, alors qu'on a, dans le fond, une forme urbaine qui va coûter plus collectivement à être branchée sur le réseau, par exemple.

210 Donc l'unité unifamiliale va coûter plus cher collectivement à être reliée aux services de la ville en termes d'infrastructures. Donc tout ça, ce n'est pas pris en compte dans le financement des villes via l'impôt foncier.

Ce que ça favorise aussi, le fait que les villes soient financées principalement par l'impôt foncier, c'est qu'il y a comme un incitatif à accepter toute forme de développement.

215 Avec une vision à court terme, le but serait de boucler le budget. Donc un déficit n'est pas possible, et puis les villes, elles doivent offrir des services, et ça coûte cher. Elles doivent entretenir les infrastructures en place, mais elles doivent aussi penser au renouvellement des infrastructures qui sont arrivées à leur fin de vie utile.

220 Aussi, lors des nouveaux projets de développement, ce sont souvent les promoteurs ou les différents paliers gouvernementaux, fédéraux ou provinciaux, qui vont financer les infrastructures.

225 Leur renouvellement, souvent, n'est pas pris en compte à ce moment-là, ce qui fait que les villes qui voient leurs infrastructures arriver à leur fin de vie utile, bien, elles sont un peu prises à accepter tout type de développement sans pouvoir nécessairement juger qu'il est bon ou mauvais de faire ce type de développement là.

Donc d'un côté, on a des municipalités qui vont être incitées à accepter des nouveaux projets pour boucler le budget, et puis de l'autre, bien, on a un régime foncier aussi qui va inciter

230 soit les individus ou les entreprises à s'installer là où les valeurs foncières vont être les moins chères, c'est-à-dire dans des endroits qui vont être de plus en plus éloignés.

235 Donc le régime fiscal actuel, il ne tient pas compte des coûts réels – publics, sociaux, environnementaux – associés à cet étalement urbain là, donc il le favorise, et ça ne nous permet pas d'intervenir sur cette question-là.

Une autre critique qui peut être adressée à un régime fiscal qui est basé principalement sur l'impôt foncier, bien, c'est que ça encourage la spéculation foncière, la gentrification.

240 Comme je vous l'ai dit tout à l'heure, bien, les administrations ont un intérêt, dans une vision peut-être à court terme – qui est en train de changer, je crois –, à favoriser la croissance des valeurs foncières sur leur territoire.

245 Et quand il y a une convergence des intérêts des élus municipaux et des spéculateurs immobiliers, bien, ça peut créer des politiques urbaines qui favorisent la croissance urbaine locale. Ça, ça se fait au détriment des populations en place et ça peut contribuer à la gentrification.

250 Donc une forte activité immobilière localement, ce que ça fait, c'est que ça fait augmenter la valeur du foncier localement, donc une augmentation du montant des taxes à payer pour les populations, ce qui va entraîner sur les populations habitantes, notamment sur les propriétaires modestes qui vont voir leur compte de taxes augmenter et peut-être, ultimement, que ces personnes-là vont être incitées à vendre. À vendre leur propriété pour aller s'établir un peu plus loin, puisque ces gens-là ne pourraient pas payer, dans le fond, des taxes correspondant à la valeur de leur unité.

255 Ça exerce aussi une pression sur les locataires puisque dans la loi, les profits des propriétaires sont protégés, donc une hausse des taxes foncières qui sont payées peut être transmise dans une augmentation des loyers.

260 Donc ce qui mène à un régime fiscal actuel qui produit différentes choses sur le territoire, notamment un développement qui ne serait pas nécessairement adéquat d'un point de vue qualitatif. Ce n'est peut-être pas ça qu'on souhaite pour le territoire.

265 Dans le fond, ça, c'est une phrase que j'ai entendue à maintes reprises : on ne peut pas dire non à du développement. Eh bien moi, ce que je crois, c'est qu'il faut qu'on puisse mettre des conditions en place qui nous permettent de choisir quel type de développement on veut encourager sur le territoire.

270 Donc que faire avec cette situation-là? Je vous présente différentes pistes de solution, dans le fond, pour se servir de la fiscalité comme un outil pour en arriver à bâtir des villes qui seraient plus justes, plus écologiques.

275 La première catégorie d'intervention, ça serait de modifier l'impôt foncier tel qu'il est à l'heure actuelle, notamment en introduisant certains crédits d'impôt pour les propriétaires précaires, que ce soit des citoyens ou des commerces. Mais aussi d'introduire différents paliers d'imposition.

280 Donc à l'heure actuelle, on a deux paliers d'imposition à Montréal, qui sont basés sur la valeur foncière de l'unité en question, qui est de plus ou moins 750 000 \$. Ce que je proposerais, ça serait plutôt d'en créer, déjà, plus que deux, et de s'intéresser aux catégories de propriétaires, soient les propriétaires qui sont occupants, non occupants, ceux qui résident dans la ville de Montréal versus ceux qui résideraient à l'extérieur, même à l'extérieur du Québec ou à l'extérieur du Canada, par exemple.

285 Une autre catégorie de propriétaires qui serait intéressante à aller explorer, ça serait, en fait de créer des catégories selon la valeur totale de leurs actifs, c'est-à-dire de ne pas seulement cibler bâtiment par bâtiment, mais plutôt avoir des catégories où on dit : bien, au-delà de 5 millions de valeur totale en immobilier, bien, on va introduire une taxe qui va être plus substantielle à ces

propriétaires-là. Puis le but, en fait, ça serait de cibler les spéculateurs et les départager des citoyens et citoyennes qui sont propriétaires de leur logement.

290 Là, ici, je vous parle de potentiellement créer des paliers dont les taux d'imposition seraient augmentés. En fait, ce qu'on doit prendre en compte en parallèle, c'est que ce n'est pas souhaitable que ces augmentations de taxes là soient transférées vers les locataires, notamment, donc il est vraiment impératif d'encadrer les augmentations de loyer en parallèle avec des outils comme un régime des baux, par exemple.

295 Un autre élément qui pourrait être apporté, une autre modification au régime actuel, ça serait d'arrêter certains régimes d'exception, comme par exemple : les golfs et les raffineries profitent de congés de taxes substantiels. Donc on pourrait se réinterroger, en fait, sur : est-ce qu'on souhaite maintenir ces exemptions de taxes là, alors que les coûts de ces occupations du sol là sont quand même considérables sur l'environnement?

300 Une autre avenue qui serait possible, bien, ça serait potentiellement d'introduire un impôt sur le revenu. C'est quelque chose qui se fait en Suède, notamment, ou dans certaines villes aux États-Unis, notamment en Pennsylvanie, c'est 17 % des revenus des villes qui proviennent d'un impôt sur le revenu.

305 Donc à l'heure actuelle, les villes ne sont pas en mesure d'établir un impôt sur le revenu. C'est seulement le gouvernement du Québec et le gouvernement canadien qui peuvent imposer les citoyens et citoyennes sur la base du revenu.

310 Une autre avenue à explorer, bien, ça serait celle de l'Allemagne où, en fait, pour remplacer l'impôt foncier, l'Allemagne a décidé de taxer plutôt les usages du sol, donc l'utilisation du sol, afin de favoriser des usages qui ont un plus faible impact sur l'environnement, puis, en fait, taxer plus les usages qui seraient dommageables pour l'environnement.

315

Donc par exemple, si on a une surface bétonnée, elle serait plus taxée qu'une surface végétalisée, ce qui permettrait aussi de moins taxer une entreprise d'agriculture biologique versus une entreprise d'agriculture industrielle traditionnelle.

320 Donc l'idée, ça serait : à partir du plan de zonage, bien, d'établir, dans le fond, des taux différenciés, pour en venir à favoriser des développements qui seraient plus intéressants du point de vue environnemental, notamment encourager des développements immobiliers qui seraient plus denses, qui seraient à proximité des infrastructures de transport, versus des développements immobiliers qui seraient à proximité des infrastructures routières.

325 Est-ce que c'est possible de faire une telle chose à Montréal? La réponse simple, c'est non, dans le sens où à l'heure actuelle, c'est impossible de taxer selon l'usage du sol, donc l'utilisation du sol.

330 C'est possible par contre de cibler certaines catégories et sous-catégories d'immeubles, puis d'appliquer un taux variable selon ces catégories-là. Mais toutefois, la localisation ne peut pas servir à définir une de ces catégories, ce qui, en mon sens, a une limite.

335 Donc impossible de taxer selon la localisation, mais ça pourrait être une avenue de modifier la loi – au niveau provincial, bien sûr – pour permettre cette considération-là, à la fois de l'utilisation du sol et la localisation aussi, pour taxer plus fortement, par exemple, les développements de terrains qui sont situés au croisement d'autoroutes ou qui seraient situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, par exemple.

340 D'autres mesures qui peuvent être mises en place pour favoriser une diversification de la fiscalité municipale, donc de réduire cette dépendance-là à l'impôt foncier, bien, c'est certaines mesures d'écofiscalité.

345 Dans l'écofiscalité, on cherche à modifier les comportements en encourageant les activités favorables à l'environnement et en décourageant des activités qui seraient nuisibles à l'environnement, ou d'aller chercher des fonds pour financer par exemple le transport en commun.

350 Donc là, je vous en ai mis quelques-uns, on pourra peut-être y revenir, mais dans le fond, la taxe sur l'essence, elle est déjà en place. La taxe sur le stationnement, elle est en place à Montréal sur une petite partie au centre-ville. Ça serait potentiellement une option d'élargir le périmètre et potentiellement d'augmenter cette taxe-là.

355 Il y a aussi, dans les nouvelles, on a parlé plus récemment des péages urbains, notamment de la taxe kilométrique, donc ça pourrait être une avenue à suivre, mais afin de réduire la congestion présente à Montréal. Pour les péages urbains, ce qui est important, c'est vraiment d'avoir le plus de paliers possible, pas seulement deux catégories, heure de pointe et hors heure de pointe. Un péage urbain par cordon, donc par secteur, est plus favorable que d'avoir une tarification sur une infrastructure unique.

360 Sinon, finalement, ce qui est important, c'est de penser cette fiscalité-là dans une vision globale pour la région métropolitaine, puisqu'effectivement, les villes ne sont pas isolées entre elles.

365 Dans le fond, il faut penser aux effets d'une mesure fiscale sur le territoire qui est concerné, mais aussi les territoires autour, puis c'est important d'harmoniser la fiscalité pour ne pas créer d'étalement urbain à des endroits où il n'y aurait pas certaines mesures, par exemple. Voilà.

370 Je vous ai aussi mis une petite liste d'autres possibilités qui existent dans le régime fiscal actuel, qu'on pourrait aller creuser, notamment la notion de taxe foncière de secteur ou de taxe d'amélioration locale, qui existe dans la loi actuelle et qui permettrait un peu de contourner l'impossibilité de taxer selon la localisation.

375 Par exemple, on pourrait introduire des taxes foncières d'amélioration locale du transport en commun pour des secteurs de croisements autoroutiers. Puis si on la combine à une taxe sur les catégories d'immeubles, bien, on pourrait avoir un immeuble non résidentiel, commercial, dans un secteur qui serait au croisement d'une autoroute, bien là, on aurait une surtaxe à cette localisation-là, peut-être pour décourager ce genre de bâtis là à cet endroit-là.

380 Il y a aussi la possibilité d'introduire des compensations pour des services rendus. On peut penser aux compteurs d'eau, au poids des ordures, mais je souligne quand même qu'il faut prendre en compte à chaque fois les catégories de propriétaires pour ne pas démesurément taxer les simples citoyens et simples citoyennes.

385 On pourrait aussi introduire des contributions lors de la délivrance de permis de construction, de lotissement, permis d'autorisation ou d'occupation, puis ces contributions-là pourraient varier selon les catégories de construction. Encore là, ça pourrait permettre d'aller dans le sens d'un impôt sur l'utilisation du sol, mais sans avoir à introduire cet impôt-là au niveau provincial.

390 Donc pour conclure, il y a différentes pistes qu'on peut explorer à court terme. Ça serait d'utiliser le cadre fiscal actuel à son plein potentiel. À moyen terme, ça serait plutôt d'apporter des modifications ponctuelles à la Loi sur la fiscalité municipale, notamment d'introduire plusieurs paliers qui tiendraient compte des catégories de propriétaires, notamment sur la valeur des actifs totaux et non simplement de l'immeuble.

395 À plus long terme, je crois qu'il faut repenser le régime fiscal municipal, notamment en allant questionner des principes qui sont présents dans la loi, notamment celui où la fiscalité municipale n'a pas comme mandat de redistribuer les richesses, ou comme le principe de neutralité qui est présent dans la loi et qui stipule qu'il faut réduire au minimum les effets possibles sur les agents économiques, alors que ce que je soutiens, c'est que dans le régime fiscal actuel, il y a des effets
400 qui sont produits, puis ceux de la gentrification et de l'étalement urbain.

Donc la fiscalité municipale à l'heure actuelle n'est pas neutre, et elle produit un développement qui n'est peut-être pas souhaitable pour les villes, donc je vous invite à repenser cette fiscalité-là, puis essayer de s'en servir comme un outil pour arriver à des villes qui seraient plus justes et plus souhaitables. Merci.

405

M. NADIM TADJINE :

Merci beaucoup, Maude, pour cette présentation. Alors, on retient que la fiscalité municipale ne devrait pas être quelque chose de figé, hein? Qu'il y a déjà des solutions qui se font ailleurs et qui pourraient aussi être très applicables à Montréal.

410

Alors, nous allons prendre une quinzaine de minutes pour vous poser quelques questions.

Laissez-moi vous rappeler quelques règles pour les interventions du public au micro. Tout d'abord, on vous demanderait de bien vouloir vous nommer et de nommer une organisation ou un groupe que vous représentez.

415

Je vous inviterais aussi à rester concis, afin de permettre au plus grand nombre de personnes de poser une question dans la quinzaine de minutes qu'on a ici.

420

Enfin, on tentera de respecter l'alternance homme-femme dans tous les tours de micro. Et vous pouvez vous lever et vous placer derrière le micro qui va être probablement sur la gauche, ici. On en a un aussi à l'avant.

425

En attendant, moi, j'ai une première question pour toi, Maude.

Si on mettait en application toutes les mesures que tu mentionnes ici, quel serait l'impact fiscal? Quel serait l'impact, très concrètement, sur les ménages et les petits commerçants à Montréal?

430 **Mme MAUDE COURNOYER-GENDRON :**

Merci pour la question, Nadim. Comme j'ai mentionné, effectivement, on doit tenir compte de cet impact-là sur les petits commerçants, par exemple, ou les citoyens et citoyennes.

435 Puis en fait, les modifications sur le régime fiscal doivent absolument être accompagnées de mesure qui empêche, par exemple, de transmettre ces augmentations-là vers les locataires, notamment.

440 Mais aussi, l'idée, ça serait d'introduire plus de paliers pour cibler les spéculateurs et permettre d'aller les taxer un petit peu plus pour aller chercher cette richesse-là qui existe dans la ville, puis les distinguer, les spéculateurs, des propriétaires qui seraient des propriétaires ordinaires, qui seraient des citoyens et citoyennes qui sont propriétaires d'un ou deux unités foncières, par exemple, pour réduire cet impact-là.

445 **M. NADIM TADJINE :**

Merci beaucoup. Alors, j'aurais une première question à l'avant. Je vous en prie, allez-y.

450 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

Bonjour, je m'appelle Jean-François Lefebvre, je suis chargé de cours en études urbaines à l'UQAM et représentant de l'organisme Imagine Lachine-Est.

455 Donc juste très brièvement, trois pistes. J'appuie totalement l'écofiscalité avec toutes les différentes options. Je veux juste préciser qu'on avait travaillé déjà sur une étude où on montrait que pour une taxe régionale des espaces de stationnement pour l'ensemble du Grand Montréal, on pouvait aller chercher à peu près deux milliards par année.

460 Ça fait qu'il y a moyen de pousser encore plus dans cette direction-là, sans exclure péage urbain, taxe kilométrique comme celle qui est envisagée à Bruxelles.

465 Deuxième chose : là, il y a une ouverture maintenant. Pour faire la transition, il y a quelque chose qui permettrait d'à la fois régler une partie du problème énergétique, écologique et fiscal, c'est en implantant des réseaux thermiques urbains dans tous les nouveaux développements, donc que la ville irait chercher la chaleur et le froid dans le sol.

Nos estimés préliminaires, c'est 200 millions par année, là, qu'on peut aller chercher pour le Grand Montréal, donc ce n'est pas rien.

470 Et troisième suggestion : on sort des institutions municipales. Il faut changer les règles des institutions financières.

475 Actuellement, quelqu'un qui veut s'acheter une maison à Montréal, on va lui dire : voici, ton revenu te permet d'aller chercher telle hypothèque. O.K. Mais on ne tient pas compte du fait que le ménage a besoin de moins de voitures que s'il va s'établir en banlieue.

480 On va séparer le prêt pour l'auto et le prêt pour la maison, au lieu de considérer que le fait d'être en milieu urbain, on a besoin d'une voiture de moins, on est capable de payer une hypothèque un petit peu plus grande.

On peut aider les jeunes ménages à avoir accès à un financement. C'est bien mieux payer une hypothèque puis avoir de l'argent qui nous reste que de payer une voiture qui se déprécie.

485 Donc ça, c'est un élément qui est complètement oublié dans le débat. C'est un petit élément, mais ça fait partie... Donc voilà, c'était trois suggestions.

M. NADIM TADJINE :

490 Merci pour vos suggestions. Est-ce que, Maude, tu aimerais peut-être réagir à ce qui a été dit?

Mme MAUDE COURNOYER-GENDRON :

495 Oui. Bien, simplement que Jean-François soulignait l'importance du montant qui pouvait être allé chercher à l'échelle de la région métropolitaine, puis encore là, bien, c'est ça, c'est de souligner : la fiscalité doit être pensée à cette échelle-là parce qu'on ne veut pas déplacer le problème ailleurs.

500 Donc c'est vraiment important d'avoir des mécanismes qui n'existent pas à l'heure actuelle, de prévoir, dans le fond, ces différentes échelles-là, de la ville, de l'agglomération, mais aussi de la région métropolitaine.

M. NADIM TADJINE :

505 Est-ce qu'on aurait d'autres questions dans le public? Oui?

Mme DOMINIQUE GILBERT :

510 Dominique Gilbert. Je représente moi-même.

515 La question, j'ai une question. C'est : vous avez parlé de l'impôt qui peut être recherché auprès du gouvernement fédéral ou du gouvernement provincial, puis j'étais curieuse de savoir comment ça fonctionnait. Est-ce que c'est déjà préétabli, c'est un certain montant ou un certain pourcentage de l'impôt qui revient à la ville? Ou bien, est-ce que... Tu sais, comment ça fonctionne?

Mme MAUDE COURNOYER-GENDRON :

520 Oui. En fait, à l'heure actuelle, l'impôt sur le revenu, en fait, est prélevé aux paliers provincial et fédéral, mais il n'y a pas de partie de cet impôt-là qui va redescendre vers les villes, comme c'est le cas en Suède, par exemple, où là, c'est : il y a l'agence nationale qui prélève l'impôt sur le revenu, sur l'ensemble du territoire, puis là, il y a une redistribution par la suite aux municipalités, selon les besoins. Ce qui peut quand même être intéressant.

525 À l'heure actuelle, les transferts de ces paliers de gouvernement là vers les villes, bien, c'est plutôt sur la construction d'infrastructures, puis dans des ententes de service relatives à leurs responsabilités de villes. Donc il n'y a pas de lien direct, là.

530 Donc les villes dépendent un peu du bon vouloir des gouvernements à ces paliers-là pour obtenir ces redistributions-là ou ces financements-là, qui peuvent souvent être orientés aussi, d'être ponctuels, de dire : « Bien, on vous donne tant d'argent pour un programme », par exemple de logement social ou un programme qui va vraiment être ciblé. Donc les villes ont moins d'autonomie à ce niveau-là.

535 **Mme DOMINIQUE GILBERT :**

Merci.

M. NADIM TADJINE :

540 Merci. Une prochaine question? Oui, bonjour.

M. SÉBASTIEN BINETTE :

545 Bonjour, mon nom est Sébastien Binette. Je me représente moi-même aussi.

550 Ma question, c'est au niveau du pouvoir des villes de décider d'elles-mêmes. Je ne veux pas nécessairement cibler personne, mais on a vu, mettons, certains maires, après l'élection des villes, récente, qui ont dit : « Ah, bien nous, le développement durable, c'est bon pour ailleurs, mais nous, on a assez de citoyens. » C'est quoi qui fait que les villes ont ce pouvoir-là de décider à ce point-là? Je l'ai vu aussi dans une ville où est-ce que j'habite, à Ville Mont-Royal, où est-ce qu'il y a un nouveau maire qui a dit : « C'est comme ça, puis... »

M. SÉBASTIEN BINETTE :

555 Est-ce que ça reste assez près du sujet? Ou...

Mme MAUDE COURNOYER-GENDRON :

560 Bien, c'est sûr que les villes ont une certaine autonomie, notamment du point de vue... Puis là, je connais très bien le cas de Ville Mont-Royal parce que c'est un des cas que j'ai étudiés pour ma thèse. Mais les villes ont quand même une autonomie au niveau municipal.

565 Puis après ça, bien, on a dans le plan d'urbanisme qui est en train d'être revu pour la ville de Montréal. Mais la Ville de Mont-Royal a son propre plan d'urbanisme, donc souvent, c'est ça qui peut orienter le type de développement qui va être fait et où.

570 Après ça, il y a une harmonisation qui se fait à l'échelle de l'agglomération, mais dans le cas de Ville Mont-Royal, bien, c'est ça, cette uniformisation-là à l'échelle de l'agglomération manque de dents, peut-être, pour forcer ou contraindre les villes liées, par exemple, à aller dans une direction plutôt qu'une autre.

Donc l'autonomie locale, c'est encore très important, là, dans... bien, au Québec, dans la Loi sur les cités et villes.

575 **M. SÉBASTIEN BINETTE :**

O.K. Ça fait que le plan pour l'instant ne touche pas aux lois qui régissent la relation entre les villes et le gouvernement du Québec?

580 **Mme MAUDE COURNOYER-GENDRON :**

585 À l'heure actuelle, bien, pour le plan d'urbanisme, non, il va devoir être adopté, mais c'est validé au niveau du ministère, puis ça redescend, donc c'est un peu une... il y a une circulation, là, entre... Le ministère établit des objectifs généraux, les villes doivent y répondre dans leurs plans d'urbanisme, puis là, il y a une espèce de jeu de mise en conformité. C'est une négociation qui se fait, donc chaque plan d'urbanisme doit être validé par le ministère.

M. SÉBASTIEN BINETTE :

590 O.K., merci.

M. NADIM TADJINE :

595 Merci, oui. Une question ici? Je vous inviterais peut-être à prendre le micro à l'avant et à vous nommer.

Mme JUDITH COLOMBO :

600 Je suis Judith Colombo, du Collectif Récolte.

Ma question, ce serait : est-ce qu'il y a des chantiers déjà amorcés pour changer puis améliorer la fiscalité dans le sens que vous le disiez? Puis c'est quoi le rôle du citoyen? Comment le citoyen peut agir pour aller aussi dans ce sens-là? Donc c'est quoi? Quel rôle on pourrait jouer?

Mme MAUDE COURNOYER-GENDRON :

605

Oui, c'est vrai que le rôle du citoyen sur cette question-là semble très diffus, mais il y a clairement des demandes qui peuvent être faites au conseil de ville, au conseil municipal, en fait, pour revoir ces questions-là.

610

C'est de dire : « Bien, il y a d'autres avenues qui sont possibles, peut-être que ça vaut la peine de les explorer », tu sais, au niveau soit des conseils d'arrondissements, des conseils de villes, aller faire cette pression-là, de dire : « Bien, peut-être qu'on veut être un petit peu créatif sur les enjeux de fiscalités », qui sont, oui, normés, mais il y a quand même des aménagements possibles dans les dispositions actuelles.

615

Il faut juste les tester, les mettre en place, puis peut-être aller les confronter. Tu sais, c'est dans des textes de loi, donc il faut aller les confronter. En fait, est-ce qu'on peut réellement les mettre en place? Donc il y a du travail de ce côté.

620

Ça fait que les citoyens et citoyennes peuvent faire pression sur leurs administrations dans ce sens-là, mais c'est vrai que le cœur de la question, il se joue plutôt au palier provincial. Puis là, bien, ça serait de... je pense que les administrations municipales, les villes, elles s'en rendent compte, de leur vulnérabilité, puis elles commencent à demander de plus en plus de pouvoir, ou des nouveaux aménagements fiscaux pour pouvoir répondre aux enjeux de demain.

625

Notamment, cette semaine, il y avait... je pense que c'est les dix plus grandes municipalités du Québec, elles faisaient front commun pour demander du financement pour mettre à jour leurs infrastructures pour faire face à la crise climatique, puis, bon, ç'a été, sur le coup, refusé au palier provincial. Ensuite, il y a eu les inondations qu'on a vues à Longueuil puis à Montréal, puis ça, bien, ç'a fait qu'il y a eu un petit glissement, là, il y a eu une ouverture de rediscuter cette question-là.

630

635 Donc c'est multiniveau, c'est immensément complexe, mais c'est de... C'est ça, j'ai l'impression que la fiscalité municipale, c'est souvent l'impensé. Comme c'est compliqué, on n'y comprend pas trop rien, puis on, peut-être, sous-estime l'impact que ça peut avoir sur le développement des villes, puis c'est un peu pour ça que j'ai écrit ce chapitre-là, puis que je vous parle aujourd'hui.

640 Ça serait de sensibiliser les citoyens et citoyennes, mais aussi les élus, les professionnels de l'aménagement. Dans le fond, à différents paliers, de dire : « Oui, mais il y a peut-être d'autres choses qui peuvent être faites, puis quelles modifications on apporte? »

M. NADIM TADJINE :

645 Merci. On va prendre une dernière question de monsieur.

M. MOHAMMED BERNOUSSI :

650 Bonjour, je m'appelle Mohammed Bernoussi, je représente le centre communautaire Bon courage.

655 Moi, j'aimerais bien rebondir sur votre dernière idée, repenser le régime fiscal municipal à l'échelle provinciale, moyen et long terme. Donc si j'ai bien compris, vous préconisez un certain élargissement de l'assiette fiscale?

M. MOHAMMED BERNOUSSI :

660 À moyen et à long terme. Et vous avez dit auparavant comme quoi le budget de la ville provient en grande partie, à soixante pour cent, si j'ai bien retenu le chiffre, de la taxe foncière. Cette taxe foncière qui se répercute forcément, et sur les propriétaires, et sur les locataires.

Parce qu'on le constate, c'est de plus en plus l'augmentation des loyers. Donc est-ce qu'il ne serait pas, peut-être, possible de réfléchir à d'autres alternatives? Au lieu de se focaliser forcément la fiscalité?

665 Parce que les gens, de plus en plus, ont du mal à vivre, surtout à payer le loyer.

Et lorsque vous préconisez l'augmentation de la taxe foncière, bien, forcément, ça va se répercuter sur les locataires. Donc ne serait-il pas possible de réfléchir, dans le cadre de cette consultation, à d'autres alternatives de financement? Merci.

670

Mme MAUDE COURNOYER-GENDRON :

675 Merci. En fait, je suis entièrement d'accord avec vous. Juste une petite rectification : c'est environ 47 % qui proviennent de la taxe foncière, puis le 65 %, c'est sur l'ensemble de la taxation. Ça inclut la taxe sur l'eau, la taxe pour financer les transports en commun, notamment, puis plusieurs autres types de taxes. Mais de la taxation, c'est vraiment la taxe foncière qui est principale.

680 Puis effectivement, en fait, je suis d'accord avec vous sur le fait qu'on doit se sortir de la mainmise de la taxe foncière sur le financement des villes, puis c'est pour ça qu'en fait, de mon point de vue, l'impôt sur le revenu serait un moyen d'aller... en fait, il pourrait y avoir une certaine redistribution, selon les besoins, plutôt que... En fait, d'aller au-delà de certaines enclaves plus privilégiées qui vont financer leurs services urbains à même leur situation qui est déjà privilégiée, alors qu'il y a des besoins qui sont immenses dans les villes à côté, par exemple.

685 Donc ça, c'est une avenue. Cibler aussi la taxe sur l'utilisation... un impôt sur l'utilisation du sol, aussi, ça permettrait de sortir de cette valeur foncière là, puis d'encourager certains types de développements qu'on souhaite.

690 Donc l'idée, ce n'est pas de transférer tout sur les petits propriétaires puis les locataires qui subiraient l'entièreté de cette augmentation de taxe là. C'est pour ça aussi que dans les modifications qui peuvent être apportées à moyen terme à l'impôt foncier, bien, l'idée d'avoir vraiment plusieurs catégories de propriétaires, bien, ça serait important.

695 Une autre avenue possible, ça serait de différencier les personnes des sociétés par actions, par exemple. Tu sais, moi, je pense qu'il faut financer les villes, puis de quelle façon on doit le faire? Bien, on peut aller chercher ces agents-là, puis dans le fond, les spéculateurs, bien, ils vont tirer profit des services urbains, mais ne vont pas nécessairement avoir une plus-value dans la vie de monsieur ou madame Tout-le-Monde.

700 Dans le fond, ils vont contribuer à ce phénomène de gentrification là, puis ce n'est pas nécessairement souhaitable. Ils vont faire de l'argent sur la hausse de la valeur foncière en tant que telle. Bien là, ça serait d'aller chercher dans leurs profits.

705 Une avenue, ça serait justement d'avoir une taxe sur le capital, par exemple, ou d'aller chercher... Par exemple, en Suède, il y a une partie de l'impôt qui est prélevé sur les loyers que les propriétaires reçoivent. Donc ces profits des loyers, bien là, ça pourrait devenir imposable, par exemple.

710 **M. NADIM TADJINE :**

 Merci. Est-ce que c'était le mot de la fin?

715 **Mme MAUDE COURNOYER-GENDRON :**

 Ça peut être le mot de la fin, oui. Je vous remercie.

DÉPLOYER L'AGRICULTURE URBAINE

720

Mme JUDITH COLOMBO :

Bonjour. Je suis très contente d'être là, merci à l'OCPM de m'avoir invitée, et puis merci d'être là aussi pour participer activement à cette réflexion.

725

Alors, comme, en introduction, ç'a été mentionné, je suis agronome de formation. Je travaille au sein du Collectif Récolte, donc une minute pour présenter ce qu'on fait au Collectif Récolte : on est une entreprise d'économie sociale, on est sous le format d'OBNL.

730

On est vraiment un collectif d'experts, de différents passionnés des systèmes alimentaires durables et notre objectif est vraiment d'accélérer la transition écologique du système alimentaire.

735

On le fait en soutenant l'émergence puis en aidant les porteurs de solutions et porteuses d'innovations sociales en alimentation à bien développer leurs projets, faire émerger ces projets-là, bien les ancrer, puis viser une mise à l'échelle de leurs innovations. Donc voici ce qu'on fait. Donc on réunit, on collabore, on territorialise. Voilà. Donc voilà.

740

Donc rapidement, en fait, voici de quoi je vais vous parler. Je vais vous parler rapidement... se remettre en tête la riche histoire agricole de Montréal. Le principe de multifonctionnalité de l'agriculture urbaine est très important.

745

Pour en saisir toute l'importance et comment c'est porteur de changement pour Montréal de développer l'agriculture urbaine, puis les différentes formes d'agriculture urbaine à Montréal, et puis quels sont les défis que rencontre l'agriculture urbaine en ce moment, mais aussi quelles sont les perspectives et comment ces activités-là peuvent aider notre résilience alimentaire, voilà.

Donc rapidement, ça, je l'ai déjà fait. Donc juste se remettre en tête que jusqu'au début des années 50, la moitié de la superficie de Montréal était en zone agricole et servait essentiellement à nourrir la population.

750

Je n'ai pas cette carte que j'avais déjà vue dans le passé, qui était très parlante à ce niveau-là, mais déjà, on voit ici, dans la Ville d'Outremont, une plantation de tomates. Et si on peut penser plus ici localement, on est à Ville Saint-Laurent, les dos blancs, en fait, qui sont représentatifs de ce secteur de la ville.

755

Donc en gros, si on veut faire comme un petit historique, il ne faut pas oublier : l'ouest de l'île de Montréal accueille une zone agricole permanente de deux mille hectares encore.

Un phare de cette zone permanente, c'est : on a un collège d'agriculture, de sciences agricoles et de l'environnement dans l'ouest de l'île de Montréal. C'est l'université McGill, le campus Macdonald, avec son inauguration en 1907.

760

On peut parler aussi, en 1975, du démarrage du programme de jardins communautaires, qui était vraiment pionnier et qui a été vraiment regardé au niveau international comme une inspiration. En fait, Montréal est pionnière, est préceuse en agriculture urbaine et est vraiment regardée de partout dans le monde pour les innovations qu'on a dans ce secteur-là.

765

Il y a eu, en fait, une consultation publique très importante en 2011 sur l'état de l'agriculture urbaine, qui a été l'aboutissement, un peu, d'une grande mobilisation et une concertation de l'ensemble des acteurs sur le territoire.

770

Donc ça, c'est vraiment une démarche qui a été structurante pour formaliser et reconnaître l'agriculture urbaine comme activité porteuse de plusieurs impacts importants pour la ville de Montréal.

775

Et notamment, cette formalisation s'est continuée, il y a eu... je ne l'ai pas mis ici, mais en 2015, le PDZA, le Plan de Développement de la Zone Agricole, qui a été donc une démarche encore collective et qui a vraiment mis les bases de comment on pourrait développer la zone agricole permanente à Montréal.

780

Et puis ensuite, en 2019, il y a une politique préceuse à Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, une politique, ils se sont dotés d'une politique d'agriculture urbaine et là, ç'a fait des petits et d'autres arrondissements se dotent de ce type de politique là.

785

Et plus récemment, en 2021, une stratégie d'agriculture urbaine. Donc c'est dans cette continuité-là que je veux vous présenter aujourd'hui un peu quelles pourraient être les perspectives jusqu'en 2050 de ce secteur qui est l'agriculture urbaine, mais d'abord, c'est important de souligner la multifonctionnalité de l'agriculture urbaine qui ne sert pas uniquement à nourrir, qui n'a pas uniquement une vocation nourricière.

790

Donc oui, il y a un impact économique aux activités d'agriculture urbaine, alors un portrait récent de l'agriculture commerciale à Montréal fait par le Laboratoire d'agriculture urbaine nous a montré qu'il y avait, par exemple, mille emplois directs qui étaient associés à ce secteur-là à Montréal. Des revenus de plus de 19 millions, par exemple.

795

Donc au Québec, il y a 721 exploitations urbaines dans l'ensemble du Québec. À Montréal, des exploitations commerciales, il y en a peut-être une cinquantaine. Puis c'est appelé à augmenter aussi, il y a des cibles dans la nouvelle stratégie d'augmenter significativement ce nombre-là.

800

Donc il y a aussi des impacts sociaux importants, ou des bienfaits sociaux importants. Bien sûr, la sécurité, l'autonomie alimentaire, la sensibilisation, le développement de la littéracie alimentaire, l'inclusion sociale, la participation citoyenne.

805 La plupart des projets en agriculture urbaine, ce sont des projets qui sont vraiment citoyens, qui sont associés au réseau communautaire, qui amènent vraiment les citoyens à se rencontrer, puis à développer leurs connaissances en alimentation. Donc les effets positifs sur la santé sont démontrés.

810 Bien sûr, l'impact environnemental. L'agriculture urbaine participe à la réduction des îlots de chaleur, à l'apport d'ombre et d'oxygène dans les quartiers ou dans les milieux de vie, l'absorption des eaux pluviales, la biodiversité, pour les pollinisateurs, le recyclage de la matière organique, donc ça participe pleinement aussi à faire de Montréal une ville plus durable.

815 Et puis, bien sûr, j'aimerais souligner aussi les contributions culturelles et patrimoniales. Donc le fait de manger n'est pas un geste anodin. Dans le fond, un des éléments qu'on défend chez Récolte, c'est celui que l'alimentation, les systèmes alimentaires devraient être peut-être un geste un peu moins considéré comme un geste économique ou une industrie, mais plutôt être vraiment reconnu comme un droit à l'alimentation et donc une activité qui est essentielle au maintien des collectivités.

820 Donc entre autres aussi, il y a le savoir-faire et les connaissances autochtones et culturelles qui aident entre autres à l'intégration des immigrants ou à développer des dialogues, aussi, entre les différentes perspectives culturelles sur le territoire de Montréal. Et puis il faut comprendre aussi qu'il y a un patrimoine bâti et immatériel qui est à préserver aussi, en lien avec ces connaissances-
825 là.

830 Donc les formes d'agriculture urbaine à Montréal sont vraiment diversifiées. Donc on parle des projets citoyens, les jardins privés, bien sûr. En fait, une étude a vraiment démontré que cinquante pour cent des citoyens à Montréal avaient une activité, une forme d'activité d'agriculture urbaine dans leur vie. Donc c'est quand même non négligeable.

Donc c'est ça, il y a des initiatives qui sont plus municipales, les jardins communautaires et collectifs, les ruelles vertes. D'autres qui sont plus communautaires, donc on parle d'organismes ou

835 d'entreprises d'économie sociale qui offrent des services ou qui ont des activités d'agriculture urbaine, qui sont soit basées sur le bénévolat ou aussi qui convient leurs bénéficiaires à mettre la main à la pâte, puis à participer activement aux activités, encore une fois, surtout dans un esprit de développer la littéracie alimentaire, sensibiliser puis éduquer à la production agricole, mais aussi à l'alimentation saine.

840 Les initiatives qui sont plus institutionnelles, on parle de beaucoup, beaucoup de programmes de jardins dans les écoles, par exemple, qui visent vraiment à développer dès le jeune âge un peu le réflexe de... d'où provient notre alimentation, puis sensibiliser dès le jeune âge aux enjeux de la saine alimentation.

845 Et puis les entreprises, ensuite. Il y a vraiment le volet qui est un petit peu plus commercial. Donc il y a beaucoup d'entreprises sur le territoire de Montréal, des entreprises d'économie sociale et des coopératives qui font de l'agriculture urbaine. Donc il y a dans ces entreprises-là un équilibre entre une mission sociale et une mission économique.

850 Puis souvent, la mission sociale, c'est celle de l'insertion socioprofessionnelle, par exemple. Et puis donc on parle de D-Trois-Pierres, de La Corbeille Bordeaux-Cartierville, que vous connaissez peut-être un peu plus sur le territoire ici. Donc voilà.

855 Puis les entreprises à but lucratif, donc incorporées, les « Inc. », qu'on appelle aussi, qui se développent de plus en plus à Montréal, puis qui développent souvent des modèles d'agriculture qui sont basées sur le développement technologique, l'utilisation d'espaces non productifs, comme sur les toits, par exemple, ou carrément en espace contrôlé, à l'intérieur des bâtiments. Donc vous voyez la diversité des activités dans l'agriculture urbaine.

860 J'aimerais faire une distinction aussi : les agricultures montréalaises comprennent l'agriculture qu'on dit plus urbaine, donc qui est vraiment dans les zones plus densifiées, les quartiers plus densifiés, puis l'agriculture périurbaine, j'en parlais tantôt, mais on est riche à Montréal

d'une zone agricole permanente de 2 000 hectares qui est située surtout, en grande majorité, dans l'ouest de l'île de Montréal.

865 Et de cette zone périurbaine, il faut souligner le fait que la Ville de Montréal est propriétaire d'une grande partie de ces terres-là. On parle notamment du parc agricole du Bois-de-la-Roche, de la ferme écologique du Cap-Saint-Jacques, par exemple, qui cumulent à peu près, ensemble, deux cents hectares de zone permanente agricole.

870 Donc juste pour vous donner une idée un peu d'éléments qui distinguent et qui font en sorte que quand on parle de développer des politiques ou de mettre des cadres sur l'agriculture urbaine, il faut vraiment prendre en compte le fait qu'il y a deux réalités à l'agriculture urbaine : il y a celle qui est plus en zone urbanisée, qui se fait beaucoup en secteur industriel, dans toutes sortes d'espaces qui sont vacants, donc que ce soit sur les toits, que ce soit à l'intérieur des bâtiments, comme je l'ai dit précédemment.

875 En agriculture urbaine, c'est beaucoup d'activités qui se font hors-sol. Il y a un enjeu de contamination des sols à Montréal, bien sûr. Puis dans des environnements contrôlés. Ça fait qu'on parle de fermes verticales, de... Oui? Il me reste deux minutes en tout? Oh, O.K., je pense que je vais accélérer.

880 Donc si je peux soulever quelques défis au développement de l'agriculture urbaine, il y a celui du développement des marchés. Il y a de plus en plus de fermes commerciales qui produisent, donc on va évoquer par exemple la culture de pousses ou de germination de champignons, qu'il commence à y avoir de plus en plus de joueurs, donc de plus en plus de compétition parce que le marché ne se développe pas au même rythme que se développe la production.

885 Donc ça va devenir vraiment important dans le futur de pouvoir faire davantage de place en épicerie, par exemple, ou de développer davantage le marché.

890

L'accès au foncier, donc l'accès aux espaces productifs, est très difficile, soit parce qu'il y a une compétition des usages, bien sûr, il y a une compétition pour les usages, puis la valeur des terres ou du foncier est très élevée à Montréal, donc c'est vraiment difficile pour les personnes qui veulent développer un projet d'agriculture urbaine d'avoir accès à ces espaces-là.

895

En ce moment, le contexte de lutte aux changements climatiques est vraiment important. L'agriculture urbaine s'ancre dans cette réalité-là. En fait, l'agriculture urbaine pourrait devenir un levier important pour répondre à ces enjeux-là, mais elle en subit aussi les conséquences, dans la mesure où il y a une augmentation...

900

En fait, parce que c'est surtout... Je m'excuse. J'essaie d'aller vite, puis ce n'est pas la meilleure façon.

905

Donc en ce moment, en fait, on parlait de cadre réglementaire, puis de schéma d'aménagement, puis des plans d'urbanisme à Montréal qui ne sont pas tout à fait adaptés en ce moment à la pratique de l'agriculture urbaine et comme là, il y a justement un chantier de repenser les plans d'urbanisme, ça va vraiment être important d'être capable de tenir compte de ces usages-là, de ces activités-là pour leur faire davantage de place dans nos politiques de développement. Et puis c'est ça.

910

Dans le fond, l'agriculture urbaine, aussi, ç'a été démontré que quand ces activités-là s'amplifient dans un quartier, il y a aussi des enjeux sociaux qui se développent, associés souvent au phénomène de gentrification, puis donc il y a un effet pervers du développement de l'agriculture dans des secteurs qui... donc il y a comme une tension entre le fait que l'agriculture peut être un levier au niveau du développement social, mais qu'elle cause aussi des externalités.

915

Donc il faut vraiment être capable de trouver des solutions qui font de l'agriculture plutôt un levier pour briser les inégalités sociales que pour y contribuer.

920 Puis si je peux rapidement – je sais qu’il ne me reste pas de temps – parler d’une vision
2050 qui serait vraiment... Je pense que pour arriver à... Je vais essayer de conclure très
rapidement.

925 Donc je pense que ma vision de 2050 est beaucoup autour du fait que toutes les terres qui
sont disponibles, on parle à peu près d’une centaine d’hectares à Montréal qui pourraient être
développés en ce moment au niveau de l’agriculture urbaine.

930 Qu’est-ce qui freine ce développement-là en ce moment? Je l’ai nommé : le cadre
réglementaire. Le cadre réglementaire, le manque d’infrastructures et je pense qu’il y a aussi une
responsabilité de la Ville, bien, du gouvernement, du palier municipal, en fait, d’être capable d’offrir
les conditions d’établissement, en fait, de ces projets-là.

935 Donc en ce moment, il y a une grande mouvance pour développer des communautés
nourricières. Il y a beaucoup d’arrondissements qui se dotent en ce moment de plans pour le faire,
mais c’est non seulement au niveau des quartiers que ça doit se jouer...

940 En ce moment, chaque arrondissement a le pouvoir de développer ou de mettre les
conditions pour que ces projets d’agriculture là puissent prendre racine. Entre autres, on peut parler
dans l’arrondissement d’Ahuntsic où le cadre réglementaire a été adapté pour mieux accueillir des
entreprises commerciales en agriculture urbaine.

945 Donc ça passe par des leviers au niveau des arrondissements puis des quartiers, mais ça
passerait aussi par des actions qui sont plus pour l’ensemble de l’agglomération, mettre en place
un cadre et une politique qui favorise l’agriculture urbaine.

 Alors, je m’excuse un peu pour mon hésitation, mais voilà, ça conclut ma présentation, puis
ça va me faire plaisir de répondre à vos questions.

M. NADIM TADJINE :

950

Alors, laissez-moi vous présenter Estelle qui est cofondatrice et directrice générale de Village Urbain. Elle détient un MBA en finances. Avant de cofonder Village Urbain, elle était directrice financière d'une entreprise en démarrage montréalaise d'analyse d'impact social et environnemental. Elle a aussi travaillé cinq ans chez PricewaterhouseCoopers en France et aux États-Unis, notamment sur des projets immobiliers.

955

Depuis toujours, Estelle est passionnée par les enjeux urbanistiques et particulièrement ceux liés au logement. Elle a grandi dans un petit village où tout le monde se connaît et s'échange services et astuces. C'est avec cette image en tête qu'elle a créé Village Urbain, qui vise à produire des cohabitats.

960

Alors, en vue de cette présentation, on a demandé à Estelle : qu'est-ce qu'un cohabitat et dans quelle mesure cela peut contribuer à l'abordabilité du logement à Montréal? Quels sont notamment les défis et les opportunités liés à ce type d'implantation?

965

Estelle, est-ce que tu nous entends? Merveilleux, elle nous entend.

Mme ESTELLE LE ROUX JOKY :

970

Est-ce que vous m'entendez aussi?

M. NADIM TADJINE :

Bon. La magie de l'hybride. Estelle, la parole est à toi pour une dizaine de minutes et ensuite, on passera à une période de questions.

975

LE COHABITAT

980

Mme ESTELLE LE ROUX JOKY :

985

Merci Nadim. Bonjour tout le monde, puis je suis désolée de ne pas pouvoir être avec vous physiquement présente aujourd'hui, mais j'espère que vous aimerez la présentation, puis surtout, n'hésitez pas à poser vos questions après.

990

Alors, on peut passer à la *slide* suivante. Donc rapidement, je voudrais juste vous présenter Village Urbain. On est une jeune entreprise d'économie sociale, un OBNL qui a démarré en 2020 avec pour mission de développer et promouvoir des milieux de vie participatifs et générateurs de liens sociaux forts.

995

Comment est-ce qu'on vise à faire ça? C'est vraiment en développant des cohabitats abordables au Québec. On veut contribuer à la démocratisation et au développement de ce type d'habitation à travers le Québec pour permettre au plus grand nombre de personnes possible de vivre dans ce type de logement.

1000

Et donc on a vraiment quatre valeurs fortes, en fait, au sein de notre projet. Donc la première, évidemment, c'est la notion du collectif, puis je vais vous l'expliquer mieux après. Ensuite, il y a la dimension intergénérationnelle parce que le cohabitat est par essence un habitat intergénérationnel.

1005

La notion d'abordabilité est également très importante pour nous parce qu'on veut que ce type d'habitation, qui peut avoir un impact social très fort sur les personnes qui y vivent, soit accessible au plus grand nombre de personnes possibles, puis issues de toutes les classes sociales.

Et enfin, écologique parce qu'on considère qu'aujourd'hui, ce n'est plus possible de développer n'importe quel projet sans prendre en compte les impacts de la crise climatique qu'on vit présentement.

1010

Alors, sur la *slide* suivante, je voulais vous présenter un peu ce que c'est, le cohabitat, parce que c'est un terme qu'on entend de plus en plus, mais qui a besoin, du moins, d'être démystifié, qui n'est pas encore très commun.

1015

Donc ce qu'on entend par cohabitat chez Village Urbain, c'est vraiment, donc, un ensemble de logements, pensez par exemple à un immeuble, un bâtiment dans lequel on va avoir des logements privés, autonomes, complètement indépendants, mais qui vont être minimalistes.

1020

Donc dans chaque logement, on va avoir, par exemple, sa propre cuisine, sa propre salle de bains, mais peut-être qu'en termes de superficie, de pieds carrés, ça va être un peu plus petit que ce qu'on voit d'habitude. Puis, également en termes d'espace, on va vraiment avoir le minimum dont on a besoin, en fait, pour notre ménage.

1025

Et en plus de ces logements privés et complètement autonomes, on a accès à un certain nombre d'espaces communs, comme par exemple une cuisine collective ou des chambres d'invité qu'on peut réserver quand on a de la famille, des amis qui viennent nous voir, une salle de jeux pour les enfants, une salle multifonctionnelle, etc.

1030

Puis on a également des ressources, des équipements qui sont partagés au sein du cohabitat. Donc on peut penser à des autos qui sont partagées, à des équipements pour bricoler, pour cuisiner, etc.

1035

Donc vous l'avez compris, l'idée, c'est de mettre en commun un certain nombre d'espaces de vie, mais aussi d'équipement, pour créer un sentiment de communauté plus fort.

1040 En fait, quand on vient partager ces espaces puis ces ressources, ça crée des opportunités de rencontres. Les gens, les voisins sont amenés à se croiser, sont amenés à se parler plus que dans un projet immobilier résidentiel classique comme des condos parce que, donc, ils partagent ces espaces, mais aussi parce qu'ils sont conçus d'une certaine manière qui favorise les rencontres.

Donc ça, évidemment, ça permet aux gens de créer des liens plus facilement, puis aussi sur le long terme, de développer un sentiment d'appartenance qui est assez fort.

1045 Un autre aspect qui est très important dans le cohabitat, c'est que c'est un type d'habitation qui est géré collectivement par ses résidents et résidentes. Donc ça, évidemment, ça contribue aussi à créer des relations solides entre les différentes personnes qui y vivent et ça permet aussi de développer une forme d'entraide et de responsabilisation collective un peu plus forte que dans des logements traditionnels.

1050 Donc si on passe à la *slide* suivante, ce que propose en fait Village Urbain, et qui est assez novateur pour le Québec, c'est de venir développer une forme de cohabitat un peu clé en main.

1055 Ce qu'il faut comprendre, c'est que, bon, déjà, la forme d'habitation de type cohabitat est quand même un peu plus développée aux États-Unis, dans l'ouest du Canada, puis aussi en Europe.

1060 Au Québec, il y a présentement deux cohabitats officiels qui existent à notre connaissance. Et c'est un modèle d'habitation qui n'est pas très développé parce que souvent, il est porté par un groupe de citoyens qui veut vivre de cette manière-là et qui va par lui-même développer son projet.

Donc aller chercher un site, aller chercher le financement, faire toute la conception, le suivi de la construction, etc. Et ça, c'est un gros projet, qui nécessite beaucoup de temps, qui nécessite certaines compétences, qui nécessite aussi des capitaux assez importants, qui fait que finalement, il y a plusieurs projets qui ne voient pas le jour.

1065 Donc Village Urbain est né de ce constat-là, en disant : qu'est-ce qui peut être fait pour faciliter le développement de cohabitats? Donc on est venus créer une structure professionnelle qui va se concentrer sur le développement de cohabitats qui ont peut-être moins de valeur ajoutée pour la création de communautés, dans le but de faire en sorte qu'il y ait plus de cohabitats à travers le Québec.

1070 Évidemment, un des enjeux, c'est, comme je vous l'ai dit tout à l'heure, de créer un sentiment de communauté fort et pour cela, on implique le plus possible les futurs résidents et résidentes dans la conception et la mise en place de la gouvernance du cohabitat.

1075 Ça, c'est un élément vraiment important pour que les personnes qui vivent là s'approprient l'espace, puis s'engagent, s'investissent dans le milieu de vie dans lequel ils vivent.

1080 Et finalement, notre modèle s'adresse vraiment à des personnes qui veulent vivre avant tout en cohabitat, puis pas forcément porter un projet de cohabitat. Donc comme je disais tout à l'heure, faire une recherche de site, de financement, suivi de chantier, de la construction, ce qui est une tout autre chose, en fait.

1085 Donc on s'adresse vraiment à des gens qui sont intéressés par ce mode de vie là, mais qui n'ont pas forcément les ressources, le temps, l'argent pour développer ou porter un projet comme celui-là.

1090 Ensuite, sur la *slide* suivante, pour répondre à la question de Nadim tout à l'heure, ce qu'il faut comprendre – et je vous l'ai dit en introduction –, c'est qu'on veut développer des cohabitats, mais on veut faire en sorte que ces milieux de vie soient abordables. On parle beaucoup – vous le voyez dans la presse, dans les actualités en ce moment, dans un contexte de crise du logement – de logements abordables.

1095 Pour Village Urbain, le cohabitat, ce n'est pas simplement un logement abordable, mais c'est vraiment un mode de vie abordable. Pourquoi? Parce que, comme je vous l'expliquais tout à l'heure, on vient créer des logements minimalistes au profit d'espaces communs.

1100 Donc dans l'ensemble, ce que ça fait, c'est que le nombre de pieds carrés moyen par habitant est réduit grâce aux espaces communs, si on compare à un projet, par exemple, de condos privés classiques.

Grâce au partage d'objets et d'équipement, aussi, qu'on met en place, comme partage d'auto ou partage d'équipement pour la cuisine ou pour bricoler, comme je vous disais tout à l'heure, on vient aussi réduire les besoins matériels individuels.

1105 On peut aussi envisager d'avoir des achats groupés en vrac au sein du cohabitat, donc par exemple, des aliments secs ou ce genre de choses qui pourraient être gardés dans la cuisine, puis les gens viendraient comme acheter ces aliments-là au sein du cohabitat quand ils en ont besoin. Donc ça, ça permet aussi de faire des économies sur toutes les dépenses, en fait, qui sont plus largement liées à l'habitation.

1110 Enfin, un peu comme dans une coop d'habitation, le fait que les résidents gèrent collectivement leur milieu de vie, évidemment, ça contribue à avoir des frais d'entretien plus bas que la moyenne, encore une fois, si on compare à des projets de condos classiques ou privés.

1115 On le voit de plus en plus, les frais de condo sont quand même très élevés, ça représente une dépense conséquente pour les ménages. Et là, l'idée de s'investir dans son milieu de vie, c'est aussi de venir un peu réduire ses frais d'entretien du bâtiment, et puis plus largement, du milieu de vie.

1120 Je vous parlais aussi tout à l'heure de l'entraide qui se crée, en fait, entre les résidents, et les différents services qu'ils s'échangent. Du fait que les gens se connaissent et aient une relation,

1125 on va dire, de proximité un peu plus forte que dans des projets traditionnels, ça fait qu'ils ont moins de gêne pour se demander des services, par exemple, de bricolage ou de gardiennage, etc., puis ça aussi, ça a un impact sur le portefeuille à la fin du moins, parce qu'en fait, il y a un système d'entraide naturelle qui se fait beaucoup plus facilement qu'habituellement.

1130 Et enfin, ça, c'est quelque chose qui est spécifique à Village Urbain et que l'on souhaite mettre en place dans les projets qu'on développe, c'est une limitation de la plus-value à la revente. Donc très rapidement, le cohabitat, selon Village Urbain, peut être destiné à des locataires comme à des propriétaires.

1135 Puis tout à l'heure, je vais vous présenter un projet sur lequel on travaille présentement à Lachine, qui s'adresse donc à des propriétaires et à des locataires. Et pour les propriétaires, il y a une notion de limitation de la plus-value à la revente pour maintenir une certaine abordabilité de ces logements-là sur le long terme.

1140 Ensuite, sur la *slide* suivante, je veux vous expliquer l'abordabilité rime avec écologie, dans le sens ou en fait, quand on parle d'un mode de vie abordable, on vient réduire, finalement ses besoins matériels.

Bien évidemment, ça contribue aussi à un mode de vie plus écologique. Donc je vous l'ai dit tout à l'heure, mais on vient, donc, avec le cohabitat, à réduire ses besoins matériels grâce au partage d'espace et d'équipement. On peut penser à l'autopartage ou à la buanderie collective.

1145 Est-ce qu'on peut imaginer un bâtiment où il n'y aurait pas de laveuse-sécheuse dans chaque unité, mais une buanderie collective qui serait un endroit de vie, un endroit agréable où on pourrait venir faire sa lessive, rencontrer ses voisins, peut-être surveiller ses enfants qui jouent à côté dans la salle de jeux?

1150 Évidemment, le partage d'objets aussi, comme par exemple, il y a des tas d'affaires qu'on a chez nous dont on se sert finalement peu, mais qui pourraient facilement être mis en commun, comme des livres, des jeux pour enfants. J'ai parlé aussi tout à l'heure de l'achat groupé en vrac qui évidemment a un impact écologique et économique.

1155 Quand on parle de partage d'espace, on peut penser aussi aux espaces extérieurs, puis notamment à un jardin commun, un potager commun. Puis tout à l'heure, Judith nous l'a bien expliqué, comment les jardins, enfin, l'agriculture urbaine et puis les jardins communautaires avaient aussi un impact sur le mode de vie écologique puis sur l'abordabilité, le portefeuille à la fin du mois.

1160 Évidemment, la possibilité aussi de venir aménager les toitures d'un bâtiment, donc par exemple sous forme de potager, ou en tout cas, de faire des toits verts, ça, ça contribue à un mode de vie écologique.

1165 Et enfin, ça aussi, c'est quelque chose qui nous tient à cœur chez Village Urbain, mais je vous le disais tout à l'heure, pour nous, c'est comme évident de faire en sorte de construire de la façon la plus écologique possible, mais ça, ç'a aussi un impact sur le portefeuille sur le long terme, parce que qui dit bâtiment écologique, c'est un aussi un bâtiment qui sur le long terme va coûter moins cher à entretenir.

1170 Sur la *slide* suivante, je vais vous expliquer un petit peu ce qui fait la particularité du Village Urbain. Je vous l'ai dit tout à l'heure, l'implication des futurs résidents et résidentes dans le projet est clé pour la création de communautés. Donc ce qu'on essaie de faire, c'est d'impliquer à chaque étape de développement du projet, d'impliquer donc les personnes qui sont intéressées à vivre dans ce type d'habitations.

1175 Par exemple, très concrètement, pour le projet de Lachine, on a fait en mai dernier une concertation sur la conception du projet et notamment des espaces communs. Donc on est allés

consulter les citoyens et citoyennes sur les espaces communs qu'ils souhaiteraient voir dans un cohabitat, comment est-ce qu'ils souhaiteraient les aménager.

1180

Et ça, ç'a vraiment eu un beau succès, puis ç'a aussi permis, on l'a vu, de commencer à créer un début de communauté. Certaines personnes se sont échangé des numéros, ont commencé à se voir même en dehors des événements qui sont organisés par Village Urbain.

1185

Pour nous c'était juste vraiment gratifiant, en fait, de voir que rien qu'avec un événement comme ça sur la conception, les gens commencent déjà à créer du lien.

1190

Ensuite, il y a une phase de mobilisation des personnes intéressées à vivre en cohabitat. C'est-à-dire que l'objectif, c'est d'expliquer de façon assez concrète ce que veut dire la vie en cohabitat et la vie dans un cohabitat abordable.

1195

Donc comment se gère un cohabitat, ça veut dire quoi, vivre ensemble, comment est-ce qu'on prend des décisions de façon collective, comment est-ce qu'on s'organise, etc., pour que les personnes qui sont a priori intéressées par ce type d'habitation soient le plus informées possible et le plus conscientes de ce que ça peut être, en fait, la vie en cohabitat. Parce qu'encore une fois, c'est un mode de vie qui est assez peu démocratisé.

1200

Et enfin, une fois que les gens auront réservé leur logement dans le projet, donc vraiment avec le groupe de personnes qui va vivre dans le projet, on va amener un certain nombre d'ateliers de gestion collective pour que ces personnes-là décident concrètement comment ce bâtiment, comment ce milieu de vie va être géré.

1205

Sur la *slide* suivante, parce que je vois qu'il me reste peu de temps, je vais rapidement vous présenter le projet sur lequel on travaille présentement à Lachine. C'est un projet d'une quarantaine de logements, je vous disais tout à l'heure, avec des propriétaires occupants. C'est important.

C'est-à-dire qu'on ne s'adresse pas à des gens qui voudraient être propriétaires dans le but d'investir dans le logement et de le louer. Donc on s'adresse vraiment à des propriétaires occupants et à des locataires.

1210

On vise de mettre en place un système d'autopartage pour la mobilité durable. On est à Lachine, le réseau de transport en commun est encore assez peu développé, donc les gens ont beaucoup recours à l'auto, mais on pense que l'autopartage est un moyen de venir réduire l'impact écologique des résidents, puis aussi avoir un impact sur l'abordabilité.

1215

Je vais passer rapidement sur le mode de vie parce que c'est des choses que je vous ai déjà présentées avant et surtout parce qu'il me reste peu de temps. Alors, *slide* suivante s'il vous plaît.

1220

Donc rapidement, le contexte à Lachine, c'est un projet qui se situe sur Notre-Dame, entre Notre-Dame et le boulevard Saint-Joseph, donc vraiment tout près du canal Saint-Louis, au coin avec la 23^e Avenue, donc on est dans un contexte vraiment, vraiment privilégié, avec un accès au bord de l'eau assez rapide, la proximité avec un espace vert, une piste cyclable qui mène jusqu'au centre-ville de Montréal.

1225

Donc un contexte patrimonial aussi très, très intéressant. Donc on se sent vraiment chanceux d'avoir l'opportunité de développer notre premier projet à cet endroit-là, à Lachine.

1230

Sur la *slide* suivante, je vais vous présenter rapidement : c'est un bâtiment de quatre étages en fond de l'eau et de trois étages sur la rue Notre-Dame, qui va être traversé par une coulée verte. Donc on vient vraiment densifier considérablement le site, mais on essaie de garder le maximum d'espaces verts. Les espaces collectifs vont être au rez-de-chaussée, puis ils vont être ouverts sur la coulée verte. Et enfin, on va aménager le plus possible les toitures en espaces verts.

1235 Sur la *slide* suivante, je vais rapidement vous donner une idée de l'échéancier du projet parce qu'on est un jeune organisme, c'est notre premier projet, mais là, on tombe vraiment dans le concret, donc on pense que c'est intéressant de le mentionner.

1240 Donc je vous l'ai dit tout à l'heure, en mai dernier, on a fait nos premiers ateliers de conception collaborative avec les citoyens et citoyennes intéressées à vivre en cohabitat à Lachine. On a acheté en juillet dernier le terrain, grâce au soutien de la fondation Chagnon et de la Caisse d'économie solidaire Desjardins.

1245 Cet automne, à partir du mois d'octobre s'en vient la mobilisation pour les futurs résidents et résidentes.

L'hiver prochain, on va ouvrir la réservation des unités pour les locataires et les propriétaires occupants. On vise de démarrer la construction du bâtiment au printemps 2023.

1250 Pendant toute la phase de construction, il va y avoir donc un certain nombre d'ateliers de gouvernance collective, de gestion collective comme je vous disais tout à l'heure. Et enfin, si tout va bien, croisons les doigts, on pourra emménager dans le cohabitat à l'été 2024.

1255 *Slides* suivantes, c'est juste pour vous donner une idée des visuels du projet. On travaille avec Sid Lee Architecture sur ce projet, puis donc ce sont les images qu'ils ont développées.

1260 Donc vous pouvez juste passer les images, juste pour donner une idée. Ça, ce serait la coulée verte à l'intérieur du projet, avec les espaces collectifs au centre, qui sont les espaces vitrés. *Slide* suivante, c'est une autre image du projet avec un potentiel de murale qui serait faite par les cohabitats, comme on voit au centre de l'image. Et enfin, la toiture aménagée, avec la vue sur le lac Saint-Louis.

Voilà. Merci beaucoup pour votre écoute et votre temps, puis n'hésitez pas si vous avez des questions, ça me fera plaisir d'y répondre.

1265

LE FORM-BASED CODE, UN OUTIL DE PLANIFICATION

1270

M. NADIM TADJINE :

Louis, on vous écoute.

1275

M. LOUIS MAZEROLLE :

Bonjour tout le monde. Merci d'être là, puis de vous intéresser au devenir de la ville de Montréal. Merci beaucoup à l'OCPM pour l'invitation, pour venir vous parler non pas de Montréal, mais de Laval, paradoxalement.

1280

Donc probablement que plusieurs d'entre vous se questionnent à savoir : qu'est-ce que c'est, *form-based code*? Désolé, il n'y a toujours pas de terme en français pour ça, bien qu'on y ait bien réfléchi. On n'est pas arrivé à une conclusion encore.

1285

Donc je vais essayer de vous décortiquer un peu qu'est-ce que c'est que cette bibitte-là, qui est généralement davantage comprise par les geeks d'urbanisme que par l'ensemble de la population.

1290

Donc Laval s'est dotée tout récemment... donc l'entrée en vigueur est prochaine, donc le règlement lui-même a été adopté cet été, au mois de juillet. C'est un travail de longue haleine. En fait, Laval détenait 11 règlements qui régissaient, en fait, l'ensemble du développement urbain, dont certains règlements dataient de 1970.

1295 Donc le travail qu'on a fait avec la Ville de Laval, à l'atelier urbain, a été de consolider tout ça, puis de remplacer tous ces règlements-là en un seul outil, qui se nomme Le code de l'urbanisme.

1300 Donc en gros, en quoi ça consiste, un règlement de type *form-based code*? C'est ce que je vais essayer de vous expliquer un petit peu. Donc on pourrait traduire *form-based code* par « règlement axé sur la forme ».

1305 Pourquoi? Parce qu'en fait, les règlements typiques du règlement de zonage typique du 20^e siècle sont des règlements qui sont davantage basés sur les usages.

1310 Donc en réponse à un zonage qui est dit fonctionnaliste, qui, bien souvent, en fait, mise sur une ségrégation, d'une part, des usages – le but, c'est de sortir les usines des quartiers, c'est à la base un peu tout ça –, on a par la suite continué à ségréguer avec les types d'habitations.

1315 Dans certains cas, on a séparé les types d'habitation dans le but de ségréguer les gens de divers revenus, et même de différentes races, quand on regarde un peu l'histoire du zonage, notamment aux États-Unis.

1320 Et tout ça, en fait, est vraiment venu s'ancrer dans les pratiques réglementaires de l'ensemble de l'Amérique du Nord, avec évidemment des effets pervers importants.

1325 Donc au début des années 80, il y a plusieurs experts américains qui ont commencé à réfléchir à tout ça, puis comment on peut revirer tout ça à l'envers pour lutter contre les effets pervers d'un zonage qui est fonctionnaliste.

1330 Donc on a décidé, depuis les années 80, dans cette nouvelle pratique qui s'est appelé *form-based code*, de davantage définir le territoire en zones qui sont définies par la forme, par la forme urbaine, par les caractéristiques physiques, donc des bâtiments, de la morphologie urbaine, et de miser davantage sur une mixité des usages et des types d'habitations.

Donc en *form-based code*, grosso modo, c'est quand même un règlement de zonage, donc c'est un cadre règlementaire qui vise à définir comment est-ce que le développement urbain devrait se produire sur un territoire.

1325

À la différence d'un zonage fonctionnaliste, il vise énormément sur une prévisibilité de la forme urbaine. Prévisibilité pour que les citoyens soient conscients de : « qu'est-ce qui peut arriver sur le terrain de mon voisin? »

1330

Puis pour un développeur, de savoir : « qu'est-ce que la ville envisage vraiment dans tel secteur? Donc qu'est-ce que je peux vraiment réaliser de façon claire et nette, sans avoir à passer par des procédures souvent nébuleuses et complexes? »

1335

Donc le but, en se basant sur la forme, c'est de favoriser un aménagement qui va être de qualité, donc on va vraiment venir définir certains paramètres de forme pour s'assurer d'avoir le résultat qui est souhaité.

1340

Donc ça adopte la forme urbaine comme système d'organisation, plutôt que les usages. Donc grosso modo, ce que ça veut dire, c'est que les zones résidentielles versus les zones commerciales, versus... etc., d'autres types de zones, ça va devenir quelque chose de beaucoup plus flou parce qu'on va vraiment travailler sur des espaces qui vont être davantage mixtes. Donc je vais m'expliquer par la suite.

1345

Donc actuellement, le zonage fonctionnaliste, qui est relativement répandu partout en Amérique du Nord, va vraiment définir les fonctions qui sont autorisées.

1350

Par exemple, une zone commerciale comme vous voyez en haut. Donc la forme va suivre la fonction. Donc on va définir quelles sont les fonctions qui sont autorisées sur ces terrains-là et évidemment, la forme, souvent, est régulée en fonction des usages qui vont être autorisés.

Bien souvent, le cadre réglementaire définit des balises qui sont très minimales au niveau de la forme et on va se baser sur les approbations discrétionnaires pour venir régir la qualité des projets qui sont soumis.

1355 On va parler de règlements sur les plans d'implantation de l'intégration architecturale ou dans certains cas, même de projets particuliers.

1360 Donc là, c'est vraiment la Ville qui va venir, avec des critères, définir et juger si le projet, il répond ou non, ce qui crée un cadre qui, évidemment, est difficilement prévisible, autant pour un développeur que même un citoyen qui aurait à passer par ce processus-là.

1365 À la différence, un règlement de zonage qui est basé sur le *form-based code* va venir régir davantage toutes les notions d'implantation des bâtiments, régir aussi toutes les questions d'interface puis d'ouverture sur la rue. Donc on va essayer davantage de créer une forme qui va être celle qui est souhaitée.

1370 Notamment, aussi, en régissant l'emplacement des aires de stationnement pour éviter que les aires de stationnement prennent toute la place. Il va miser davantage, comme je disais tout à l'heure, sur une mixité des usages. Donc on va être un peu plus flexible sur ces questions-là que dans un règlement régulier.

1375 Donc pour bien comprendre, un zonage fonctionnaliste divise le territoire par les usages permis, alors qu'on va travailler sur des types de milieux puis des formes urbaines dans un *form-based code*. Un zonage fonctionnaliste va mettre l'accent sur les usages futurs, mais peu sur la forme, alors que c'est l'inverse dans un règlement *form-based code*.

Un zonage fonctionnaliste, bien souvent, malheureusement, gèle vraiment ce qui est autorisé sur le territoire en regardant qu'est-ce qui est là et on gèle ça à peu près à ce niveau-là, et on va dépendre sur des demandes de changement de zonage, projet par projet, bien souvent.

1380 Alors que dans une logique *form-based code*, on va généralement, dans plusieurs secteurs, venir jouer sur qu'est-ce qui est souhaité et, dans certains cas, là où on souhaite davantage d'intensité urbaine, être beaucoup plus flexible sur ce qui va être permis.

1385 Puis on va jouer justement sur un gradient d'intensité urbaine, le transect, que je vais vous présenter par la suite, pour venir définir un peu tout ce cadre-là.

1390 Donc un zonage fonctionnaliste va prescrire des usages souvent très précis. Par exemple, on a droit ici... il y a des magasins de souliers, mais on n'a pas le droit d'être un fleuriste. Alors qu'un règlement *form-based code*, comme je disais, il va être plus flexible sur ces catégories d'usage, donc par exemple, prescrire : commerce de détail, et tout commerce de détail a droit d'y aller.

1395 Le *form-based code*, bien souvent aussi, c'est peut-être au niveau graphique davantage, là, mais va être souvent beaucoup plus illustré qu'un règlement traditionnel, ce qui permet d'avoir une meilleure compréhension des intentions derrière les dispositions.

1400 Ça, c'est quelque chose que les avocats n'aiment pas beaucoup, mais c'est important d'un point de vue compréhension, autant du citoyen que même des fois le personnel qui applique les règlements.

1405 Donc l'idée du transect, comme je vous disais tout à l'heure, l'espèce de gradient qui permet de travailler sur différents types de milieux, c'est un concept qu'on a récupéré, en fait, à Laval, mais c'est un concept qui a été développé, justement, dans le début des réflexions sur cette approche-là aux États-Unis. Et ça vient en fait des sciences naturelles.

 Donc c'est l'idée, en fait, de définir, au même type que les habitats naturels, quels sont les types d'habitats humains, en passant de ce qui est le plus naturel à ce qui est le plus intense au niveau urbain. Donc on va souvent parler de transect rural, urbain.

1410

Donc on vient vraiment faire cette gradation-là, de types de milieux, qui part du plus naturel où il n'y a absolument pas d'habitat et tranquillement, des types d'habitats où on va retrouver davantage de maisons pavillonnaires, par exemple, où là, on va commencer à retrouver un peu plus de mixité.

1415

On va retrouver davantage de contiguïté, par exemple, dans T5, et dans T6, par exemple, vous voyez T6 qui est un petit peu plus à droite, où là, c'est vraiment davantage la grosse intensité urbaine qu'on pourrait retrouver dans un centre-ville.

1420

Donc suivant cette idée-là de transect qu'on a mise en place à Laval, on s'est vraiment fait une palette de types de milieux gradués selon leur intensité urbaine.

1425

Donc on s'est un peu basé là-dessus, et à partir de chacun des types de milieux, on est venu les subdiviser en sous-catégories pour en avoir à peu près une trentaine qui sont pour l'ensemble du territoire. Ce qui fait, en fait, à peu près une trentaine de palettes, en fait. On a une fiche, donc, qui a trente *patterns* qui peuvent être autorisés sur le territoire de Laval.

1430

Évidemment, il y a certains types de milieux qu'on voit ici, *special districts*, qui ne sont pas vraiment dans le spectre de 1 à 6, parce qu'en fait, le transect, la théorie du transect reconnaît qu'il y a certains endroits, souvent des endroits qui ne sont pas vraiment des habitats humains, qui font quand même partie du territoire.

1435

On peut penser par exemple à des aéroports ou des zones industrielles, ou même dans certains cas, certaines zones commerciales de grande surface en bordure des autoroutes. Donc dans certains cas, on est prêt à les avoir, donc il faut les reconnaître, et ils sont un peu exclus du spectre, mais tout de même, font partie de la réglementation.

Donc l'idée du transect est vraiment théorique, mais c'est quelque chose qui s'applique dans différents contextes.

1440

Il y a des transects qui ont été réalisés à peu près partout aux États-Unis, dans des réglementations de ce type-là. Il y a également des exemples, de plus en plus, en Europe. Il y en a même qui ont été implantés en Afrique.

1445

Mais au Canada, c'est quelque chose de relativement nouveau. Il y a quelques règlements à gauche, à droite, qui ont été réalisés, mais souvent pour des petits secteurs. Par exemple, à Pointe-Claire, ils ont essayé d'en faire un pour le secteur du noyau villageois.

1450

Mais à l'échelle de l'ensemble d'un territoire, c'est quelque chose de nouveau au Canada, donc on s'est beaucoup basés sur des projets aux États-Unis, notamment à Miami, Buffalo, Denver, qui ont réalisé des réglementations de ce type-là sur l'ensemble de leur territoire.

1455

Donc en quoi tout ça se distingue de ce qu'on retrouve à Montréal? Numéro 1 : prévisibilité pour les développeurs et les citoyens. Actuellement, à Montréal, c'est quelque chose, souvent, qui est problématique. On sait peu ce qui peut s'en venir comme projet autour de chez nous.

1460

Pour les développeurs, c'est également un extrêmement gros problème. La majorité des projets moindrement gros sont réalisés par projets particuliers, qui est une procédure longue, coûteuse et vraiment imprévisible, ce qui augmente les coûts, en fait, de développement, qui sont évidemment reportés sur les acheteurs, donc sur le coût de l'immobilier.

1465

Donc l'approche évite également le cas par cas, parce que ces demandes de projets particuliers là, c'est toujours traité cas par cas.

Ce qu'il faut dire également, c'est que les règlements des arrondissements de l'ancienne ville de Montréal sont quelque peu hybrides. Ils ont fait des aires de paysage, bien souvent, et ils vont se rapprocher davantage de ce qu'on retrouve dans une approche *form-based code*, alors que la majorité des arrondissements issus de la fusion, eux, sont dans des réglementations un peu distinctes.

1470

Donc malgré la fusion, la réglementation est restée quand même comme elle est, par arrondissement. Elle est restée basée un peu sur les réglementations qu'il y avait auparavant et qui sont, encore là, sur une logique davantage fonctionnaliste comme on retrouve à peu près partout au Québec.

1475

Donc qu'est-ce qui a déterminé le choix pour la ville de Laval? Leur réglementation était vraiment dépassée, de leur propre aveu. Donc le règlement de zonage datait de 1970. Ça avait été amendé des milliers de fois, donc c'était très problématique et ça ne répondait plus aux enjeux du 21^e siècle.

1480

Le territoire qui est particulièrement hétérogène, donc il y avait un souci également de venir créer davantage de cohérence et de la prévisibilité, évidemment. D'avoir un outil qui est compréhensible, parce que même leur équipe avait de la difficulté avec leur réglementation, pour l'appliquer.

1485

Et il y avait un désir aussi d'être précurseur, donc de partir de la réglementation dépassée, puis de devenir un peu un chef de file en matière d'urbanisme.

1490

Donc quels sont les avantages? Donc en matière de densification, de compacité, une réglementation *form-based code* vient vraiment établir un cadre clair sur comment est-ce que le développement peut se réaliser.

Donc quand on est en contexte suburbain, mais qui est en transformation, de venir décider un peu : « Bon, bien, sur certains corridors, oui, on va permettre un petit peu de densification, mais ça devra être de telle façon », donc c'est vraiment beaucoup plus clair.

1495

En termes d'abordabilité du logement, il y a des études américaines qui sont venues comparer des réglementations *form-based code* versus fonctionnalistes, et qui sont venues prouver que non seulement un règlement *form-based code* soutient du développement – donc permet

d'avantage de développement économique et de développement, de construction de nouveaux logements –, mais vient en même temps éviter des situations de gentrification puisque la réglementation permet une variété de types de logements, davantage, et donc dans ce contexte-là, permet aux gens de rester dans leur quartier.

1500

En matière de mobilité durable, bien, c'est sûr qu'en créant des environnements qui vont être davantage urbains, donc dans des contextes... un petit peu plus de compacité, ou qui vont avoir davantage de mixité, donc tout ça soutient la mobilité durable, donc la marche et le vélo. Donc dans le même sens, réduction des GES parce qu'on peut davantage se déplacer à pied dans ces types de développements là.

1505

En termes d'inclusion puis d'accessibilité universelle, bien, c'est sûr, comme je disais, si on permet à davantage de gens d'habiter dans divers types de logements dans les quartiers, on peut soutenir ça.

1510

Et en termes d'accessibilité universelle, bien, comme on peut jouer sur davantage de particularités au niveau de la forme urbaine, on peut venir prescrire davantage d'éléments pour faciliter l'accès, par exemple, aux bâtiments.

1515

Donc les enjeux pour implanter ce principe-là à Montréal, si un jour Montréal veut s'inspirer de ça pour son plan d'urbanisme? Il y a un certain changement de culture qui est requis, on s'entend. C'est un changement majeur pour la Ville, pour les gens qui y travaillent également.

1520

Donc en ce moment, à Montréal, on travaille beaucoup sur un urbanisme qui est négocié, alors que la réglementation *form-based code* travaille davantage sur une prévisibilité. Donc ça accélère l'approbation de projets de construction, surtout quand ce sont des projets qui sont de taille modeste ou moyenne.

1525 Mais c'est sûr qu'il faut considérer aussi qu'il y a une certaine perte de leviers dans certaines situations, donc il faut que la Ville soit un peu prête à jouer là-dessus. Donc d'en autoriser davantage, de peut-être en échapper un ou deux, mais qu'il s'en construise, du logement, puis que l'offre de logement, on vienne réponde à cette crise-là.

1530 Un défi : Montréal a un très large territoire, donc tenir compte de l'ensemble des réalités sur l'ensemble du territoire, mais en même temps, assurer une cohérence des règles dans différents arrondissements. Évidemment, bon, l'arrimage au schéma d'aménagement. Ça, évidemment, c'est toujours un enjeu dans les différentes règlementations. Donc voilà.

1535 **AJOURNEMENT**

1540 Je, soussignée, Anne-Marie Venne, sténographe officielle n° 361317-8, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent contiennent la transcription fidèle et exacte des notes recueillies au moyen de l'enregistrement numérique, le tout hors de mon contrôle et au meilleur de la qualité dudit enregistrement.

1545 Le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé :



1550 Anne-Marie Venne, s.o. n° 361317-8