

LA COMMISSAIRE SERGE :

3480 O.K., merci.

LE PRÉSIDENT :

3485 Alors, merci beaucoup. Merci pour votre participation à cette consultation. On va reprendre dans quelques instants avec la Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain.

M. MICHEL LEBLANC

Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain (7.48)

3490

LE PRÉSIDENT :

3495 Alors, rebonjour. Nous voici maintenant avec le dernier intervenant de la Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain, monsieur Michel Leblanc. Alors, bonjour, Monsieur Leblanc. Bienvenue à cette consultation. Donc, les mêmes règles que pour tout le monde, dix minutes de présentation, suivi d'un dix minutes d'échange avec les commissaires.

M. MICHEL LEBLANC :

3500

3505 Alors, je vous salue, Monsieur, Mesdames les commissaires et je vous remercie beaucoup de nous accueillir. Très rapidement, la Chambre existe depuis maintenant 201 ans et nous avons l'habitude de nous prononcer sur tout ce qui nous semble stratégique dans le développement des conditions favorables à la croissance de l'économie de la région et de ses entreprises.

3510 On a été sollicités à plusieurs reprises, on a toujours répondu présent pour ce qui est des questions d'aménagement d'espaces stratégiques. Et dans ce cas-ci, là, le mot n'est pas utilisé d'une façon galvaudée, on pense que c'est un secteur stratégique dans sa plus importante définition.

3515 On a déposé un mémoire en 2019, on a participé aux tables de concertation en 2021, on a échangé avec toutes les parties prenantes et on suit de très près l'évolution des discussions sur cet espace-là.

3520 Je vais commencer en disant que par rapport à ce qu'on a connu dans le passé, il y a quatre défis qui sont très importants et qui sont, je dirais, en toile de fond. D'abord, la pénurie de logement. Et donc, on est dans du développement d'un territoire où il doit y avoir absolument une réponse à la pénurie de logement et on a vu récemment des mises en chantier qui ne permettraient pas, au rythme où ça se passe, de résorber la pénurie de logement.

3525 Donc, il faut qu'on pose des gestes volontaires accélérés et je vais y revenir, pour répondre à la pénurie de logement.

3530 Ensuite, le défi de la pénurie de main-d'œuvre. C'est un défi qui touche tous les secteurs, mais c'est un défi dont il faut tenir compte, parce que si on veut accélérer le développement et la construction, ça va prendre énormément de prévisibilité pour que les constructeurs, les promoteurs puissent voir venir et faire en sorte que le personnel soit là au bon moment.

3535 Si on est imprudent dans notre planification, ce qui va se passer, c'est qu'un moment donné, on va avoir des feux verts pour partir, et là il va y avoir des délais additionnels parce que la main-d'œuvre ne sera pas au rendez-vous.

Donc, c'est une réalité qui force à bouger vite de façon prévisible. Alors, situation parfaitement unique, c'est un secteur – et je vais y revenir – qui est hautement stratégique à proximité du centre-ville, et on vit un affaissement de l'activité au centre-ville, activité économique.

3540

Et donc c'est important de le considérer parce que ça peut venir teinter certaines décisions qu'on va prendre, mais il faut tenir compte que c'est absolument stratégique du point de vue de sa proximité au centre-ville, et on est dans une transition verte, dans une transition vers la ville verte, qui implique des décisions au niveau du type de bâtiment, mais aussi au niveau de l'aménagement urbain et la volonté d'avoir éventuellement peut-être un quartier, mais assurément des bâtiments carboneutres.

3545

Donc, de ce point de vue-là, je dirais qu'il faut avoir ça à l'esprit dans toutes les décisions qu'on va prendre pour ce territoire-là. Le premier message, puis je vais revenir, c'est : il n'y a aucune raison de retarder le développement, le redéveloppement de cette zone-là.

3550

S'il y a quelque chose qui doit être lancé, là, c'est, ça va être un échec retentissant si alors qu'on a un terrain avec des promoteurs qui sont prêts à partir, qui est près du centre-ville, les terrains sont vastes, mais ils ne sont pas trop morcelés, ils sont traversés par un REM. On voudrait dans l'est avoir cette situation-là, bien là, on l'a.

3555

Et puis finalement, il y a un consensus sur une certaine mixité puis une certaine densité. Donc, de ce point de vue là, compte tenu de la pénurie de logement, compte tenu de la situation, je dirais le premier message c'est : il faut que les décisions se prennent vite. Il faut que l'exercice de consultation mène à une trajectoire de décision qui va faire en sorte que ça s'enclenche rapidement.

3560

3565 Le deuxième message c'est d'être sensible à une réalité de long terme d'une métropole dont l'économie est forte. Les entreprises, qu'elles soient situées au centre-ville ou pas, sont en croissance. On vit une certaine incertitude par rapport à une conjoncture économique, mais c'est extrêmement temporaire, les fondamentaux sont très puissants, et pour l'économie du Québec et pour l'économie de Montréal.

3570 Et c'est un secteur qui est tellement adjacent au centre-ville, qu'il faut avoir à l'esprit que c'est une – je dirais c'est une direction naturelle d'évolution du centre-ville, avec des terrains qui sont disponibles, donc il faudra résister à la tentation de tout céder à l'habitation parce que le besoin est immédiat, alors qu'il n'y aura pas tant de possibilités de développer le centre-ville dans des dynamiques d'espaces à bureaux bien conçues avec une mixité.

3575 Donc, il faut avoir un concept de réserve foncière. L'affaiblissement de la dynamique du centre-ville milite en faveur qu'on accepte qu'on va partir l'habitation rapidement et qu'on peut décaler dans le temps les travaux touchant le commercial qui se développera en fonction de l'évolution des besoins.

3580 Donc, l'idée n'est pas de faire tout à l'habitation et l'idée n'est pas non plus de dire, partez du commercial et de l'économique au même rythme que l'habitation, parce que présentement, bien il y a le centre-ville qui a des taux d'inoccupation puis il va falloir que le marché les absorbe.

3585 Je vais passer brièvement sur les recommandations, vous avez un peu d'analyse dans le mémoire. La mixité. Je pense que c'est clair maintenant que le développement de zone, quand c'est vaste, doit reposer sur une mixité. Mixité, j'en ai parlé : habitation, commercial et économique.

3590

Dans l'habitation, tout le monde en convient maintenant, de l'abordable, du social. Possiblement des lieux d'accueil pour les personnes sans domicile pour sortir du centre-ville pur, pur, pur tous ces lieux où on accueille ces gens-là.

3595 Evidemment, j'ai parlé de la réserve foncière pour le commercial et l'économique. Et je dirai, dans la mixité dont on parle, il doit y avoir une sensibilité à des emplois pour les populations environnantes.

3600 J'ai participé à des exercices qui visaient à planifier un éventuel stade de baseball, si ça avait fonctionné, il y avait une énorme attention sur le fait qu'on voulait que les gens dans Pointe-Saint-Charles, les gens dans les quartiers environnants, y trouvent des emplois à la mesure de leur qualification.

3605 Et donc, une des attentes qu'on devra avoir c'est que dans la trame commerciale qu'on y développera, dans la trame économique qu'on y développera, il y a une sensibilité à ce qu'il y ait des emplois pour les gens qui habitent dans les quartiers avoisinants.

3610 La Chambre a produit pas plus tard que la semaine dernière, une étude qui s'intitule Bâtir plus, bâtir plus vite et mieux, et c'est le concept de densité intelligente. Et ce qu'on pense c'est qu'il faut qu'on développe des exemples sur le territoire, de ce qu'on appelle la densité intelligente pour contrer l'inquiétude que des citoyens peuvent avoir sur le fait qu'une densité veut automatiquement dire une barre d'édifices devant ma maison ou devant mon triplex.

3615 Et compte-tenu des coûts très élevés dans ce quartier-là, compte tenu de la décontamination sur plusieurs sites, il va falloir que cette densité se traduise par des volumes ou des nombres d'habitations à l'hectare ; on préconise 400 logements par hectare dans la zone. Et quand on fait les calculs, ce que ça veut dire, c'est qu'il faut qu'on soit prêt à permettre la construction de certains bâtiments au-delà de la limite de 65 mètres.

3620 On a des zones qu'on a identifiées, ça peut être discuté, mais l'idée c'est par la densité intelligente, c'est de dégager des espaces au sol, des espaces verts, des espaces publics. Et donc, si on veut pouvoir faire ça, bien il faut qu'on ait cette densité puis il faut que ça se traduise par certaines hauteurs à certains endroits.

3625 Troisième recommandation, en fait, c'est la cinquième, mais la troisième que je vais évoquer maintenant, c'est évidemment la station du REM, O.K. Je le dis, là, on développerait dans l'est de Montréal une stratégie, on dirait : « On veut un REM qui y passe, on veut une station qui est centrale, qui va permettre de desservir ce quartier-là ». Ça prend cette station-là. Et on va faire nous, du point de vue de la Chambre, toutes les représentations nécessaires et utiles pour que cette station soit construite.

3630 Ça peut se faire par des modèles de financement, incluant évidemment le privé si jamais le privé veut contribuer. Mais au-delà du privé, c'est une infrastructure stratégique pour un secteur stratégique. Et comme je le disais, si on veut aller vite et intelligemment, bien il faut préciser rapidement le lieu où aura lieu cette station et un échéancier crédible pour que le privé puisse en tenir compte dans ses intentions d'investir.

3640 Une autre recommandation, l'agilité, la rapidité avec laquelle on va pouvoir procéder est clé. La Ville de Montréal, et nous l'avons célébré, a mis en place la cellule facilitatrice qui vise à accompagner les promoteurs à faire en sorte que les obstacles soient levés le plus rapidement possible. Et on est totalement en faveur de l'utilisation de la cellule facilitatrice pour s'assurer que ça se passe bien.

3645 Il y a des coordonnateurs imputables du point de vue de la ville de Montréal pour faire en sorte qu'à travers la ville, les procédures se passent pour le mieux possible. On est totalement en accord et on pense que ça doit être déployé sur le secteur.

3650 Et ce qu'on rajoute pour limiter les possibilités qu'il y ait des consultations et des reconstructions, c'est qu'on définit l'habitation comme étant de plein droit dans le secteur. C'est-à-dire que quand on va déterminer ce qu'on veut, que ce soit fait de plein droit s'il y a des hauteurs additionnelles, que ce soit de plein droit. Et que ça diminue à ce moment-là les probabilités qu'en cours de route, on recommence.

3655 Je vais aller le plus vite possible. On pense que l'enjeu du financement – quand j'ai dit il n'y a aucune raison de retarder – bien évidemment c'est le financement des infrastructures publiques qui est l'enjeu ultime. Les infrastructures municipales, à l'exemple de ce qui se fait pour l'hippodrome, bien il va falloir trouver une solution semblable.

3660 La Chambre se propose comme facilitant, si besoin est. Il va falloir y avoir le gouvernement fédéral, il va falloir y avoir le gouvernement provincial et inclure, évidemment, les promoteurs, des représentants de la société civile. Mais l'objectif doit être de faire en sorte qu'il y ait des solutions de financement, idéalement pas projet par projet au sens de zone par zone.

3665 Dans un monde idéal, la solution qu'il y aura pour l'hippodrome pourrait être la même solution pour ce secteur-là. Donc, on n'est pas dans une multiplication, mais assurément, si on veut partir – parce que ça peut partir beaucoup plus vite que l'hippodrome – et c'est ça l'enjeu.

3670 C'est comme si pour l'hippodrome on a une solution qui est peut-être porteuse, mais dans l'hippodrome, il n'y a pas de promoteur, il n'y a pas de propriétaire, la ville va aller en appel d'offres, tout ça. Là, on a des propriétaires prêts à partir. Donc, c'est presque comme si on a une solution qui peut être utile à l'hippodrome, mais il y a moins la pression de débouler vite que dans ce cas-ci où on pourrait aller beaucoup plus vite.

3675

3680 Finalement, et c'est un signal qu'on va lancer ou qu'on a commencé à lancer puis qui va à l'encontre de ce qu'on a déjà dit, c'est pour ça qu'on va l'expliquer maintenant de plus en plus, c'est qu'on pense que ça prend une fiscalité incitative dans les zones TOD où il y a déjà du transport en commun, où on bâti du transport en commun.

 Donc, on a milité en faveur d'une redevance de développement pour financer le REM, à une époque où on pensait que c'était une bonne façon de lever de l'argent pour financer les infrastructures lourdes de transports collectifs.

3685 Aujourd'hui, après analyse, on pense que c'est une erreur parce que ça a l'effet pervers d'augmenter les coûts de construction dans des endroits où on voudrait qu'il y ait le plus de construction le plus rapidement possible.

3690 C'est comme si on pénalisait le comportement utile qui est de créer des zones denses à proximité du transport collectif, et implicitement, qu'on favorisait le type de construction qui est moins stratégique, qui fait pas appel à de la densité éloignée du transport collectif. Il y a un non sens stratégique dans cette avenue de financement, donc on pense qu'on devrait, dans le cas de Bridge-Bonaventure, mais ailleurs aussi maintenant, renverser cette logique.

3695 C'est terminé, si ce n'est de rappeler comment il faut agir rapidement et de ne pas perdre de vue à quel point c'est un domaine, c'est un secteur stratégique qu'on devrait toujours considérer en symbiose avec le centre-ville. Il faut que ces deux espaces-là se renforcent mutuellement. Merci.

3700 **LE PRÉSIDENT :**

 Merci beaucoup pour votre présentation. Alors, est-ce qu'on a des questions ? Luba ?

3705 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Moi, j'ai une petite question : quand vous parlez des espaces bureaux, à l'encontre de beaucoup d'autres personnes, vous parlez d'une, on peut s'attendre à une demande accrue pour les espaces de bureaux. Je ne sais pas si vous pourriez...

3710

M. MICHEL LEBLANC :

Bien moi je vais, je suis un économiste. Un jour, là, les économistes apprennent, il y a des anticipations adaptatives puis des anticipations rationnelles. C'est quoi une anticipation adaptative, c'est : parle-moi de la tendance récente puis je vais poser l'hypothèse que la tendance va se maintenir.

3715

L'anticipation rationnelle c'est : essaie de me trouver la formule derrière ce qui se passe puis je vais pouvoir tenir compte de plusieurs facteurs qui vont entrer en ligne de compte. Les centres-villes ne sont pas appelés à disparaître. Les centres décisionnels des entreprises vont nécessiter que les individus travaillent ensemble avec des services à proximité. Et nos entreprises sont en croissance.

3720

Et le secteur de la batterie, c'est un secteur qui va amener des nouvelles entreprises qui vont se baser au Québec, qui vont à Bécancour puis qui ont un siège social à Montréal. Puis les nouvelles entreprises qui sont dans le domaine minier qui vont être placées dans le Nord, vont avoir des sièges sociaux à Montréal.

3725

A travers ça, il va y avoir une expertise de financement, une expertise d'assurance, une expertise de services, une expertise de RH, tout ça va se situer au centre-ville de Montréal.

3730

On est dans une métropole qui a une chance dans l'espace nord-américain, d'être dans une situation de rattrapage dans une économie qui a des leviers extrêmement puissants économiques.

3735

Ça fait que moi je vous dis, comme économiste, là, il faut résister à la tentation de se dire parce que présentement il y a un rééquilibrage du marché avec du télétravail à deux, trois jours par semaine, qu'une fois que la baisse structurelle est arrivée, qu'on ne retrouve pas sur une trajectoire de croissance.

3740

La trajectoire de croissance d'activités économiques elle est là. Là où il y a un danger – on en discutera ailleurs – c'est une déstructuration du centre-ville parce qu'entretemps on laisserait la trame commerciale périr. Il y aurait énormément d'itinérance avec un sentiment d'insécurité et on finirait par créer une impression que le centre-ville n'est plus sécuritaire et ça se passerait à ce moment-là au Dix-30, ça se passerait à Laval.

3745

Il va se créer des lieux de concentration décisionnels avec des services qui tournent autour, ces dynamiques de centre-ville là vont se poursuivre et donc, ça se passe-tu ici ou ça se désagrège ici puis éventuellement on verra où ça se produit dans la zone de la métropole. C'est ça à mon avis qu'est le gros enjeu.

3750

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K., merci.

3755

LE PRÉSIDENT :

Coumba ?

3760

LA COMMISSAIRE NGOM :

3765 Oui. Alors, vous avez une recommandation numéro 7 et vous l'avez d'ailleurs rappelé plusieurs fois, il est temps d'agir, il faut agir vite. Et donc vous proposez un groupe de travail tripartite entre le gouvernement du Canada, celui du Québec et la Ville de Montréal, pour justement assurer une planification exemplaire entre les parties prenantes.

Avez-vous déjà une amorce peut-être de cette planification de votre bord ?

3770 **M. MICHEL LEBLANC :**

3775 J'ai rencontré les promoteurs à qui j'ai offert en disant : si jamais vous voulez une partie neutre qui pourrait faciliter ce travail, on pourrait en faire partie du point de vue de la Chambre. J'ai rencontré les gouvernements du Québec et d'Ottawa en leur disant que ça prend des solutions de financement des infrastructures stratégiques, dans les zones stratégiques municipales.

3780 Le gouvernement fédéral à travers le Canada, on dit Québec évidemment à travers le Québec. Et pour sortir ces besoins financiers du territoire, je dirais financier des villes et de la Ville de Montréal, il va y avoir et il y a, à mon avis, une bonne réceptivité à ça. Evidemment, quand on dit terrains de l'est, si on dit Bridge-Bonaventure, si on dit hippodrome, du point de vue du gouvernement du Québec c'est beaucoup. Puis du point de vue du gouvernement du Canada, ça dit j'en ai aussi à Toronto, j'en ai aussi à Halifax, j'en ai aussi à Winnipeg puis à...

3785 Alors, là on est dans, O.K., comment on peut trouver un mécanisme ? Alors, la tentation c'est d'y aller avec un pilote, c'est d'y aller avec une zone. Et là, bien on l'a eu ce début de discussion sur l'hippodrome et ça se passe bien, c'est juste que l'hippodrome, ça va être beaucoup plus long.

3790 Donc, s'il y avait un lieu où je voudrais que le pilote parte avec du financement, ce
serait bien celui-là parce que ça va être beaucoup plus rapide. Les promoteurs sont prêts, la
Ville discute avec les promoteurs, il y a une certaine convergence. Tout se met en place pour
que ça bouge rapidement, dès qu'on aura résolu l'enjeu du financement des infrastructures
municipales.

3795

LA COMMISSAIRE NGOM :

Merci.

3800

LE PRÉSIDENT :

Je suis intéressé à vous entendre expliquer davantage là l'exemple du site de
l'hippodrome avec ce que vous appelez une solution porteuse, là, pour Bridge-Bonaventure.

3805

M. MICHEL LEBLANC :

Oui, bien d'abord, le défi c'est un défi de planification et ça prend une planification
pour que le privé soit intéressé. C'était un des drames récents dans l'hippodrome, c'est d'aller
en appel d'offres alors qu'on n'a pas de plan porteur. Ça fait que le privé, avant qu'il se
commette, ne va pas, l'argent va aller ailleurs.

3810

C'est que le privé se dit : O.K., ça va m'intéresser un jour, quand vous serez prêts. En
attendant, bien il y a d'autres possibilités. Donc, dans ce cas-ci, le premier enjeu c'est celui
qu'on fait présentement, c'est arriver avec le plan rapidement.

3815

Ensuite, l'autre enjeu c'est : s'il n'y a pas de plan puis la ville elle n'a pas de moyens,
le privé n'a aucune confiance présentement, dans le secteur de l'hippodrome, qu'il va y avoir

des infrastructures municipales intéressantes rapidement pour que si je construis, ça va être au rendez-vous au bon moment.

3820

Donc, ça c'est le deuxième morceau, je peux-tu avoir le plan, puis je peux-tu avoir la solution de financement ? Puis dans un monde idéal, si le plan bouge vite là parce que ce secteur-là le travail est déjà bien amorcé, bien ça devient juste une question de financement – bien juste – ça devient une question de financement et la question du transport collectif avec la station du REM. C'est les deux morceaux à attacher.

3825

Mais moi j'ai l'impression que ça peut se faire, puis il y a le fédéral, il y a les terrains de la SIC qui sont là. On a une poigne aussi pour que le fédéral se sente directement interpellé par ce secteur stratégique là.

3830

Alors, encore une fois, tout n'est pas – si c'était clair, on l'aurait déjà fait – mais quelque part, il y a des éléments de convergence qui font qu'à mon avis, dans ce que je connais de ce métier-là, ça peut débloquer rapidement, autour d'un ensemble où on se parle des vraies choses.

3835

Puis je finirais peut-être en disant : moi j'étais là au temps où on a décidé que dans le Quartier des spectacles il y aurait une Place des festivals. Et j'ai vu une époque où les trois paliers de gouvernement se sont entendus puis tout à coup, après quand il fallait passer à l'action, ouf que ce n'était pas rapide.

3840

Et le maire Gérald Tremblay qui n'était pas réputé pour provoquer, là, des choses, a dit : « Bien là vous vous êtes engagés, moi je pars le projet. Puis si vous voulez débarquer, débarquez. » Et les deux autres paliers de gouvernement qui s'étaient commis en discussions sur le fait que dans le Quartier des spectacles il y aurait une Place des festivals, on été liés par leur engagement puis ça a parti.

3845

Alors, il y a quelque chose de dire : O.K., assoyons-nous, discutons puis quand que vous aurez signé, là, bien là ça va juste prendre de provoquer l'action, puis ça va se produire, d'après moi.

3850

LE PRÉSIDENT :

O.K. Dernière question, vous avez parlé de la cellule facilitatrice, des coordonnateurs imputables, bon il y a tout le volet de mise en œuvre du plan puis la proposition de plan d'aménagement d'ensemble et tout ça. J'aimerais ça vous entendre un petit peu comment ça fonctionne la cellule et si ça peut être une avenue pour Bridge-Bonaventure ?

3855

M. MICHEL LEBLANC :

Bien, je pense que la cellule existe. Donc, c'est juste de s'assurer que dans le cadre des travaux de la cellule on sera très attentifs à ce qui va se passer dans cet espace-là. La cellule présentement travaille avec des territoires prioritaires. Elle travaille sur des – appelons-les des projets individuels. Là, il y a une réalité qui est un peu différente, qui est...

3860

Donc, c'est comme si on disait à la cellule : « T'as fonctionné jusqu'ici puis ça se passe bien », il y a un deuxième niveau puis le deuxième niveau c'est de regarder un ensemble plus costaud, plus complexe, au sens de faire beaucoup de projets en même temps sur des vastes espaces.

3865

Puis du point de vue des coordonnateurs, ce que j'ai comme écho et c'est ce que je suis du point de vue des promoteurs, c'est ça se passe comment puis ils sont très contents. Ils ont l'impression que c'est une belle amélioration.

3870

Alors là c'est dire dans ce cas-ci, bien il faut utiliser ce qu'on a comme développement de compétences pour que ça soit utile.

3875

LE PRÉSIDENT :

Donc, la cellule pourrait travailler avec les plans d'ensemble ?

3880 **M. MICHEL LEBLANC :**

3885 C'est ça. Et les coordonnateurs vont travailler avec chacun des promoteurs sur leurs projets. Alors tu t'assures que les processus à la ville sont les plus efficaces possible. Puis s'il y a des enjeux systémiques que tu peux aborder pour améliorer les choses, t'as ta cellule facilitatrice qui fait son travail.

LE PRÉSIDENT :

3890 Hum, hum, je comprends. Super. Bien merci beaucoup.

M. MICHEL LEBLANC :

Ça me fait plaisir.

3895 **LE PRÉSIDENT :**

3900 Merci pour votre présentation. Et donc, ceci conclut la séance d'audition des opinions d'aujourd'hui. Et donc je tiens à remercier tous ceux et celles qui sont intervenus aujourd'hui, aux personnes qui ont soutenu les travaux de la commission, ainsi qu'au personnel de l'Office et les techniciens. Merci également à mes collègues commissaires.

Je vous informe que la prochaine séance d'audition des opinions aura lieu lundi prochain à 13 heures, ici même et en ligne. Je vous rappelle également qu'il est possible, il