

M. LUDOVIC PERONET :

Merci, merci à vous, merci.

1900

M. CHRISTIAN SAVARD

Vivre en ville

1905

LA PRÉSIDENTE :

Bienvenue, Monsieur Savard, Vivre en ville. Donc, je vous rappelle, vous le savez, mais enfin, je dois le faire : dix minutes de présentation, dix minutes ensuite de notre côté pour vous poser des questions. Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe lorsqu'il vous reste deux minutes ?

1910

M. CHRISTIAN SAVARD :

Pour les dix minutes de présentation, j'ai mon téléphone comme timer, donc je devrais être bon.

1915

LA PRÉSIDENTE :

Excellent. Alors, vous savez très bien que si ça dépasse, je devrai malheureusement vous couper.

1920

M. CHRISTIAN SAVARD :

Pas de problème.

1925

LA PRÉSIDENTE :

Alors, nous vous écoutons.

1930

M. CHRISTIAN SAVARD :

1935

Bonsoir à tous, bonsoir aux commissaires. Merci de vous lancer dans ce marathon en cette première soirée de consultation sur le PUM. Une présentation et un exercice qui a été difficile pour notre organisation. En fait, on aurait le goût de vous envoyer des mémoires à toutes les semaines, parce que Vivre en ville, on est passionnés de ces questions-là, c'est notre pain, notre beurre, donc ne savait plus par quel bout le prendre.

1940

Donc, on a tenté, on a dit au lieu d'essayer de tout dire, on va essayer d'en dire moins et de se concentrer sur certains éléments. Et je vous dirais que même ce soir, je vais me concentrer encore plus sur certains éléments qui vont plus loin dans notre présentation.

1945

Bien d'abord, il y a quelques bons coups qu'on a soulignés, je parle de notamment au niveau des transports, l'approche réduire, transférer, améliorer en mobilité.

L'intensification urbaine axée autour du transport en commun, les aspects de décarbonation des bâtiments, retrait des minimums de stationnement ; c'est assez innovateur pour réduire les coûts de construction. Et on le salue, on croit que c'est quelque chose qui est à maintenir.

1950

Evidemment, je vais prendre mon temps pour vous parler davantage des éléments qu'on aimerait voir améliorés.

D'abord, dans un premier temps, la question d'éparpillement des emplois, qui à notre grande surprise, n'est pas vraiment, ce n'est pas un enjeu auquel on s'est attaqué beaucoup.

1955 Lorsqu'on parle de lier l'aménagement et les transports, il y a toujours l'origine, qui est nos résidences, et la destination qui est où on se rend, les institutions, les universités, nos emplois.

1960 Et il y a un encadrement relativement faible dans le PUM sur les lieux de destination où on semble laisser aller un certain éparpillement des emplois et où on semble ne pas vouloir être très proactifs par rapport à ça.

1965 Et ça, nous on le regrette parce que vous avez juste à prendre un parc d'affaires de bureaux de Ville Saint-Laurent, sur le bord de la 40. Regardez le nombre de personnes qui se rendent en transport en commun, à vélo, c'est très faible. Les gens se rendent en auto, comparativement au centre-ville, par exemple, où là les taux sont très élevés.

1970 C'est parce que les emplois sont situés à des endroits où est-ce que les gens peuvent aller autrement qu'en voiture et l'encadrement des emplois est relativement limité dans le PUM et on croit qu'il faut donner un tour de roue sur cet aspect-là.

1975 Donc, l'aspect probablement le plus important de notre présentation et de notre approche qui est probablement un peu différente, c'est l'importance pour le PUM de répondre au déficit en termes de logement.

Il y a une crise de l'habitation sévère, une crise de l'habitation qui crée une grande détresse, parce que si on voit beaucoup plus d'itinérance à Montréal, ce n'est pas parce que les gens ont moins de revenus, c'est que les gens n'ont pas d'endroit où se loger.

1980 Si les gens ont de plus en plus de difficulté à venir s'installer à Montréal ou à déménager, ils sont pris dans leur même loyer parce qu'ils n'ont plus d'options parce qu'il y a un manque criant de logement.

1985

Le taux d'inoccupation est tellement bas, qu'on est face à une spirale spéculative qui crée immensément de détresse et de problèmes. Et pour nous, on appuie de manière générale les orientations du PUM sur l'augmentation du nombre de logement, sur le logement social atteindre 20 %, c'est une bonne manière d'aller préserver pour les gens qui ont le plus de difficulté.

1990

Mais on pense que sans cible qui guiderait, par exemple, les niveaux d'intensification et de densification, sans cible d'inoccupation, donc de faire en sorte qu'il y a des logements disponibles, il va être impossible de faire face à la crise de l'habitation. C'est une des principales clés pour y arriver.

1995

Et n'ayant pas – et on sait le PUM a ces différentes cibles-là – on pense qu'il doit y avoir une cible de 7 % de taux d'inoccupation. On pourra envoyer à la commission les revues scientifiques, là, qui soutiennent cet objectif-là.

2000

Parce que selon nous, sans une cible aussi forte, il va toujours y avoir une spirale spéculative. Donc, sans ça, bien on va laisser les futurs résidents de Montréal, ceux qui veulent venir s'installer à Montréal, ne pourront pas venir s'installer. Et c'est ça qui arrive actuellement.

2005

Donc, on ne peut pas faire, on ne peut pas dire : on va créer un Montréal un peu, un peu virtuel que nous on va adorer sans considérer qu'il y a des dizaines de milliers de nouveaux Montréalais qui tentent de venir s'installer, que ce soit à travers l'immigration, l'augmentation naturelle de la population qui veulent...

2010

Et c'est très important que Montréal se développe, parce que quand que Montréal se développe, c'est aussi une bonne nouvelle environnementale parce que ça veut dire que la région métropolitaine ne se développe pas en mode étalement urbain sur les milieux naturels, sur les terres agricoles.

2015

Donc, il ne peut pas y avoir, selon nous, un bon PUM qui ne prend pas en considération cet aspect-là. Et on considère que les cibles de densification et les mécanismes d'intensification dans le PUM sont fort probablement insuffisants pour y arriver.

2020

Il faut un peu libérer certains types de densification afin de faire en sorte qu'on puisse s'approcher de cette cible-là de 7 %.

2025

A titre d'exemple, il y a beaucoup de juridictions dans le monde – je pense à Auckland en Nouvelle-Zélande – qui a fait en sorte qu'à un certain nombre d'étages, on pourrait penser à dans certains cas proche du transport en commun c'est 6, ailleurs c'est 3, bien c'est plus facile pour un promoteur d'aller de l'avant.

2030

Sans cette libéralisation-là, on ne réussira jamais à construire le nombre d'unités suffisants pour nous sortir de la crise de l'habitation. Sinon, la seule et unique autre solution serait de nationaliser l'ensemble du parc ou de – et ça je ne pense pas que c'est possible, même si on appuie.

2035

On appuie également certaines mesures, il y a un intervenant qui est venu avant, les mesures incitatives pour faire en sorte que le logement social se fasse davantage. On pense que le 20 % fait partie de la solution, 20 % de logement social hors spéculation.

2040

Donc, voilà certaines des suggestions qu'on a faites par rapport à la densification, mais également par rapport au logement social. Il faut, il y a différentes stratégies, quelqu'un a parlé du zonage différencié. On peut penser aussi à une stratégie de mise sur pied, c'est une stratégie d'acquisition foncière agressive de la part de la Ville ; c'est ça qui manque souvent pour le logement social, donc c'est aussi des stratégies qu'on peut faire.

Mais je tiens à répéter : si on ne réussit pas à montrer le taux d'inoccupation, on ne sortira pas des problèmes dans lesquels on est actuellement. Ça nous apparaît

complètement essentiel et on a tendance à l'oublier, parce qu'on ne pense pas, les futurs résidents, bon on ne les imagine pas, ils ne sont pas ici.

2045 Ils ne sont pas ici à venir vous parler, donc tout le monde va venir vous dire : « Oui, chez nous, oui, on ne veut pas de densification. » Ça va être, il va y en avoir beaucoup, mais pour nous, ça nous apparaît essentiel et c'est très drôle parce Vivre en ville est née à une époque, milieu des années 90, où notre mission était de rendre la ville à nouveau attractive. On se souvient c'était facile acheter un duplex, un triplex à Montréal. Les quartiers se
2050 vidaient, il n'y avait pas de vitalité, t'sais.

Et là, c'est le contraire. On est dans des nouvelles, une nouvelle donne et il faut faire en sorte, maintenant qu'elle est attractive, de réussir à l'intensifier au maximum de qu'est-ce qui est possible.

2055 Dernier point, il me reste deux minutes, mon timer est parti, mais je pense que je vais y arriver. Dernier point sur lequel j'aimerais insister, c'est l'importance de bien, de faire des bons choix en matière de transport en commun, de développement du transport en commun. C'est-à-dire de faire le bon mode au bon endroit.

2060 Il nous faut de tout, il nous faut du métro, il nous faut du tramway, il nous faut du bus. Il y a un fort parti pris pour le tramway dans le document, avec lequel on est d'accord, mais un parti pris négatif, on dirait, sur le métro.

2065 A titre d'exemple, on a pu remarquer au niveau des interventions de notre organisation dans les dernières semaines, les prolongements de métro dans l'Est qui ont un peu disparu entre la version préliminaire et la version qu'on a là.

2070 Le métro aussi fait partie même de l'identité de Montréal et il ne faut pas non plus l'exclure. Donc, de bien faire les choses, de ne pas trop se laisser politiser sur les projets de

transport en commun et de faire les bons choix de modes aux bons endroits nous apparaît important.

2075 Et même si j'ai la plus grande ambition pour le transport en commun, fort probablement que là actuellement, il y a des choix qui sont probablement fort trop politiques et qu'on a besoin d'un tour de roue un peu moins politique pour qu'est-ce qu'on veut pour le transport en commun.

2080 Mais on salue quand même le niveau d'ambition contenu dans le PUM. Et nous, pour conclure, je dirais qu'on veut même, au niveau de la cible, on voudrait une cible de démotorisation, donc des gens qui n'ont plus besoin de voiture et qui n'ont plus de voiture pour vivre à Montréal.

2085 C'est des cibles comme les villes comme Lyon se sont dotées. Je vous remercie de votre attention.

LA PRÉSIDENTE :

2090 Bien, merci beaucoup. C'est presque un marathon pour vous là, hein, quand même. Ça a été dix minutes intenses. Alors, on a un certain nombre de questions, je commencerais par, j'avais oublié de vous dire qu'on avait lu votre document, vous vous en doutiez bien.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2095 Bien c'est correct, c'est gentil.

2100

LA PRÉSIDENTE :

Vous précisez à votre point numéro 1, donc arrêter l'éparpillement des emplois. Dans votre intro, en fait, à la page 5, vous dites : « Il faut éviter d'autoriser tout, partout par des affectations vagues. » Qu'est-ce que vous entendez par ça ?

2105

M. CHRISTIAN SAVARD :

2110

Dans le document du PUM, il y a la section affectation du sol et vous savez c'est coché, là. Et le bureau est coché à peu près partout. Je ne crois pas qu'il faille faire du bureau – puis on sait que le bureau est moins en demande actuellement en raison des changements d'habitudes de travail, on a moins besoin de pieds carrés – bien si on en a moins besoin, bien il faut préserver notre centre-ville, il faut préserver les endroits où est-ce qu'il y en a déjà.

2115

Pourquoi ça serait aussi facile d'en faire partout ? Et ça, c'est un exemple de choses qu'on pense qu'il ne faut pas faire. Aussi, sur les zones industrielles, on semble vouloir dire « Ah, nos zones non industrielles, on va les diversifier. » Mais on dit qu'on manque de terrain pour les industries, bien il faut peut-être pas en faire, il faut peut-être pas les diversifier partout, il faut peut-être garder des zones très industrielles parce qu'on en a besoin de quelques-unes. Et si on les diversifie, on va peut-être perdre des endroits où on peut faire des industries.

2120

2125

Donc, il y a une finesse de planification par rapport aux emplois et aux différents types d'emplois. Les emplois de bureau, une institution, ce sont tous des emplois que tu ne mets pas au même endroit et il y a un flou dans le PUM ou quelque chose qu'on dirait qu'on n'a pas attaqué qui nous apparaît essentiel à attaquer.

LA PRÉSIDENTE :

2130

Alors, toujours dans le même, sous le même chapitre, vous dites un peu plus bas : « Réserver l'approche de diversification des secteurs industriels et des centres commerciaux aux secteurs accessibles et à bon potentiel de mobilité durable. »

2135

M. CHRISTIAN SAVARD :

Oui. Donc, ce n'est pas, justement, ce n'est pas, ne pas permettre certains usages à des endroits où est-ce que les gens ne vont pas pouvoir de toute manière se rendre en transport en commun ou à vélo, qui sont un peu trop excentrés, très enclavés. Donc, et ça, il y a un flou, selon nous, en lisant le PUM par rapport à ça.

2140

LA PRÉSIDENTE :

O.K., merci. Lise ?

2145

LA COMMISSAIRE :

Donc, moi je vous amène à la page 8 de votre document : « Établir, justement vous en avez fait mention abondamment, la cible d'inoccupation de logement de 7 %. » J'allais vous poser la question : comment établissez-vous ce pourcentage ? Vous avez répondu que vous avez une documentation que vous alliez nous faire parvenir sur ça ?

2150

M. CHRISTIAN SAVARD :

Tout à fait. On s'est rendu compte qu'en faisant un mémoire un peu de type présentation, il y a des choses, des notes de bas de page qui n'ont pas suivies, puis on va pouvoir transmettre à la commission.

2155

2160

Mais ça semble, lorsqu'on atteint ou lorsqu'on approche, on dépasse 5 %, il semble y avoir, la spirale spéculative s'atténue. Donc, ce n'est pas des – puis je vais le dire – les propriétaires n'ont pas le gros bout du bâton. Donc, ils ne font pas qu'est-ce qu'ils veulent, ils ne tiennent pas les locataires par la gorge. Et donc, ça fait en sorte que ça calme le jeu.

2165

Donc, c'est pour ça qu'on fait cette proposition-là et qu'on pense que ça doit être ça qui va quasiment déterminer nos cibles de densification. Si un jour on a atteint 7 %, bien on n'est plus obligés de densifier beaucoup. Mais tant et aussi longtemps qu'on ne l'a pas atteint, il va falloir trouver des solutions, sinon on laisse des gens derrière.

LA COMMISSAIRE :

2170

O.K. Est-ce que je peux me permettre une autre question ? Oui. À la page suivante, c'est des questions plutôt techniques. Vous mentionnez de créer un nouveau niveau d'intensification douce +, dans lequel trois étages seront permises partout. La précision que j'aimerais obtenir sur ça, est-ce que c'est trois étages au-delà du cadre déjà bâti ou c'est trois étages en tout ?

2175

M. CHRISTIAN SAVARD :

Nous, on aurait tendance à dire que c'est trois étages au total.

2180

LA COMMISSAIRE :

Total.

2185

M. CHRISTIAN SAVARD :

2190 C'est-à-dire que, puis si on le propose, c'est parce que c'est un peu dans l'ADN de Montréal. Et on pense que de dire partout on peut faire ça, nous ne sommes pas très abusifs au niveau de la densification, mais ce que ça permet, c'est qu'il y a des petits développeurs, pas des grands joueurs milliardaires, qui se mettent à faire ce genre d'opération-là.

2195 Et c'est ce qui est arrivé à Auckland où on a permis des zonages plus, de manière un peu de plein droit, plus facilement et là il s'est mis à avoir une certaine densification. Et les courbes d'augmentation des loyers, d'augmentation des coûts de l'habitation ont diminués. Ça fonctionne, mais il faut le faire à grande échelle, pas petit bout par petit bout.

2200 Donc, c'est pour ça que nous on propose, il faut davantage de zones comme celles-là pour libérer une certaine offre de logement.

LA COMMISSAIRE :

2205 Donc, ça s'appliquerait sur l'ensemble des zones de tous les arrondissements ?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2210 Idéalement, mais à la limite, si la Ville veut un peu plus moduler, bien elle peut... Parce que là en ce moment, t'as intermédiaire, qui, puis t'as juste un étage de plus. Entre les deux, il y a probablement quelque chose qui lui pourrait être un peu plus généralisé. Je pense à un secteur autour de Tétreauville, pas trop loin de la ligne verte, on veut faire des tramways, puis on en fait une zone d'intensification douce.

2215 Je trouve que c'est une zone qui pourrait probablement se densifier selon ce type de mode là, un peu plus facilement.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, on aurait quatre niveaux ?

2220 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Ça serait une proposition qu'on faisait, effectivement, oui.

LA PRÉSIDENTE :

2225

C'est ça : doux, doux +, intermédiaire et...

M. CHRISTIAN SAVARD :

2230

... Oui.

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

2235

M. CHRISTIAN SAVARD :

Et on propose aussi que l'intermédiaire soit probablement un peu plus large.

2240 **LA COMMISSAIRE :**

C'est ça.

2245 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Par exemple, si vous regardez comme il faut la carte, autour de la prolongation de la ligne bleue, bien juste sur Jean-Talon ou sur le boulevard, là on fait intensification intense, puis juste à côté, on dit intensification douce. On pense qu'il y a là une absence d'évolution du cadre bâti, on gèle un peu quelque chose dans un endroit où est-ce qu'on va investir 8 milliards de dollars.

2250 **LA COMMISSAIRE :**

2255 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2260 Christian ?

LE COMMISSAIRE :

Oui. Il y avait plusieurs questions, mais au point 4 : « Favoriser plus clairement le logement à but non lucratif. » Vous parlez de la stratégie d'acquisition foncière agressive. Pouvez-vous, je pensais que vous alliez l'expliquer, mais pouvez-vous préciser ?

2265 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

2270 En fait, il y a, actuellement il y a un nouveau pouvoir qui a été donné aux villes grâce à un changement législatif à Québec, puis on aurait pu le détailler, là, dire expropriation. Bien on peut exproprier maintenant pour du logement social.

2275

Et donc, ça fait en sorte que – et c'est plus facile qu'avant. Donc, est-ce qu'on peut aller jusque là ? Nous, on croit que oui, la ville... Puis, la Ville de Montréal, là, s'est quand même dotée de budgets plus importants pour acheter des terrains dans les dernières années. Ça a été une intervention qu'on a soulignée, mais ils le font beaucoup, soit de gré à gré – ce qui n'est pas toujours évident – soit par droit de préemption, donc ils se donnent le droit de prendre un terrain lorsque celui-ci est mis en vente, mais on sait qu'il y a eu des tendances un peu à, des fois, à exagérer les prix.

2280

Mais là, il y a un nouveau droit et peut-être que c'est au niveau de l'expropriation, mais aucune des stratégies que je viens de nommer ne doit pas être faite, mais peut-être qu'il faut étudier l'idée d'aller jusque là puisque les villes maintenant ont le droit de le faire.

2285

LE COMMISSAIRE :

Juste une précision, c'est contenu dans quelle loi, vous dites ?

2290

M. CHRISTIAN SAVARD :

La loi sur l'expropriation qui a été modifiée récemment par le Gouvernement du Québec.

2295

LE COMMISSAIRE :

Et si je comprends bien, donne le pouvoir aux villes ?

2300

M. CHRISTIAN SAVARD :

Oui.

LE COMMISSAIRE :

Merci.

2305

M. CHRISTIAN SAVARD :

Un peu nouveau.

2310

LA PRÉSIDENTE :

Vous mentionnez aussi dans le point 4 de favoriser plus clairement le logement à but non lucratif, de simplifier les conditions de développement pour tous les modèles de logement à but non lucratif.

2315

M. CHRISTIAN SAVARD :

Oui.

2320

LA PRÉSIDENTE :

A quoi vous pensez quand vous dites tous les modèles de logement et sous-question, si ce n'est pas possible, quel type de logement on devrait prioriser dans cette stratégie-là ?

2325

M. CHRISTIAN SAVARD :

Bien, c'est-à-dire qu'il y a différents modèles de logements à but non lucratif, il y a une panoplie, là. On a connu les GRT plus classiques, bien eux devraient se faire aider, mais il y a d'autres moins classiques. Il y a de plus en plus d'OBNL d'habitations qui devraient être

2330 aussi favorisés, mais le spectre de développeurs sociaux devrait être favorisé à travers notamment un zonage différencié.

Donc, leur donner un petit avantage compétitif qui va leur permettre d'aller plus vite, parce qu'on en a besoin de plus.

2335

LA PRÉSIDENTE :

Quel type d'avantage ?

2340

M. CHRISTIAN SAVARD :

À titre d'exemple, le zonage différencié.

LA PRÉSIDENTE :

2345

O.K., O.K.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2350

C'est-à-dire qu'un...

LA PRÉSIDENTE :

... donc de droit, constitué de plein droit ?

2355

M. CHRISTIAN SAVARD :

2360

Si t'es un privé, t'as le droit à trois étages. Si c'est à but non lucratif, t'as le droit à six. Simplifié, voilà. Par exemple.

LA PRÉSIDENTE :

2365

Merci. Une dernière question, peut-être ?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2370

Il peut y avoir des processus simplifiés aussi d'un point de vue bureaucratique, des choses comme ça.

LA COMMISSAIRE :

2375

Est-ce que j'ai le temps pour une dernière question ? Une petite rapide justement. Vous dites de généraliser le stationnement payant puisqu'il y a un coût pour la société. Est-ce que vous voulez généraliser ça partout ?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2380

Oui. Puis notamment, en matière d'écofiscalité, il y a aussi, une des choses qu'on voudrait généraliser, c'est le fait qu'actuellement, il y a une taxe au centre-ville sur le stationnement puis il y a des taxes de plus en plus puis ça il y a des villes, c'est pas juste Montréal, Laval en a, Boucherville en a.

2385

Des taxes qui visent à dire : Bien il y a un coût au stationnement, au stationnement de surface, ça fait des eaux de ruissellement, ça... Et donc, c'est une bonne manière aussi de venir capter ces coûts-là à travers une mesure d'écofiscalité.

2390 Mais ça, il ne faut pas que ça s'applique juste dans les zones où est-ce qu'il y a du transport en commun, parce que les impacts du stationnement de surface sont partout. Donc, c'est une des choses qu'on pourrait généraliser, mais de manière générale, on ne peut pas donner un coût à quelqu'un et ne pas en donner à l'autre. Ça fait en sorte que bien ça crée un désavantage.

2395

Donc, c'est pour ça qu'on veut créer un peu un jeu égal.

LA COMMISSAIRE :

2400

D'accord, merci.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, le temps est écoulé, merci beaucoup, Monsieur Savard...

2405

M. CHRISTIAN SAVARD :

Merci beaucoup.

2410

LA PRÉSIDENTE :

... d'avoir pris la peine de venir nous visiter et de partager vos idées avec nous. Alors, bonne fin de soirée. Et nous revenons dans quelques instants.