

RAPPORT DE CONSULTATION

d'une **assemblée publique** tenue conformément à l'article 125 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.A.U.), le mercredi 24 mai 2017 à 19 h 00, à la salle 202 de l'édifice Lucien-Saulnier, 155, rue Notre-Dame Est à Montréal.

OBJET : *Projet de Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal*

SONT PRÉSENTS :	M. Richard Deschamps	Conseiller de l'arrondissement de LaSalle et président de la Commission permanente sur le développement économique et urbain et l'habitation, désigné par le maire en vertu de l'article 125 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>
	M. Éric Alan Caldwell	Arrondissement de Mercier – Hochelaga-Maisonneuve
	Mme Mary Deros	Arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-extension
	M. Richard Guay	Arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles
	M. Peter McQueen	Arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce
	Mme Marie Potvin	Arrondissement d'Outremont
	Mme Lili-Anne Tremblay	Arrondissement de Saint-Léonard

Vingt-quatre citoyens sont présents à l'assemblée.

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

À 19 h 00, le conseiller désigné par le maire, M. Richard Deschamps, ouvre l'assemblée et présente les élus qui l'accompagnent. Il souligne aussi la présence dans la salle de représentants du Service de la mise en valeur du territoire qui présenteront le projet de règlement.

2. RAPPEL DE LA DÉSIGNATION DU CONSEILLER RICHARD DESCHAMPS POUR LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE TENUE EN VERTU DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME (LAU) ET EXPLICATIONS SUR LE DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

M. Deschamps rappelle qu'il a été désigné par le maire de Montréal pour présider cette consultation publique. Il explique le déroulement de la séance. Il y aura d'abord présentation du projet de règlement par des représentants de la Direction de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire. Par la suite, la parole sera aux citoyens qui désirent intervenir, poser des questions ou déposer un mémoire. Les membres de la Commission pourront ensuite intervenir. Il souligne que les membres de la Commission se réuniront en séance de travail au cours des prochains jours pour finaliser leurs recommandations au conseil municipal en vue de l'adoption du projet de règlement. Il souligne que la date visée pour l'adoption est le 12 juin 2017, mais cette date pourrait être reportée si nécessaire.

3. PRÉSENTATION PAR DES REPRÉSENTANTS DE LA DIRECTION DE L'URBANISME

Mme Julie Tellier, conseillère en aménagement à la Direction de l'urbanisme fait la présentation. Elle est accompagnée de Mme Monique Tessier, chef de division, et de M. Luc Gagnon, directeur du Service de la mise en valeur du territoire. MM. Philippe Brillant et Richard Lévesque du Service des finances sont aussi présents comme personnes-ressources.

Mme Tellier rappelle d'abord les objectifs de la contribution aux fins de parcs :

- répondre aux besoins des nouveaux quartiers ;
- améliorer les parcs dans les quartiers existants ;
- créer des parcs dans les quartiers en transformation.

Elle rappelle aussi les pouvoirs issus de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) en ce qui a trait à la réglementation sur les frais de parcs. Elle explique ensuite l'utilité d'un fonds réservé aux parcs :

- achat ou aménagement de terrains pour des parcs ;
- achat de terrains pour protéger des milieux naturels ;
- achat et plantation de végétaux ;
- construction de bâtiments utiles aux activités d'un parc.

Mme Tellier souligne que treize des dix-neuf arrondissements ont présentement des règlements sur les frais de parcs. Elle explique les raisons pour lesquelles un règlement harmonisé sur tout le territoire de la Ville est nécessaire. La Ville est en situation de redéveloppement, il y a peu de terrains vacants à lotir donnant lieu à une cession aux fins de parcs. Les besoins en parcs sont croissants et les ressources sont limitées. Le nouveau règlement va permettre de généraliser la contribution aux fins de parcs pour les projets de redéveloppement à l'ensemble de la Ville.

Le règlement harmonisé favorisera l'équité pour les promoteurs et les citoyens.

Mme Tellier présente succinctement les modalités du règlement : projets assujettis ou non, moment où la contribution est exigée, méthode de calcul des montants à verser pour les frais de parcs, etc.

Elle présente divers exemples pour illustrer la portée du règlement proposé et l'application de la formule de calcul selon les diverses situations possibles.

Elle souligne que les frais de parcs seront établis sur la base de la valeur marchande de l'immeuble, comme c'est déjà le cas dans certains arrondissements. En ce qui a trait à la valeur des sites, des mesures transitoires seront mises en place. L'utilisation de la valeur établie par un évaluateur agréé prendra effet pour tous les arrondissements dans les six mois suivant l'entrée en vigueur du règlement. Dans l'intervalle, tous les arrondissements continueront d'utiliser la valeur au rôle d'évaluation, sauf ceux qui utilisent déjà la valeur établie par un évaluateur agréé.

Le règlement entrera en vigueur après son approbation par le conseil municipal et la publication d'un avis public.

Enfin, Mme Tellier présente des données sur les impacts financiers du règlement proposé. Une analyse de cas réels a été menée sur quelque 600 projets de redéveloppement menés entre 2012 et 2015. Il en ressort que le coût des frais de parcs représente 1,5 % sur les revenus de la vente de condos.

Les dispositions réglementaires ont été choisies en fonction de ne pas compromettre la rentabilité des projets de redéveloppement. Par exemple, lors de la transformation de bâtiments existants, la formule au prorata du nombre de logements créés diminue le pourcentage de la contribution en fonction du nombre de logements créés.

Mme Tellier complète sa présentation en illustrant la portée du règlement proposé à l'aide d'exemples.

4. PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DES CITOYENS INCLUANT LA PRÉSENTATION DE MÉMOIRES

M. Deschamps invite les personnes inscrites à prendre la parole à tour de rôle.

M. André Boisclair Institut de développement urbain du Québec (IDU)

M. Boisclair dépose un mémoire saluant la volonté de la ville de Montréal d'harmoniser les règlements relatifs aux frais de parcs. Il souligne cependant que plusieurs dispositions semblent difficilement applicables dans leur forme actuelle. La Ville devra donc clarifier le champ d'application et les modalités du projet de règlement, notamment en ce qui concerne :

- la définition d'un projet de redéveloppement;

- la définition d'un site et de l'assiette de l'immeuble;
- la méthode de calcul de la valeur d'un site excluant les portions non résidentielles d'un projet;
- l'utilisation de la valeur marchande plutôt que la valeur foncière;
- la démonstration des sommes compensatoires déjà acquittées;
- l'application du règlement dans le temps;
- la non admissibilité des terrains contaminés.

Pour l'IDU, le règlement, dans sa forme actuelle aura plusieurs impacts négatifs sur des stratégies municipales comme la Stratégie centre-ville et le Plan de fidélisation des familles.

De même, La compétitivité de Montréal au sein de la CMM en souffrira également selon l'IDU. Cela nuira au dynamisme du marché immobilier résidentiel à Montréal et aura un effet certain sur les coûts de l'habitation déjà plus élevés que dans les villes voisines.

Le règlement aura aussi des effets négatifs sur l'aménagement du territoire et le cadre bâti et sur la viabilité économique des projets immobiliers, selon l'IDU.

L'IDU propose plusieurs pistes de solution à la Ville :

- prévoir une entrée en vigueur progressive du règlement pour permettre aux promoteurs de s'adapter aux nouvelles exigences;
- exempter les projets déjà déposés de l'application du règlement;
- augmenter le seuil du nombre de logements pour épargner les petits projets;
- exempter les terrains comportant un milieu humide compte tenu de l'application prochaine du projet de loi 132;
- utiliser la valeur au rôle d'évaluation foncière plutôt que la valeur marchande;
- remettre en question la nécessité d'exiger la somme compensatoire maximale de 10% de la valeur du site;
- examiner la possibilité de diminuer les montants exigés si le terrain doit faire l'objet d'une décontamination ou d'une protection patrimoniale;
- dans le cas d'un projet comportant plusieurs phases, préciser la manière dont la méthode de calcul de la compensation exigée s'effectue en fonction de la valeur d'un lot transitoire;
- imposer la tenue d'un registre, par les arrondissements, des cessions effectuées et des sommes compensatoire versées, ainsi que des ententes convenues avec la Ville de Montréal, aux fins de contribution pour fins de parcs;
- exiger une reddition de comptes de la part de la Ville par rapport aux dépenses effectuées à partir du fonds dédié aux parcs.

M. Daniel Simoneau

Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)

D'entrée de jeu, l'APCHQ souscrit à la volonté de la Ville d'harmoniser les normes et règlements sur l'ensemble du territoire. L'évaluation que fait l'APCHQ des impacts financiers du projet de règlement proposé établit un surcoût de 3 000 \$ à 4 500 \$ par logement. Ce montant représente environ 1,5 % du coût de réalisation d'une nouvelle unité qui sera inévitablement redirigé dans le prix de vente. De tels impacts financiers seraient problématiques dans un contexte où le marché de la construction domiciliaire est très compétitif et où les marges bénéficiaires sont très serrées.

Pour l'APCHQ, ce projet de règlement introduit de façon indirecte une forme de double taxation et entraînera une grande lourdeur administrative qui va à contre-courant des tendances vers l'allègement réglementaire.

L'APCHQ émet également des réserves sur le processus de consultation qui aurait dû se tenir sur une plus longue période. De plus, selon L'APCHQ, le projet de règlement n'est soutenu par aucune étude d'impacts sur la construction, les prix, la démographie, etc.

Conséquemment, l'APCHQ soumet les recommandations suivantes à la Ville de Montréal :

- qu'elle n'adopte pas le projet de règlement dans sa forme actuelle;
- qu'elle bonifie adéquatement ses programmes d'accession à la propriété;
- qu'elle publie annuellement un rapport sur l'utilisation des sommes du Fonds de réserve aux fins de parcs (avec des données sur les sommes prélevées, les investissements faits et les nouveaux parcs créés);

- qu'elle établisse la valeur de la contribution aux fins de parcs à partir de l'évaluation municipale en vigueur au moment de la demande;
- qu'elle établisse elle-même si une contribution aux fins de parcs a déjà été versée dans le passé et qu'elle fasse, dans chacune des situations, la démonstration des démarches que la Ville a effectuées à cet effet;
- qu'elle mette sur pied un registre permettant de consigner et conserver l'ensemble des données pertinentes à toutes les transactions relatives aux contributions pour fins de parcs;
- qu'elle clarifie ce qu'elle entend par la formule «ainsi que les rues à être cédées à la Ville»;
- qu'elle partage les analyses et les études qui sont à la base du choix de cette période de transition de six mois;
- qu'elle reprenne cette consultation depuis le début et qu'elle mette en place un mécanisme qui encourage le débat public, la compréhension transparente des enjeux et la recherche des meilleures solutions possibles.

M. Jean-Philippe Grenier

Conseiller en urbanisme et développement de projets

M. Grenier est d'avis que le règlement, dans sa mouture actuelle, est porteur d'effets négatifs sur l'abordabilité des logements, sur la rétention des familles en ville et sur les délais d'émission de permis.

Le règlement contribuera également au déséquilibre ville / banlieues en matière de règles de développement, parce que les frais réclamés par la Ville seront beaucoup plus élevés que ceux demandés par les villes de banlieue. Cela ne pourra que réduire la compétitivité de Montréal à ce chapitre.

Pour M. Grenier, les programmes d'aide financière pour l'accession à la propriété à Montréal ne pourront pas couvrir l'augmentation de frais associée au développement d'un projet. Il souligne que les subventions accordées par la SCHL ne suffiront même pas à couvrir les nouveaux frais de parcs demandés par la Ville.

M. Grenier voit aussi d'un œil défavorable le recours à la valeur marchande déterminée par un évaluateur agréé pour l'établissement des fins de parcs. L'utilisation du rôle d'évaluation permet d'accéder à une donnée publique précise qui permet de mieux planifier les coûts d'un projet.

M. Grenier présente enfin trois pistes de solution :

- imposer des frais de parcs en fonction de la valeur inscrite au rôle de la Ville de Montréal;
- ne pas imposer de frais de parcs pour les projets qui incluent plus de 15 % de logements familiaux (trois chambres et plus) afin d'encourager la production de logements pour les familles en ville;
- ne pas imposer de frais de parcs pour tout organisme à but non lucratif afin de les soutenir dans leur mission, en ajoutant une définition de projet à but non lucratif et un article les exemptant des frais de parcs.

M. Mike Owen

M. Owen demande des précisions sur l'application du règlement dans le cas de demandes en cours. Le Service lui répond que, dans la mesure où sa demande serait essentiellement complète avec tous les renseignements demandés, il n'y aurait pas de frais de parcs.

M. Deschamps souligne que le but de l'assemblée de ce soir n'est pas de répondre à des cas particuliers. Il invite M. Owen à communiquer avec le personnel de la Ville.

M. Sébastien Longtin

M. Longtin considère que les citoyens sont déjà suffisamment taxés et il ne voit pas la pertinence d'aller en chercher davantage dans les poches des contribuables. Pour lui, les mesures proposées par ce projet de règlement sont insensées.

M. Deschamps remercie les citoyens et organismes de leurs interventions.

5. PÉRIODE DE QUESTIONS ET D'INTERVENTIONS DES ÉLUS MEMBRES DE LA COMMISSION PERMANENTE SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET URBAIN ET L'HABITATION;

M. Deschamps invite les membres de la Commission à poser leurs questions.

M. Caldwell demande aux représentants de l'IDU et de l'APCHQ des précisions sur leurs commentaires relatifs à l'abordabilité des logements dans le dossier des frais de parcs.

M. Simoneau répond que le problème pour un acheteur, c'est la mise de fond. Avec l'ajout des frais de parcs, cela crée un frein à l'accès à la propriété.

M. Boisclair ajoute qu'il n'y a aucune garantie que les fonds recueillis pour les frais de parcs vont réellement servir à créer des parcs. Il souligne que le problème est essentiellement lié aux six arrondissements qui n'imposent pas de frais de parcs présentement. Il faudrait un phasage sur quelques années pour implanter la réglementation.

M. Deschamps souligne que l'impact portera principalement sur l'arrondissement de Ville-Marie.

M. Boisclair est d'accord pour dire que l'impact sera important dans Ville-Marie. Il demande si des études d'impact ont été menées à ce sujet.

M. Deschamps demande à l'APCHQ si les problèmes techniques évoqués dans leur mémoire seraient atténués si on imposait les frais de parcs sur la base du rôle d'évaluation. Pour l'APCHQ, la réponse est oui dans la mesure où les calculs sont clairs et faciles à réaliser. En utilisant la valeur marchande, le processus serait plus long et il faudrait beaucoup de temps avant de connaître les vrais frais.

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

M. Deschamps remercie les représentants de la Direction de l'urbanisme et tous les participants à cette assemblée. Il souligne que la Commission se réunira en séance de travail pour compléter son rapport et ses recommandations. Ce rapport sera acheminé au conseil municipal dans les meilleurs délais.

L'assemblée est levée à 21 h 05.

ORIGINAL SIGNÉ

Richard Deschamps
Élu désigné par le maire

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre G. Laporte
Secrétaire recherchiste

COMPLÉMENT AU RAPPORT DE CONSULTATION

Les membres de la Commission permanente sur le développement économique et urbain et l'habitation ont tenu le jeudi 25 mai 2017 une séance de travail pour faire un bilan de l'assemblée du 24 mai et discuter d'éventuelles recommandations à faire au comité exécutif et au conseil municipal. Ils ont aussi pu compter sur l'intervention ponctuelle des représentants du Service de la mise en valeur du territoire pour la compréhension et l'analyse de certaines questions.

Positionnement de la Commission

À cette occasion, les membres ont longuement discuté de l'établissement du coût des frais de parcs. Devrait-on se baser sur la valeur marchande des immeubles, tel que proposé dans le projet de règlement, ou sur la valeur au rôle d'évaluation, comme le réclament l'IDU et l'APCHQ?

Après avoir évalué les pour et les contre des deux options, la Commission a fait consensus pour que l'approche basée sur la valeur marchande des immeubles soit retenue.

Les membres ont aussi discuté du délai à prévoir pour l'application du règlement. Entre une application immédiate sans transition et un délai de plusieurs années, tel que suggéré par certains intervenants à l'assemblée publique, les membres de la Commission ont fait consensus sur un délai d'application d'une durée de 12 mois à compter de l'adoption du règlement.

Les membres ont aussi échangé sur le montant des frais de parcs. Devrait-on parler de 10 %, de 5 % ou d'un taux intermédiaire entre les deux? Pour la Commission, le taux de 10 % devrait être retenu.

Lors de l'assemblée publique, l'IDU a proposé d'imposer la tenue d'un registre, par les arrondissements, des cessions effectuées et des sommes compensatoire versées, ainsi que des ententes convenues avec la Ville de Montréal, aux fins de contribution pour fins de parcs. Cet organisme a aussi insisté en faveur d'une reddition de comptes de la part de la Ville par rapport aux dépenses effectuées à partir du fonds dédié aux parcs.

Pour la Commission, une telle approche est sensée et raisonnable. Il est, en effet, essentiel que les frais de parcs soient dédiés aux investissements dans les parcs et qu'il n'y ait pas d'effet de substitution.

D'autre part, dans le mémoire de M. Jean-Philippe Grenier, il est proposé ne pas imposer de frais de parcs pour les projets qui incluent plus de 15 % de logements familiaux (trois chambres et plus) afin d'encourager la production de logements pour les familles en ville et de ne pas imposer de frais de parcs pour tout organisme à but non lucratif afin de les soutenir dans leur mission, en ajoutant une définition de projet à but non lucratif et un article les exemptant des frais de parcs.

Les membres sont d'avis que cette proposition mériterait une analyse plus approfondie. À prime abord, ces propositions semblent pleines de bon sens et semblent favoriser la construction de logements pour les familles, une denrée rare à Montréal. Mais, il faudrait avoir une meilleure évaluation des impacts financiers et économiques d'une telle mesure avant de poser un jugement définitif.

Par ailleurs, un membre de la Commission a attiré l'attention sur le paragraphe 6° de l'article 7 du projet de règlement relativement aux conditions à la délivrance d'un permis. Cet article aurait pour effet, dans le cas d'une opération cadastrale relative à une copropriété divise, de ne pas obliger le propriétaire à céder gratuitement une part de terrain à verser une somme compensatoire de 10 % de la valeur du site.

Après discussion, les membres ont convenu qu'il serait préférable que les arrondissements aient le choix de ne pas appliquer le paragraphe 6° de l'article 7.

Enfin, la Commission n'est pas insensible aux remarques contenues dans le mémoire de l'APCHQ quant à la nature de la consultation publique menée en vertu de l'article 125 de la LAU. Il est vrai que la façon de procéder, selon la LAU est plus expéditive que les règles de fonctionnement habituelles des commissions permanentes du conseil.

Dans le cas du présent dossier, il aurait été opportun de tenir une consultation en deux temps : présentation du projet de règlement et délai de quelques semaines avant

l'audition des mémoires et des opinions citoyennes. Pour la Commission, il conviendrait de privilégier les règles des commissions permanentes qui ouvrent davantage vers une consultation authentique tout en respectant l'esprit de la *Loi*.

Recommandations

À la suite de leurs échanges, les membres de la Commission font à l'unanimité les recommandations suivantes au conseil municipal dans le but de bonifier le règlement proposé et le processus de consultation publique pour des dossiers de cette nature:

R-1

La Commission recommande l'entrée en vigueur du règlement douze mois après son adoption par le conseil municipal pour permettre une meilleure adaptation aux nouvelles exigences prévues au projet de règlement.

R-2

La Commission recommande que le taux des frais de parcs soit établi à 10 % de la valeur du site sur la base de la valeur marchande.

R-3

La Commission recommande que l'administration évalue la possibilité de ne pas imposer totalement les frais de parcs pour les projets qui incluent plus de 15 % de logements de trois chambres et plus afin d'encourager la production de logements pour les familles à Montréal.

La Commission recommande également d'évaluer cette possibilité pour les organismes à but non lucratif (OBNL) en habitation afin de les soutenir dans leur mission.

R-4

La Commission recommande que les arrondissements qui le souhaitent aient la possibilité de choisir de ne pas mettre application le paragraphe 6° de l'article 7 du règlement proposé.

R-5

La Commission recommande qu'une étude d'impact soit effectuée par un tiers pour valider les analyses du Service des finances, plus particulièrement en ce qui a trait à l'arrondissement de Ville-Marie.

R-6

La Commission recommande que soit instauré dans chaque arrondissement un registre des cessions effectuées et des sommes compensatoires versées, ainsi que des ententes convenues avec la Ville aux fins de la contribution pour fins de parcs. La Commission recommande également qu'une reddition de compte soit faite annuellement par la Ville relativement aux investissements effectués à partir du fonds dédié aux parcs.

R-7

CONSIDÉRANT l'importance de tenir des consultations publiques dans les règles de l'art pour favoriser la meilleure participation possible;

La Commission recommande que les règles de fonctionnement habituelles des commissions permanentes du conseil soient dorénavant appliquées aux consultations publiques menées en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ORIGINAL SIGNÉ

Richard Deschamps
Élu désigné par le maire et président
de la Commission

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre G. Laporte
secrétaire recherchiste