

**Mémoire présenté à la Ville de Montréal par
Etienne Le Nigen**

**Commission sur le développement économique et urbain
et l'habitation**

**Règlement modifiant le Règlement sur la construction et la
transformation de bâtiments**

Mercredi, 17 avril 2019

Présentation

En tant que résident de Griffintown, j'essaie de m'impliquer dans mon quartier afin de défendre plusieurs enjeux sociaux. Au cours des dernières années, j'ai tenté de mettre en lumière le manque de services publics dans le quartier, je suis d'ailleurs l'un des co-porte-paroles du collectif [Pour une école primaire à Griffintown](#) et en parallèle j'essaie aussi de faire avancer le projet de CLSC pour notre secteur. À force de revendiquer des services, j'ai eu l'occasion d'avoir des rendez-vous avec tous les différents niveaux d'élus impliqués dans ces dossiers. Par la suite, on m'a invité à rejoindre différents comités du quartier, ainsi j'ai pu partager mes idées en tant que résident de Griffintown depuis plus de dix ans. Une autre cause qui me tient particulièrement à coeur est la place accordée aux familles. En effet, j'ai pu constater que les logements actuellement offerts dans le quartier demeurent trop peu nombreux pour les familles, car les prix augmentent et leur taille diminue. J'ai donc été agréablement surpris d'apprendre l'existence de cette commission chargée de revoir le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments, puisqu'il est entre autre question de la taille des pièces dans les logements.

Voici mes suggestions:

- Augmentation de la tailles des pièces pour les logements
- Inspection des chantiers
- Imposition d'une marge d'erreur dans les plans
- Borne de recharge pour voiture électrique

Augmentation de la tailles des pièces pour les logements

Besoins pour les familles

Dans mon quartier, je remarque qu'année après année, le prix des logements augmente, mais ce qui est le plus paradoxale et troublant, c'est qu'au même moment, la taille moyenne des unités diminue. En effet, en 2007 lorsque j'ai acheté mon premier condo on nous offrait des unités de condominium pour premiers acheteurs entre 585 et 645 p² alors qu'aujourd'hui, on en trouve à 285 p² pour un prix supérieur. Le vendeur à l'époque nous expliquait qu'il y aurait d'ici quelques années une diminution de la taille des logements. Il invoquait la forte demande par exemple des européens qui, eux, étaient déjà habitués à vivre dans des logements de très petite taille et qu'ils appréciaient ce type d'unité. Si on y ajoute ensuite la forte demande en logements dans le quartier qui n'a cessé d'augmenter, alors les règles de l'offre et de la demande ont effectivement provoqué cette diminution de la superficie des logements. Par contre, il ne faut pas oublier que la spéculation joue aussi son rôle dans cette transition du marché. Les promoteurs ont pu susciter un tel engouement pour le quartier que cela s'est traduit en un déséquilibre où l'offre n'était plus suffisante par rapport à la demande engendrée. Dans un tel contexte, nous avons tous les ingrédients pour voir les logements diminuer en taille, puis pour mieux faire accepter cette nouvelle réalité, ceux-ci étaient offerts avec une finition haut de gamme et même souvent de luxe. Les quartiers centraux comme celui-ci attirent particulièrement une tranche de la population, les jeunes professionnels, où la proximité du centre-ville est un critère majeur alors que la taille du logement n'est pas aussi prioritaire. Or, avec le temps, j'ai pu compiler des statistiques basées sur les plans des différents projets en vente, puis une triste réalité s'est dessinée, moins de 10%^[1] des logements offerts avaient trois chambres et plus. Je dis et plus, mais ce n'est que pour la forme, car je crois avoir assez de doigts pour compter les logements à plus de trois chambres dans le quartier (en excluant les coopératives d'habitation). Évidemment, les promoteurs savent bien que pour accroître les marges de profits significativement, il leur suffit de réduire la taille des logements et de construire de plus en plus haut, pour ainsi augmenter le prix au pied carré.

¹ Référence: Annexe 1

Par contre, la question se pose maintenant, est-ce qu'il reste une place pour les familles? Si on souhaite avoir une certaine mixité de population au niveau des profils socio-économiques, il faut s'assurer que la classe moyenne puisse être bien représentée. Or, dans ce 10% de logements qui vise principalement le marché des familles, il y a environ 2 à 3% de ceux-ci qui sont qualifiés de "penthouse", donc nous sommes loin de ce que peut se permettre la classe moyenne. Bref, il reste environ 7% de logements, mais encore là Griffintown souffre d'une telle spéculation que ce faible pourcentage de logements reste tout de même difficilement accessible pour la portion supérieure de la classe moyenne. Un exemple mémorable fut le projet d'Accès Condo, le H3C, où en moins de cinq minutes, la limite de 800 inscriptions a été atteinte pour soumettre une offre d'achat. Ce projet offrait évidemment des prix incomparablement bas, par rapport au reste du marché, mais surtout, le tiers des logements offraient des trois chambres.

La solution pour répondre aux besoins des familles passe par deux étapes. La première consiste à augmenter le pourcentage du nombre de logements comportant trois chambres et plus, politique mise de l'avant avec le projet 20/20/20 où un minimum de 20% des logements seront dans cette catégorie. Puis, la deuxième étape se traduit par une augmentation de la taille des pièces. Puisque la spéculation tend à forcer la réduction des espaces, il m'apparaît essentiel de contrôler celle-ci en réglementant la taille minimale des pièces, donc je salue l'effort mis de l'avant dans ce projet de règlement. En effet, la ville de Montréal doit assurer la construction de logements à taille humaine. Le fait d'imposer de telle restriction devrait artificiellement créer une meilleure offre sur le marché, ce qui devrait inciter une baisse de la spéculation. Du même coup, certains promoteurs devront probablement adapter ces logements en offrant une finition moins haut de gamme afin d'être plus compétitifs en ce qui concerne du prix demandé et ainsi favoriser une meilleure mixité du quartier.

Étalement urbain

Par le biais de notre collectif Pour une école primaire à Griffintown, j'ai malheureusement pu constater à quel point le quartier souffre d'une exode des familles. Nous sommes la troisième génération de parents à s'impliquer, car nos prédécesseurs ont fini par quitter pour la banlieue, comme bien des familles. Les causes sont multifactoriels, mais une chose demeure, si les logements dans les quartiers centraux de Montréal ne sont pas suffisamment bien adaptés aux besoins des familles, alors celles-ci iront s'établir ailleurs et dans une majorité des cas, elles optent pour la banlieue. La banlieue offre typiquement des logements avec des pièces plus grandes et ce à un prix inférieur, donc il semble logique de s'attaquer à ce facteur pour atténuer l'étalement urbain.

Les familles ayant deux enfants en bas âges retardent souvent l'achat d'une plus grande propriété en installant les deux lits dans la chambre secondaire. Par contre, lorsque cette chambre est trop petite, alors la qualité de vie diminue drastiquement et le rangement devient vite un problème. On a beau réussir à mettre les deux lits côte à côte, il reste alors moins d'espace pour installer un bureau ou une commode. Forcément, plus la chambre est petite, plus ceci deviendra un incitatif pour déménager et souvent dans des secteurs excentrées.

Recommandations

Tel que décrit aux pages 15 et 16 du document PRESENTATION_CONSTRUCTION_20190320.PDF^[2], les tailles suggérées sont de:

« 9,8 m², sans aucune dimension inférieure à 2,7 m, s'il s'agit de la chambre principale; »

Je suggère plutôt, 12 m², sans aucune dimension inférieure à 3 m.

« 7 m², sans aucune dimension inférieure à 2 m, s'il s'agit d'une chambre autre que la chambre principale. »

Je suggère plutôt, 10 m², sans aucune dimension inférieure à 2,8 m.

Je suis en accord avec le 7 m² proposé pour une salle à manger isolée, mais je crois qu'il serait plus approprié de respecter cette grandeur lorsqu'on combine cuisine et coin repas, donc plutôt que d'y aller avec :

« 3,25 m², s'il s'agit d'un coin repas combiné avec une autre aire;

1,5 m², s'il s'agit d'une cuisine, qu'elle soit isolée ou combinée; »

Je suggère respectivement, 5 m² et 2 m² pour assurer une superficie totale de 7 m².

Inspection des chantiers

À moins que je ne me trompe, la grande majorité, sinon la totalité des règles dictées dans le *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* sont présumées être respectées par le constructeur ou les différents professionnels impliqués. Autrement dit, la ville de Montréal n'envoie pas systématiquement des inspecteurs afin de valider le respect de la réglementation lors de l'exécution des travaux. À l'émission *La Facture* de Radio-Canada, nous apprenons au reportage 624 du 17 Novembre 2015³ que les villes au Québec n'effectuent aucun suivi systématique des chantiers aux différentes phases d'un projet. Pourtant, si on se compare à Toronto, de leur côté ils ont mis en place deux grilles d'inspections, l'une pour les gros édifices⁴ et l'une autre pour les petits édifices⁵. Pourquoi la métropole du Québec n'irait pas de l'avant en investissant dans des inspections de chantiers afin d'éviter de nombreux litiges. En effet, il est souvent trop tard pour agir une fois les travaux complétés, les vices demeurent cachés et inconnus jusqu'à ce qu'un problème éclate.

² http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PRESENTATION_CONSTRUCTION_20190320.PDF

³ <https://ici.radio-canada.ca/tele/la-facture/2015-2016/episodes/361117/construction-surveillance-chantier-verdun-condo-pare-feu>

⁴ Référence: Annexe 2

⁵ Référence: Annexe 3

Recommandation

Le règlement devrait obliger les constructeurs et entrepreneurs à impliquer des inspecteurs de la ville afin de valider l'application des règles.

Imposition d'une marge d'erreur dans les plans

Lorsque les promoteurs préparent les formulaires de promesse d'achat pour leur clients, il est devenu pratique courante de gonfler artificiellement la superficie totale du logement. En effet, la jurisprudence en cette matière donne l'avantage au vendeur plutôt qu'à l'acheteur, donc il y a souvent un problème de concordance entre ce qui a été promis et ce qui a été livré. La première embûche se situe au niveau de la superficie brute versus la superficie nette, car on signe avec la première, alors qu'on profite de ce que l'arpenteur géomètre calcule, soit la superficie nette. Il faudrait ainsi exiger qu'il y ait le calcul de la superficie nette qui accompagne les plans et qu'ils soient inclus dans la promesse d'achat. Ensuite la deuxième embûche vient du fait qu'il n'y a pas de réglementation concernant les marges d'erreurs acceptables. Prenons l'exemple de l'air de séjour, le règlement imposera 13,5 m², alors admettons que le promoteur gonfle de chiffre à 16 m² et qu'au final, il livre 13,5 m². Dans cette situation, le promoteur aura respecté la dimension minimale exigée par le règlement, mais il n'en demeure pas moins que cette pièce ne représente que 84% de la superficie initialement prévue. Si ce même ratio d'erreur est appliqué à l'ensemble du logement, cela représenterait une perte de 16%, donc si on prend un logement de 100 m², c'est l'équivalent de perdre une deuxième salle de séjour de 16 m², ce qui est énorme.

Recommandation

Il faudrait mieux encadrer les marges d'erreurs en imposant par exemple, une limite acceptable de 5% par rapport aux plans, ce qui forcerait les promoteurs à afficher des chiffres plus conservateurs et plus réalistes dans leurs contrats. Une amende significative serait systématiquement appliquée lorsque la marge d'erreur n'est pas respectée.

Borne de recharge pour voiture électrique

Avec l'arrivée de la voiture électrique, il devient de plus en plus commun de vouloir profiter d'un stationnement avec une borne de recharge. Par contre, lors de grands projets de condominium, il n'y a pas toujours suffisamment d'espace pour installer un compteur d'électricité pour chaque case de stationnement.

Recommandation

Il serait intéressant d'évaluer l'ajout au règlement de l'installation de borne de recharge afin d'éviter que cela devienne un frein à l'adoption de la voiture électrique.

Annexe 1

Projets	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	Total
Charlotte	39	110	85	15	249
GH Griffintown	56	42	28	0	126
W Griffintown	0	45	56	0	101
Lowney 9	4	65	31	9	109
Lowney 10	2	50	35	10	97
Yoo*	12	32	48	7	99
Lowney sur ville 3	40	15	22	0	77
Lowney sur ville 4	40	84	84	0	208
Bäss 1	0	59	100	21	180
Noca 1	18	33	36	11	98
Noca 2	35	29	29	19	112
Brickfields*	0	12	34	0	46
Le Canal Phase 2	0	46	50	3	99
Le Canal Phase 3	0	12	57	20	89
Le Canal Phase 4	0	29	61	15	105
Le Canal 2	0	28	64	10	102
Gallery Chapitre 1	13	63	47	11	134
Gallery Chapitre 2 Canal	0	7	24	1	32
Gallery Chapitre 2 Tour	2	47	62	9	120
Bassins Du Havre Quai 2B	0	19	49	8	76
Bassins Du Havre Quai 3	0	0	53	17	70
Bassins Du Havre Quai 4	0	14	56	45	115
Exalto	0	107	68	10	185
Arbora Phase 2	0	67	70	28	165
se7t	0	58	24	2	84
Le William A & B	5	36	34	1	76
Le William C	5	43	35	2	85
H3C	0	27	23	28	78
Sous-Total	271	1179	1365	302	3117
Stats	8.69%	37.82%	43.79%	9.69%	

* Selon les plans approuvés par la ville, certaines unités de 2 chambres pourraient être offertes aussi en 3 chambres

Annexe 2



When to Call for Inspection of Large Buildings

The schedule below lists the various inspections that may be required for project which is a Large or Complex Buildings (Part 3 of the Ontario Building Code).

- You are required to notify your inspector once your project is ready for each required inspection
- Inspections will take place within the next two business days of the date you request
- You must have your copy of the stamped permit plans available on site for the inspection
- The inspector must be able to see the entire building element being inspected
- Any elements which are covered before they have passed an inspection will have to be uncovered so they can be inspected

If you have any questions about the required inspections for your project, please contact your building inspector or local inspection office.

Required Building Inspections

Type of Inspection	When to Call for Inspection
Footings	at completion of formwork, before pouring concrete
Foundations	at completion
Structural framing	at completion of structural framing for each storey
Fire separations and closures	at completion of framing for wall, floor and shaft fire separations including closures, continuity and fire stopping and before applying the interior finishes, spray fireproofing and lay-in tiles to ceilings
Insulation and vapour/air barrier	at completion of insulation & vapour/air barrier and before installation of interior services
Fireplaces, gas appliances, and chimneys	at commencement of installation

Life safety systems	at completion of rough-in of the safety systems – referral to Toronto Fire Prevention
Occupancy	consult your inspector
Final interior inspection	at completion of interior construction, life safety systems and all fire separations and enclosures
Final exterior inspection	at completion of grading, exterior finishes, fire routes, parking, hydrants and site amenities

Required Plumbing Inspections

Type of Inspection	When to Call for Inspection
Site Meeting *	at start of construction, special systems such as pools, window washing etc. should be discussed
Outside storm & sanitary sewers	at completion, before back filling and ready for testing
Water service	at completion, before back filling and ready for testing
Inside storm & sanitary sewers	at completion, could be partial, ready for testing
Rough-in, water supply, drains, waste & vents	at completion and ready for testing
Occupancy	at completion of installation of all required fixtures
Final inspection	at completion of installation of remaining fixtures
Final exterior inspection	at completion of grading, exterior finishes, fire routes, parking, hydrants and site amenities

*Construction may be done in phases. Such projects may required additional inspections.

Required HVAC Inspections

Type of Inspection	When to Call for Inspection
--------------------	-----------------------------

Site Meeting *	at start of construction, special systems such as pools, window washing etc. should be discussed
Rough-in HVAC/**air extraction	at completion of rough-in, before installation of insulation, fire dampers & equipment
Rough-in kitchen exhaust system	at completion of rough-in before concealment
Occupancy	mechanical systems ready for testing
Final inspection	completion of all equipment and/or mechanical systems
Final exterior inspection	at completion of grading, exterior finishes, fire routes, parking, hydrants and site amenities

*Construction may be done in phases. Such projects may required additional inspections.

**Heating, Ventilation and Air Conditioning

Annexe 3



When to Call for Inspection of Small Buildings

The schedule below lists the various inspections that may be required for project which is a Small Building or House (Part 9 of the Ontario Building Code).

- You are required to notify your inspector once your project is ready for each required inspection
- Inspections will take place within the next two business days of the date you request
- You must have your copy of the stamped permit plans available on site for the inspection
- The inspector must be able to see the entire building element being inspected
- Any elements which are covered before they have passed an inspection will have to be uncovered so they can be inspected

If you have any questions about the required inspections for your project, please contact your building inspector or local inspection office.

Required Building Inspections

Type of Inspection	When to Call for Inspection
Footings	at completion of formwork, before pouring concrete
Foundations*	at completion
Structural framing*	at completion including rough-in of plumbing and HVAC
Fire separations	at completion of wall, floor and shaft separations and fire stopping, before installing interior finishes
Insulation and vapour barrier	at completion of insulation & vapour barrier and before installing interior services
Fireplaces, gas appliances, and chimneys	at commencement of installation
Occupancy	consult your inspector

Life safety systems	at completion of standpipe, sprinkler, fire alarm and emergency lighting systems
Final interior inspection	at completion of interior construction
Final exterior inspection	at completion exterior construction

*Construction may be done in phases. Such projects may required additional inspections.

Required Plumbing Inspections

Type of Inspection	When to Call for Inspection
Outside storm & sanitary sewers	at completion, before back filling and ready for testing
Water service	at completion, before back filling and ready for testing
Inside storm & sanitary sewers	at completion, could be partial, ready for testing
Rough-in, water supply, drains, waste & vents	at completion and ready for testing
Occupancy	at completion of installation of all required fixtures
Final inspection	at completion of installation of fixtures

Required HVAC Inspections

Type of Inspection	When to Call for Inspection
Rough-in HVAC**/air extraction	at completion of rough-in, before installation of insulation
Rough-in kitchen exhaust system (non-residential)	at completion of rough-in before operation of system
Occupancy	mechanical systems ready for testing
Final inspection	completion of all mechanical systems

**Heating, Ventilation and Air Conditioning