

Assemblée publique tenue le :
Vendredi 10 novembre 2023, à 13 h 30
À la salle du conseil de l'hôtel de ville de Montréal
Assemblée webdiffusée en direct et [en différé](#)

Présences Mme Kaïla A. Munro, présidente
 M. Julien Hénault-Ratelle, membre
 M. François Limoges, membre
 Mme Anne-Marie Sigouin, membre
 M. Abdelhaq Sari, membre
 Mme Josée Troilo, membre

Absences M. Benoit Langevin, vice-président
 Mme Marie-Claude Baril, membre
 Mme Michèle Flannery, membre

Le quorum est atteint.

1. Ouverture de l'assemblée

Mme Kaïla A. Munro, présidente de la Commission, déclare l'assemblée ouverte à 13 h 33. Elle souhaite la bienvenue aux personnes qui assistent à cette assemblée en présence et en webdiffusion, puis invite ses collègues commissaires à se présenter. Elle souligne le travail effectué par Mme Angela Gentile, membre de la Commission entre 2021 et 2023 et la remercie. Elle souhaite la bienvenue à M. Abdelhaq Sari, nouveau membre de la Commission.

La présidente explique que la Commission a été mandatée par le conseil municipal pour étudier le bilan des deux premières années de mise en œuvre du *Règlement pour une métropole mixte* dans le cadre d'une assemblée publique. L'assemblée permettra en outre au Service de l'habitation de présenter les modifications proposées au règlement et leur échéancier d'adoption.

2. Adoption de l'ordre du jour

La présidente décrit le déroulement prévu de l'assemblée et soumet la proposition d'ordre du jour aux membres de la Commission.

Sur une proposition de Mme Anne-Marie Sigouin, appuyée par M. Julien Hénault-Ratelle, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité tel que présenté.

3. Mot de M. Benoit Dorais, vice-président du comité exécutif et responsable de l'habitation, de la stratégie immobilière et des affaires juridiques

La présidente invite M. Benoit Dorais, maire de l'arrondissement du Sud-Ouest, vice-président du comité exécutif de la Ville de Montréal et responsable de l'habitation, de la stratégie immobilière et des affaires juridiques, à prendre la parole pour un mot d'introduction.

M. Benoit Dorais remercie les commissaires pour leur accueil. Il souligne l'importance du *Règlement pour une métropole mixte* dans le travail de l'administration municipale en faveur du logement, puisqu'il s'agit d'un outil qui permet la prévisibilité et la flexibilité dans la livraison de logements. Il rapporte les résultats obtenus par l'application du règlement et d'autres outils et mentionne les projets de logements sociaux et de logements abordables qui seront construits sous peu. Il précise que les municipalités ne peuvent pas prendre la place du gouvernement du Québec dans la construction de nouveaux immeubles d'habitation mais peuvent la compléter, par des actions et en stimulant l'implication d'acteurs.

M. Dorais explique ensuite que des ajustements au *Règlement pour une métropole mixte* seront déposés à la séance du conseil municipal du 20 novembre, puis étudiés au cours d'une consultation publique, avant d'être soumis pour adoption au conseil municipal, en décembre. Il survole l'impact de ces ajustements.

Il conclut en émettant le constat qu'après deux ans de mise en œuvre, le règlement fonctionne et est un outil important. Il affirme que l'abolir serait une erreur, un retour en arrière où les projets de logements seraient négociés à la pièce.

La présidente remercie M. Dorais pour son mot d'ouverture.

4. *Règlement pour une métropole mixte* : bilan des deux premières années de mise en œuvre

Mme Kaïla A. Munro souligne que Rayside Labossière et la Chambre de commerce du Montréal métropolitain ont fait parvenir une opinion écrite à la Commission sur le sujet à l'étude. La présidente les remercie et précise que ces opinions écrites sont accessibles sur la page web de la Commission destinée à l'étude publique.

4.1 Présentation du dossier par le Service de l'habitation

La présidente invite la directrice du Service de l'habitation, Mme Clotilde Tarditi, à présenter l'équipe qui l'accompagne et à procéder à la [présentation](#) du bilan du *Règlement pour une métropole mixte*.

Au terme de la présentation, la présidente remercie Mme Clotilde Tarditi et M. Laurent Lussier. Elle annonce une pause afin de permettre l'inscription des personnes qui souhaitent poser des questions à travers le formulaire en ligne.

L'assemblée reprend à 14 h 59.

4.2 Période de questions et commentaires du public

La présidente invite la première personne inscrite et présente dans la salle à poser sa question.

Citoyen/Citoyenne	Questions et commentaires
M. Amin Sayoud, Concert'Action	Demande comment limiter le recours à la compensation financière dans les grands projets et les outils et les partenaires qui permettront de le faire, notamment dans le secteur Lachine Est.
M. Guillaume Houle, Association de la construction du Québec	Rappelle la crise d'abordabilité dans le logement et l'habitation. S'inquiète de l'augmentation des compensations financières demandées aux entrepreneurs et demande s'il s'agit d'une attaque à l'abordabilité. /Demande les cibles d'unités de logement social et de logement abordable visées dans le Règlement et combien ont été construites jusqu'à présent.
M. Francis Dolan, Regroupement Information Logement	Souhaite déposer l'étude du Groupe Altus évoquée par la Chambre de commerce du Montréal métropolitain devant la Commission. /Affirme que depuis la mise en place du Règlement pour une métropole mixte, il est souvent évoqué qu'une part plus importante que 20 % de logement social ne peut pas être revendiquée, même sur des terrains publics. /Demande s'il est dans l'esprit du règlement de limiter le développement du logement social à 20 % de tout développement sur les terrains publics et privés.
M. Félix de la Poterie, Chambre de commerce du Montréal métropolitain	Informe l'assemblée que la Chambre de commerce du Montréal métropolitain a déposé un avis ce jour à la Commission. /Affirme que le règlement n'a pas rempli ses deux objectifs, soit de stimuler la construction de logements sociaux et abordables et de favoriser la mixité. Demande comment les modifications proposées contribueront à résoudre cette situation et à stimuler l'augmentation de l'offre dans des délais raisonnables.
M. D. Bruce Merlo, comité OPA Dupuis- Hickson	Demande le rôle du gabarit offert aux arrondissements pour appliquer le <i>Règlement pour une métropole mixte</i> , ainsi que les indicateurs utilisés. Demande des informations complémentaires sur l'unité de facilitation du Service de l'habitation.

Mme Louise Constantin, comité OPA Dupuis- Hickson	Rapporte qu'à la page 5 du document de présentation, les secteurs d'implantation où des logements abordables sont exigés sont présentés. Demande de déterminer et d'imposer des secteurs d'implantation de logement social, en particulier dans les quartiers centraux. Est d'avis qu'il faut déterminer les cibles de développement de logement social dans les quartiers densément peuplés.
M. Samuel Vanzin, Comité logement Ville- Marie	Remercie la Commission de faire l'étude publique du bilan du <i>Règlement pour une métropole mixte</i> et se félicite que son organisation ait envoyé une lettre réclamant cette étude. /Se questionne sur l'application du règlement aux grands projets qui exigent des dérogations ou des changements d'usage. Est d'avis que lorsqu'un promoteur demande une exception à l'application du règlement, il doit offrir des contreparties plus grandes.
Mme Catherine Lucie, Le Front populaire	Remercie les intervenants qui ont travaillé sur ces modifications aux critères du <i>Règlement pour une métropole mixte</i> . Rappelle qu'une exemption dans la règlement permet de ne pas développer de logement social si le projet compte plus de 80 % de logements abordables. Demande les raisons pour lesquelles cette exemption n'est pas retirée puisque le logement abordable ne convient pas aux foyers les plus vulnérables. Est d'avis que le logement abordable ne peut pas remplacer le logement social.

Mme Munro remercie les citoyens présents dans la salle pour leurs commentaires et leurs questions. Elle poursuit avec les questions et commentaires reçus par le biais du formulaire en ligne, dans l'ordre de leur réception. Elle les réfère à Mme Clotilde Tarditi, à M. Laurent Lussier ainsi qu'à M. Benoit Dorais. Certaines questions ayant déjà obtenu leur réponse, la présidente lit ces questions sans demander aux intervenants d'y répondre.

Citoyen/Citoyenne	Questions et commentaires
M. Antoine Gaudin	Quels sont les résultats et les futurs projets de la politique sociale de la ville en pleine crise du logement à Montréal ?
Mme Danielle Blanchard, Les Habitations à ciel ouvert	Quelle est votre définition de logement communautaire et celle de logement social ? Quelle distinction faites-vous entre les deux termes ?

<p>M. Stéphane Bilodeau, Fahey et Associés</p>	<p>Il semble envisagé d'augmenter les contributions financières exigées pour favoriser les cessions de terrain et la réalisation de projet incluant des logements sociaux et abordables.</p> <p>1— les montants prévus pour le rachat de terrain aux fins de logements sociaux et abordables seront-ils également ajustés, pour inciter à céder du terrain ?</p> <p>2— cette augmentation pourrait-elle être modulée pour favoriser le développement des aires TOD (par exemple, que les contributions exigées y soient moins grandes qu'en dehors des aires TOD) ?</p>
<p>Mme Christiane Rochon</p>	<p>Dans le bilan, il est écrit que « les engagements en contribution financière pour le volet social totalisent 17,4 M\$ en date du 31 août ». Qu'arrivera-t-il avec ces contributions ? Pourraient-elles servir à l'acquisition de terrains par la Ville par d'autres moyens, tels que le droit de préemption ? Vont-elles être réinvesties par arrondissements, en proportion des contributions faites par arrondissement ?</p>
<p>M. Robert Hyland, comité OPA Dupuis- Hickson</p>	<p>Dans la mise à jour du RMM qui sera déposée au prochain conseil de ville, quels nouveaux leviers avez-vous mis en place pour obtenir des promoteurs qu'ils respectent l'esprit du règlement 20-20-20 et qu'ils ne puissent pas s'en soustraire par l'échappatoire des contributions financières ?</p>
<p>Mme Isabelle Charrier</p>	<p>Dans un article de Nouvelles d'ici paru le 6 novembre 2023, il est mentionné que parmi les modifications que vous souhaitez apporter au RMM, il y aurait davantage d'options de financement reconnues grâce à des définitions plus larges du logement social et du logement abordable. Pouvez-vous valider cette information et nous préciser à quelles options de financement vous faites référence et quelles sont les définitions plus larges du logement social et du logement abordable que vous souhaitez développer ?</p>
<p>Mme Emily Coghlan, Table de quartier Peter- McGill</p>	<p>Est-ce qu'il serait possible d'obtenir le nombre d'ententes par secteur ou district pour aider les opérations des Tables de quartier ? Dans les ententes existantes, celle du projet Bishop Embassy semble erronée ou mélangeante. Les données disponibles selon le RMM montrent que le projet compte 23 unités, mais le projet compte 101 unités au total. Qu'est-ce qui explique cette différence ?</p>

La présidente donne la parole à un citoyen qui souhaite prendre la parole. Celui-ci rapporte l'expérience récente d'Utile qui a eu un raccourci pour compléter son projet de logements étudiants. Il demande s'il est possible de bénéficier de ces mesures pour inclure du logement social dans les projets.

La présidente remercie les personnes qui ont posé des questions et émis leurs commentaires avec l'aide du formulaire en ligne.

4.3 Période de questions et commentaires des commissaires

La présidente cède la parole aux commissaires pour leur permettre de poser leurs questions et commentaires.

Commissaires	Questions et commentaires
M. François Limoges	Remercie M. Benoit Dorais et l'équipe du Service de l'habitation pour la présentation du bilan du règlement. Affirme que le bilan est en cours, qu'il se fait bien et qu'il est trop tôt pour conclure que le règlement ne fonctionne pas. / Rappelle que la Stratégie d'inclusion de logements abordables ne comportait pas de cadre législatif et qu'il servait surtout d'outil de communication publique pour le maire. / Est d'avis que le communiqué de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain comprend des liens de cause à effet qui n'existent pas. / Rapporte des éléments d'informations sur des articles parus dans Le Devoir et La Presse, qui faisaient état d'une baisse hors de la zone applicable de la RMM.
M. Julien Hénault-Ratelle	Se prononce sur l'échéancier prévisionnel présenté dans le document de présentation. Se désolé qu'avant même de tenir la consultation publique, on annonce le moment où le règlement modifié sera adopté par le conseil. / Est d'avis que l'augmentation des contributions financières ralentit la construction de nouveaux projets ou fait en sorte que les promoteurs iront construire leurs projets ailleurs qu'à Montréal ; ou alors qu'ils refiletront la facture aux nouveaux propriétaires et aux nouveaux locataires. / Demande à quel moment l'administration municipale atteindra les chiffres de logements sociaux, abordables et familiaux présentés dans le document.

M. Abdelhaq Sari	<p>Remercie les personnes-ressources du Service de l'habitation pour leur présentation. / Rapporte que le jargon utilisé dans la présentation est très administratif, alors que des gens vivent une crise importante, n'ont pas de logement. Rappelle de plus le contexte économique difficile que vivent les Montréalais et les entrepreneurs. / Affirme que les objectifs du règlement n'ont pas été atteints et qu'il faut le remettre en jeu. Est en désaccord avec la gestion des parties prenantes et l'acceptabilité sociale et demande de réviser le règlement pour qu'il soit accepté. / Demande si les partenaires de la Cellule facilitatrice ont été consultés sur les modifications réglementaires et pas seulement informés. Demande comment les membres de la Cellule ont réagi lorsqu'ils ont appris l'augmentation graduelle de la contribution financière. / Demande sur quoi sont basés les changements de contributions financières ; des indicateurs d'impact, une consultation ou un autre élément.</p>
Mme Anne-Marie Sigouin	<p>Remercie l'ensemble des intervenants pour leur présence et pour leur travail, ainsi que les représentants des groupes qui étaient présents ou qui ont posé des questions en ligne. Se réjouit de leur mobilisation et de leur volonté de travailler. / Est d'avis qu'il faut reconnaître le chemin parcouru depuis 15 ans et que le règlement est un outil parmi une gamme d'outils déployés par la Ville pour contribuer à résoudre la situation pour les Montréalais. Affirme qu'il s'agirait d'une erreur de suspendre le règlement, d'autant plus qu'il portera ses fruits dans les prochaines années. Invite à poursuivre le travail en ce sens.</p>
M. Julien Hénault-Ratelle	<p>Demande l'analyse de l'impact du règlement sur les mises en chantier à Montréal et rappelle la baisse drastique des mises en chantier. Rappelle à Mme Tarditi qu'elle a affirmé que le règlement n'a pas ralenti l'émission des permis. Rapporte des informations obtenues par une demande d'accès à l'information sur des délais qui ont augmenté. Demande à nouveau l'analyse de la fonction publique pour conclure que le règlement n'a pas d'impact négatif sur la délivrance de permis. Affirme ne pas remettre en cause les facteurs externes qui affectent les coûts de construction. Rapporte entendre sur le terrain des doléances sur le règlement et sur les permis. Tente de comprendre l'analyse de la fonction publique.</p>
M. Abdelhaq Sari	<p>Conclut en rappelant que des Montréalais n'ont pas de logement en ce moment même. Apprécie le terme "agilité" utilisé par les personnes-ressources du Service de l'habitation pendant la présentation mais déplore que le règlement soit appliqué avec rigidité.</p>

La présidente remercie les commissaires pour leurs interventions.

5. Levée de l'assemblée

La présidente rappelle que la Commission sur le développement économique et urbain déposera un rapport d'étude publique à une prochaine séance du conseil municipal.

La présidente remercie à nouveau Mme Tarditi et les membres de l'équipe du Service de l'habitation, M. Benoit Dorais, ainsi que toutes les personnes qui ont participé à cette assemblée publique de consultation.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 16 h 40.

ADOPTÉ LE : 13 février 2024



Kaïla A. Munro
Présidente



Virginie Harvey
Coordonnatrice — soutien
aux commissions
permanentes