



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE ET UNIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

**de la Commission permanente
de l'aménagement du territoire**

Le mardi 21 mars 2017 — Vol. 44 N° 115

Consultations particulières sur le projet de loi n° 121 — Loi
augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la
Ville de Montréal, métropole du Québec (1)

**Président de l'Assemblée nationale :
M. Jacques Chagnon**

QUÉBEC

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats de toutes les commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission parlementaire en particulier	100,00 \$
Index (une session, Assemblée et commissions)	30,00 \$

Achat à l'unité: prix variable selon le nombre de pages.

Règlement par chèque à l'ordre du ministre des Finances et adressé comme suit:

Assemblée nationale du Québec
Direction de la gestion immobilière et des ressources matérielles
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85
Québec (Québec)
G1A 1A3

Téléphone: 418 643-2754
Télécopieur: 418 643-8826

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires dans Internet à l'adresse suivante:
www.assnat.qc.ca

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le mardi 21 mars 2017 — Vol. 44 N° 115

Table des matières

Remarques préliminaires	1
M. Martin Coiteux	1
Mme Carole Poirier	2
M. Mario Laframboise	2
Auditions	3
Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)	3
Institut de développement urbain du Québec (IDU-Québec)	14

Autres intervenants

M. Pierre Michel Auger, président
M. Marc H. Plante, président suppléant

M. Marc Carrière

- * M. Simon Boyer, APCHQ
- * M. François Vincent, idem
- * M. André Boisclair, IDU-Québec

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 21 mars 2017 — Vol. 44 N° 115

**Consultations particulières sur le projet de loi n° 121 — Loi
augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la
Ville de Montréal, métropole du Québec (1)**

(Quinze heures seize minutes)

Le Président (M. Auger) : À l'ordre, s'il vous plaît! Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

La commission est réunie afin de procéder aux consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 121, Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec.

Mme la secrétaire, y a-t-il des remplacements?

La Secrétaire : Oui, M. le Président : M. Chevarie (Îles-de-la-Madeleine) est remplacé par Mme Montpetit (Crémazie); M. Rousselle (Vimont) est remplacé par Mme Rotiroti (Jeanne-Mance—Viger); et Mme Richard (Duplessis) est remplacée par Mme Poirier (Hochelaga-Maisonneuve).

Remarques préliminaires

Le Président (M. Auger) : Merci. Nous débutons avec les remarques préliminaires. J'invite d'abord le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire à faire ses remarques préliminaires pour une durée maximale de six minutes.

M. Martin Coiteux

M. Coiteux : Merci, M. le Président. J'aimerais d'abord saluer les collègues : les collègues du côté gouvernemental, bien sûr, les collègues de l'opposition officielle, les collègues de la deuxième opposition. Et je sais qu'il y a des représentants du monde municipal, certainement de Montréal, notamment, qui nous écoutent aujourd'hui, même s'ils ne sont pas tout de suite en commission, puis on va entendre tout à l'heure les gens de l'APCHQ. Donc, je veux les saluer également.

Comme vous le savez, le gouvernement a pris des engagements très importants à l'égard des municipalités du Québec. Un, de les reconnaître comme des gouvernements de proximité, ça a fait l'objet du projet de loi n° 122, qui a fait l'objet de consultations particulières au cours des dernières semaines. On a déjà reconnu le statut particulier de la capitale nationale en adoptant le projet de loi n° 109 en décembre dernier. Et là on arrive à un moment aussi très important dans les engagements que nous avons pris avec le projet de loi n° 121, qui est celui de reconnaître le caractère particulier de Montréal en lui donnant un statut de métropole, avec des pouvoirs qui en découlent pour que ça veuille dire quelque chose.

On le sait, on dit souvent que Montréal est la locomotive du Québec, et c'est vrai à bien des égards, Montréal va bien, M. le Président. Montréal va bien, le taux d'emploi est en hausse, il a augmenté de 3,5 points de pourcentage depuis mai 2014. Le taux de chômage est en baisse, il a diminué de 1 % depuis mai 2014. L'année dernière, il s'est créé 70 800 emplois à Montréal. Il y a des projets importants, très ambitieux qui sont sur les rails comme le projet du REM. Et en plus, M. le Président, c'est une année importante pour Montréal parce que Montréal célèbre cette année son 375^e anniversaire.

Notre objectif avec le projet de loi, mais aussi parce que ça en fait partie, avec l'entente Réflexe Montréal qui l'accompagne — c'est pour ça que je vais me référer à l'ensemble, parce que c'est vraiment d'un ensemble dont il s'agit — c'est de donner à Montréal les moyens de rivaliser à armes égales avec les autres grandes métropoles d'Amérique du Nord, bien sûr, mais pourquoi pas du monde, M. le Président. On souhaite que Montréal continue à se développer à la hauteur de ses ambitions. Alors, c'est dans ce contexte-là que, le 8 décembre dernier, on a présenté le projet de loi n° 121, et qu'on a signé en même temps cette entente Réflexe Montréal, et, en même temps, la signature d'une déclaration qui vient reconnaître formellement Montréal comme la métropole du Québec.

Et, un peu comme lorsqu'on a discuté du projet de loi sur le statut de capitale nationale, ce n'est pas seulement un projet de loi pour les Montréalais, bien que c'est un projet de loi important pour les Montréalais, c'est un projet de loi pour l'ensemble des Québécois. Parce que les Québécois ont une grande métropole, qui est Montréal, comme les Québécois ont une grande capitale nationale, qui est Québec.

La façon de bien comprendre ce tout, cet ensemble, projet de loi et entente Réflexe Montréal, c'est de regrouper les principales actions en trois volets. Il y a un volet que j'appelle Développer Montréal, il y a un volet que j'appelle Vivre à Montréal puis il y a un volet que j'appelle Décider à Montréal. Et, en même temps, bien, on a le Réflexe Montréal qui, au-delà du titre de l'entente que nous avons signée, est un Réflexe Montréal dans l'élaboration des lois, des règlements, des directives, des politiques et des programmes gouvernementaux afin d'affirmer toujours mieux le statut de métropole de Montréal.

Je vais commencer par développer... Il me reste quelques minutes? Ça va?

• (15 h 20) •

Le Président (M. Auger) : Deux minutes.

M. Coiteux : Deux minutes? Alors, on parle d'un nouveau partenariat économique innovant entre la ville de Montréal et le gouvernement pour doter la métropole des outils qui assureront son développement. Une pièce maîtresse de ça, c'est que le gouvernement du Québec et Montréal s'entendent sur un plan commun de développement pour Montréal et pourront inscrire de part et d'autre, de façon convergente, leurs actions. Mais, pour que Montréal puisse profiter pleinement de ce partenariat renouvelé, on abolit le plafond des subventions aux entreprises pour Montréal, on lui donne des pouvoirs accrus afin d'accorder des crédits de taxes et on lui donne davantage d'autonomie pour créer des sociétés de développement commercial.

Dans le volet Vivre à Montréal, on reconnaît la spécificité et le rôle de Montréal dans des domaines comme l'habitation, comme l'itinérance, comme l'immigration, comme la culture, le patrimoine et l'aménagement, mais aussi les infrastructures et les équipements scolaires.

Il y a un volet Décider à Montréal aussi dans lequel on donne une latitude accrue dans la gouvernance et une plus grande liberté d'action pour que Montréal puisse décider de son fonctionnement. Je donne quelques exemples : la possibilité de créer des OSBL qui auraient pour mandat notamment de fournir les services relevant des compétences de la ville; la mise sur pied d'instances consultatives pour assurer le bon fonctionnement et la bonne gouvernance de la ville; également, le pouvoir de forcer l'entretien des immeubles détériorés par résolution.

Alors, c'est ça grosso modo, et bien sûr qu'il y a un certain nombre d'articles qui vont habiliter Montréal à faire ces choses-là, à avoir davantage de liberté et de marge de manoeuvre, et c'est ce qu'on va étudier au cours des prochaines semaines. Donc, je remercie à l'avance tous les participants pour leur apport à nos travaux. Et, encore une fois, je réitère notre souhait de gouvernement, qui est d'offrir aux Montréalais, mais à l'ensemble des Québécois, une métropole résolument tournée vers l'avenir dont ils seront toujours fiers. Merci.

Le Président (M. Auger) : Merci, M. le ministre. J'invite maintenant la porte-parole de l'opposition officielle et députée d'Hochelaga-Maisonneuve à faire ses remarques préliminaires pour une durée maximale de 3 min 30 s.

Mme Carole Poirier

Mme Poirier : Bonjour, M. le Président, je me permets de vous saluer et saluer la présidence de la commission, saluer mes collègues, mon collègue ainsi que notre recherchiste qui nous accompagne, saluer le ministre ainsi que son équipe, ainsi que les collègues du gouvernement qui vont participer à la commission, mon collègue de la deuxième opposition en tant que telle, et toutes les personnes qui viendront nous rencontrer et nous parler de Montréal. Et ça, on en est fiers, M. le Président, on en est très, très fiers.

Vous savez, ce projet de loi n° 121 a été réclamé par la ville de Montréal, mais aussi a été réclamé par plusieurs, plusieurs partenaires de Montréal. Pourquoi? Pour que Montréal puisse avoir des nouveaux pouvoirs, un nouveau statut, avoir de nouvelles possibilités pour son développement.

Le rapport de Monique Leroux, on s'en rappellera, était beaucoup plus vaste que le projet de loi que nous avons devant nous. Il souhaitait propulser Montréal en lien avec les lois que l'on voit pour Toronto. Et le texte d'Alain Dubuc nous en fait le titre assez éloquent : *Statut de Montréal : Une réforme du XXe siècle pour des défis du XXIe*. Alors, on se serait attendu à quelque chose de plus élaboré, on se serait attendu à quelque chose avec un peu plus de mordant. Malheureusement, il y a là une pâle copie de ce qu'on aurait pu faire pour lancer Montréal.

Ce projet de loi s'inscrit, M. le Président, aussi dans le cadre, comme l'a nommé le ministre, de l'entente-cadre sur les engagements du gouvernement du Québec et de la ville de Montréal, qui s'appelle le Réflexe Montréal. Alors, c'est intéressant de voir que le gouvernement vient de découvrir qu'il fallait avoir un Réflexe Montréal. Ce réflexe existait dans tous les projets de loi qui se rendaient au Conseil des ministres, il y a bien des années, où il fallait nommer les impacts sur Montréal. Alors, je comprends que, là, il a fallu signer une entente pour que cela se produise maintenant.

Je vous dirais, M. le Président, que nous sommes pour la révision de la Charte de la Ville de Montréal. Cependant, je suis très déçue de ne pas voir en introduction de la loi ce que c'est que la métropole, ce que l'on vise pour la métropole. Le premier ministre, et le maire, et le ministre des Affaires municipales ont signé la Déclaration sur la reconnaissance du statut particulier de la métropole. Je pense que ce texte aurait dû se retrouver en introduction de cette loi. Québec a eu droit à des paragraphes dans sa loi pour décrire qu'est-ce que c'est, la vision de la capitale nationale, on ne le voit pas dans le projet de loi actuel.

Dernier élément, M. le Président, dans la loi que nous avons adoptée, la précédente session, on a parlé de l'article 85.5. On ne le voit pas dans le projet de loi actuel, ce que le ministre n'avait pas nécessairement mis comme intention, mais avait énoncé qu'on reviendrait avec cet article. Malheureusement, ce n'est pas là, et j'aimerais que le ministre puisse nous faire connaître ses intentions là-dessus si la demande est là.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup, Mme la députée. Nous allons poursuivre les remarques préliminaires. M. le député de Blainville, porte-parole de la deuxième opposition, pour 2 min 30 s.

M. Mario Laframboise

M. Laframboise : Merci beaucoup, M. le Président. Je vous salue, ainsi que votre équipe, M. le ministre, toute votre équipe également, vos collègues de l'équipe ministérielle, collègues de l'opposition officielle, évidemment, Élise, qui a la chance de m'accompagner.

Ça me fait plaisir, d'autant plus qu'en tant que porte-parole de la Coalition avenir Québec pour la métropole on est à un tournant. Les villes, présentement, mondialement, ont un rôle politique des plus importants. De plus en

plus, les villes à travers le monde font de la politique, je vous dirais, planétaire, et que Montréal ait son projet de loi qui s'intitule Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec, qu'elle ait son projet de loi pour être capable de lui donner la marge de manoeuvre pour être capable de rayonner à travers le monde, moi, je pense qu'on est vraiment, M. le Président, au tournant — les témoins qui vont comparaître devant nous, on les remercie — pour être capable de doter notre métropole véritablement de ce pouvoir-là.

Donc, le projet de loi, ce n'est quand même pas un projet de loi imposant, 17 pages, mais avec des articles drôlement importants, M. le ministre. Donc, c'est important qu'on ait la chance d'entendre les témoignages, qu'on en fasse une analyse bien exhaustive en commission parlementaire de façon à ce qu'on puisse doter notre métropole de pouvoirs d'autonomie pour lesquels elle sera capable de compétitionner avec les autres métropoles du monde. Et c'est ce que Montréal souhaite, et, en tant que parti, la Coalition avenir Québec souhaite aussi que Montréal puisse être capable de compétitionner et être capable de faire de la politique à travers le monde. Merci, M. le Président.

Auditions

Le Président (M. Auger) : Merci, M. le député de Blainville. Nous allons maintenant débiter les auditions en souhaitant la bienvenue à l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre présentation, et, par la suite, il y aura une période d'échange avec les membres de la commission. Donc, dans un premier temps, bien vouloir vous identifier, et, par la suite, vous pourrez commencer votre présentation. À vous la parole.

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

M. Boyer (Simon) : Merci, M. le Président. M. le ministre, Mmes, MM. les députés, nous vous remercions de nous accueillir aujourd'hui. Je me présente, je m'appelle Simon Boyer. J'ai été désigné par le conseil d'administration de l'APCHQ Montréal métropolitain, dont je suis membre, pour présenter le mémoire aujourd'hui. Je suis ingénieur, développeur immobilier et très sympathique. J'ai fondé l'entreprise Knightsbridge, dont la mission est de proposer des projets de qualité supérieure, écologiques et à un prix raisonnable. À mes côtés se trouve François Vincent, directeur des relations gouvernementales et affaires publiques de l'APCHQ.

L'APCHQ a été fondée en 1961. Elle regroupe maintenant 17 000 entreprises en construction et rénovation résidentielle. Sa mission est de développer et de faire valoir le professionnalisme de ses membres entrepreneurs. Elle s'assure aussi d'intervenir auprès des pouvoirs publics pour que la réalité de ses membres soit considérée dans les prises de décision. Elle le fait toujours dans une optique d'aider à l'atteinte des objectifs communs sans que les moyens pour y arriver nuisent ou complexifient la vie des entrepreneurs que nous représentons. C'est ce que nous avons fait en novembre 2016 pour le projet de loi n° 109 sur la capitale nationale, en février dernier pour le projet de loi n° 122 sur les municipalités et c'est ce que nous ferons aujourd'hui pour le projet de loi n° 121, Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec. Nous vous remercions de nous avoir inclus dans la réflexion et nous espérons que nos propos et nos recommandations sauront vous inspirer.

Le projet de loi n° 121, comme son nom l'indique, offre plus d'autonomie et de pouvoirs à Montréal. Nous concentrerons notre intervention sur ce qui nous touche directement, c'est-à-dire l'habitation et le développement économique. Je présenterai notre point de vue en matière d'habitation, et mon collègue enchaînera sur le volet économique.

Le projet de loi n° 121 accorde une plus grande autonomie en matière de développement et de gestion de l'habitation. D'abord, par la signature de l'entente-cadre, la SHQ transférera à la ville de Montréal, à l'exception des habitations à loyer modique, les budgets et la responsabilité en matière d'habitation. Si les sommes sont bien gérées, que la même reddition de comptes est faite et que les objectifs nationaux sont remplis, nous ne voyons pas de problème avec ce transfert.

Nous profitons de cette tribune pour inviter la ville de Montréal à porter une attention particulière au volet du mandat de la SHQ qui vise à favoriser l'accès à la propriété. Lorsqu'on considère le retard de Montréal en la matière, force est de constater que des actions sont de mise. En effet, 69 % des ménages sont propriétaires au Canada, 61 % au Québec, mais seulement 55 % pour la RMR de Montréal.

• (15 h 30) •

Maintenant, traitons de l'élément le plus majeur en matière d'habitation, et sur lequel nous avons des réserves. Il s'agit de l'article 18, qui permettra à la ville de Montréal d'assujettir la délivrance d'un permis de construction d'unités résidentielles à l'inclusion de logements abordables, familiaux ou du paiement d'une contrepartie. Cette nouvelle possibilité réglementaire pour Montréal peut laisser croire que plus de logements abordables seront construits. Cependant, ce seront les familles de la classe moyenne qui auront à financer la construction de ces logements abordables.

Précisons, avec cette nouvelle restriction, les nouveaux ensembles résidentiels verront leur coût augmenter par le paiement d'une contrepartie ou par la réduction des espaces qui seront mis en vente dans leurs développements. En effet, si, par exemple, la ville impose que 15 % du projet soit dédié au logement abordable, demande 10 % pour la création d'un parc, la rentabilité du projet reposera sur les 75 % restants, mais qui devront absorber le 100 % des frais fixes associés au projet. Nous avons déjà calculé que 50 % à 59 % de l'augmentation du coût de l'habitation à Montréal était due à la réglementation. Ici, on propose d'ajouter à ce pourcentage et d'augmenter les prix des unités résidentielles montréalaises.

En fait, ici, on voit la possibilité que, pour régler un problème, c'est-à-dire la disponibilité de logements abordables, on en amplifie un autre, celui de l'accès à la propriété. Il y a une expression commune qui décrit ceci : déshabiller Pierre

pour habiller Paul. Évitions donc ici de déloger l'un pour loger l'autre. Trouvons les moyens de loger les deux. Selon l'APCHQ, il est possible d'estimer la construction de logements abordables en allégeant les processus en amont, en assurant des investissements publics financés par l'ensemble des contribuables, mais surtout en établissant un zonage conditionnel.

C'est pourquoi nous demandons à ce que soit retiré l'article 18 du projet de loi n° 121. D'ailleurs, j'aimerais pouvoir distribuer un document qui analyse un projet réel et typique, et qui démontre qu'il est possible de construire du logement abordable et social sans subvention d'aucun palier gouvernemental. Donc, on peut construire du logement abordable et social sans subvention d'aucun palier gouvernemental, et créer par le fait même un modèle d'affaires qui stimulera l'économie montréalaise et québécoise, et qui évitera de hausser davantage les coûts d'accès à une propriété à Montréal. Ce modèle permettrait de rapidement construire un nombre important de logements sociaux et abordables et pourrait également permettre de rehausser le calibre de notre architecture et de notre construction.

Nous invitons donc les parlementaires à éviter de prendre la voie coercitive, alors qu'il existe une voie simple et constructive de résoudre l'enjeu du logement social, et plutôt donner tous les leviers à la ville de Montréal pour élaborer la meilleure politique publique possible en matière d'habitation. L'APCHQ recommande d'ailleurs dans son mémoire d'ajouter un article similaire à l'article 10.2, qui donne les pouvoirs en matière de subvention économique, pour donner tous les moyens à Montréal d'adopter des programmes favorisant le développement résidentiel, l'accès à la propriété et la construction de logements abordables. Je cède maintenant la parole à François Vincent qui traitera des dispositions concernant le développement économique.

M. Vincent (François) : Merci, M. le Président. En ce qui concerne les mesures visant à donner à Montréal un meilleur contrôle pour orienter son économie, nous ne pouvons que les saluer. Selon les récentes données, Montréal possède un produit intérieur brut de 118,8 milliards de dollars. Ça représente 35 % de l'économie du Québec. Puis sa population active dépasse le 1 million de personnes. Donc, c'est sensé qu'elle puisse librement avoir les leviers pour stimuler sa croissance économique. Cela ne peut qu'être positif pour Montréal, mais également pour l'ensemble du Québec, parce que l'ensemble du Québec bénéficie d'une métropole en croissance.

Nous profitons de cette tribune pour inviter Montréal à considérer notre industrie lorsqu'elle mettra en place ses programmes de développement économique. Au Québec, la construction et la rénovation résidentielles représentent 8 % du PIB. Pour Montréal, l'ensemble de la construction, tous les secteurs confondus, représente 5 % du PIB. Enfin, pour la construction, le secteur résidentiel seulement, à Montréal, on parle de création de milliers d'emplois. C'est 3 500 emplois sur l'île de Montréal puis 27 000 emplois dans le Grand Montréal.

Une autre disposition du projet de loi n° 121, le droit de préemption, vise à donner plus de pouvoirs à Montréal en matière de développement économique. Plus précisément, la ville pourra, pour un territoire déterminé par règlement, acheter un immeuble faisant l'objet d'une transaction entre deux tiers et payer le prix qui avait été convenu. Nous nous questionnons sur les incidences de l'utilisation de ce pouvoir. Est-ce que la création de ces zones les rendra moins attrayantes? Deveniront-elles des investissements risqués? Comment le tout se répercutera sur le marché immobilier et la construction neuve?

Nous ne possédons pas les réponses à ces questions, mais nous croyons qu'il serait sage de les trouver. C'est pourquoi nous suggérons de pousser un peu plus loin l'analyse en réalisant une étude d'impact réglementaire avant que le droit de préemption soit mis en vigueur dans le projet de loi. Je vais citer William Shakespeare dans la langue de Molière, il disait : Pense avant de parler et pèse avant d'agir. Cela s'applique ici, où nous devrions peser l'impact de l'adoption d'une telle mesure avant de la mettre en vigueur. Enfin, sur le droit de préemption, nous désirons saluer la prévoyance du législateur dans l'inclusion d'un article pour compenser l'acheteur qui se ferait damer le pion par la ville de Montréal. Nous recommandons fortement son adoption, car il y a des frais qui sont engagés par les entreprises, lorsqu'ils font des offres d'achat, puis ça serait bien de s'assurer que personne ne soit lésé par l'application de cette nouvelle réglementation.

Le projet de loi n° 121 veut donner à Montréal les moyens de favoriser son développement économique. À cet égard, nous pensons qu'il doit également être question d'allègements réglementaires et administratifs qui représentent un frein à la croissance de nos entreprises. Certaines instances gouvernementales prennent ce dossier au sérieux. Le gouvernement du Québec agit depuis plusieurs années. Son leadership et ses actions ont réduit le coût de la paperasse de 21,8 % de 2004 à 2015, quand son objectif, c'était de 20 %. Force est de constater que le gouvernement du Québec fait sa part. Il serait bien que notre métropole en fasse autant.

Lors des consultations qui ont mené à la rédaction du mémoire que nous vous présentons aujourd'hui, les différentes règles prévues dans les arrondissements ont été citées comme une des complexités majeures pour la vie d'un entrepreneur. Il y aurait certainement place à trouver une façon d'uniformiser les règles, d'alléger la réglementation.

D'ailleurs, de tels types d'harmonisation font partie de travail de juridiction. Il y a le Québec et l'Ontario qui ont une entente pour aller dans ce sens. Alors, on se dit : Si deux provinces peuvent le faire, pourquoi on ne pourrait pas penser qu'on pourrait le faire au sein d'une même ville?

Donc, c'est pourquoi on invite le législateur à apporter une modification au projet de loi pour engager la ville de Montréal à déposer une politique d'allègement réglementaire. De cette façon-là, on permet de respecter l'autonomie de la ville, qui décidera de ce qu'elle inclut dans cette politique. Mais, au moins, on l'oblige à se poser la question et à agir promptement en matière de diminution de la paperasserie.

En conclusion, l'APCHQ invite les parlementaires à privilégier les mesures incitatives avant l'imposition de mesures coercitives, qui peuvent avoir des impacts non désirés sur certaines parties de la population, principalement, en habitation, sur l'accès à la propriété. Merci.

Le Président (M. Auger) : Merci pour votre présentation. Nous allons débiter la période d'échange, M. le ministre, pour les 24 prochaines minutes.

M. Coiteux : Oui. Alors, merci. Merci à vous pour votre présentation. Peut-être que je commencerais par le secteur de l'habitation, parce que, d'entrée de jeu, vous avez dit que c'était... Vous voyiez ça d'un bon oeil, ce transfert des responsabilités à Montréal, mais ensuite, à partir du moment où le projet de loi donne à Montréal, au-delà du transfert des budgets, des possibilités d'harmoniser ça avec ses propres politiques, là vous commencez à avoir certaines inquiétudes.

Peut-être que je vous donnerai l'occasion d'élaborer davantage sur vos inquiétudes. Et est-ce que ça ne vient pas en contradiction avec ce que vous avez dit au début, c'est-à-dire : On voit ça d'un bon oeil, puis on va pouvoir faire des choses intéressantes avec ça.

Le Président (M. Auger) : M. Vincent.

M. Vincent (François) : L'inquiétude fondamentale, principale qu'on a dans ce projet de loi, c'est l'article qui donne la possibilité à la ville d'imposer par règlement l'inclusion d'un pourcentage de création de logements abordables, lorsque l'entrepreneur va aller chercher un permis de construction. On n'a pas de problème avec le fait que, la SHQ, les budgets soient transférés à la ville, qu'elle puisse établir selon ses priorités... Puis même on va plus loin en disant : Vous pourriez adopter un article similaire à l'article 10.2 pour le développement économique, mais en matière d'habitation. Donc, Montréal pourrait non seulement utiliser les budgets de la SHQ, mais aussi elle pourrait décider de faire des propres programmes chez elle pour sa réalité. Donc, il y aurait une intervention encore plus poussée.

Maintenant, si vous adoptez l'article qui donne la possibilité à la ville de mettre un pourcentage, nous, on voit que ça peut avoir un impact majeur sur l'accès à la propriété. On a donné, dans notre mémoire, les données, là, Montréal tire de la patte d'une façon assez majeure sur l'accession à la propriété. 55 %, le taux d'accès à la propriété, comparativement à une moyenne de 61 % au Québec puis de 69 % au Canada.

Puis une des raisons pourquoi le prix est plus élevé, de l'habitation, à Montréal, on a démontré que c'était la réglementation. Donc, ici, on va donner la possibilité à Montréal de mettre une nouvelle règle, une nouvelle taxe qui va juste faire augmenter le prix de l'habitation. Puis, dans le fond, peut-être qu'on va créer, de cette façon-là, plus de logements abordables. Mais, de l'autre côté, le prix des maisons puis la barrière d'accès à la propriété vont augmenter pour les familles de la classe moyenne, qui vont probablement décider de traverser un pont pour pouvoir s'acheter une maison.

• (15 h 40) •

M. Coiteux : Vous me direz, vous êtes des spécialistes de la question, mais moi, j'avais l'impression que ce qui nuit le plus quand on compare les taux d'accession à la propriété Montréal versus l'ensemble du Québec, c'est le coût des terrains à Montréal, que ça doit être le facteur dominant dans l'équation. Comment vous l'évaluez, vous, la part du coût du terrain dans cette difficulté d'accéder à la propriété?

M. Boyer (Simon) : En fait, le coût du terrain est une part importante d'un projet immobilier. Typiquement, on va parler de 15 % à 20 % du projet. Et c'est là où, quand on parle de développer du logement abordable, on se dit : Bien, c'est une mission qu'on souhaite arriver à remplir, mais c'est le moyen, en fait, qu'on pense inapproprié, en imposant une taxe supplémentaire qui va hausser ce coût d'accès à la propriété, qui va avoir un impact, qui va augmenter l'impact de la valeur des terrains. Donc, l'idée, c'est de réfléchir à une alternative pour qu'on arrive à faire du logement abordable et social, mais sans nécessairement imposer une taxe aux autres acheteurs. Puis le chiffrer que vous avez à côté de vous, que j'ai distribué, ça exprime exactement, exactement ça.

Donc, on a un projet qui est un projet réel, un projet que j'ai réalisé à Montréal, dans un arrondissement dense. Donc, vous avez les chiffres économiques du projet qui sont là. Vous avez, à gauche, les chiffres pour le projet standard, et ensuite une suggestion pour un zonage conditionnel. Ce qu'on veut dire avec un zonage conditionnel, c'est de dire : Bien, si on a un zonage qui permet, exemple, trois étages sur un site, bien on va vous permettre de faire 20 % de densité supplémentaire si vous remplissez les conditions a, b, c : ça pourrait être que le projet soit 100 % abordable ou ait du logement social inclus dessus.

Cette décision-là a pour effet de réduire les coûts fixes d'un projet, comme la valeur du terrain, entre autres, et de l'absorber sur un plus grand nombre de pieds carrés, puis je vous montre les effets que ça donne. Les premières lignes — donc, je suis à ligne trois à cinq — le coût au pied carré vendable passe de 348 \$ à 262 \$ pour une unité en zonage conventionnel. Donc, on a une baisse de 25 % du coût d'acquisition. Ça représente 80 000 \$ de moins, en fait, d'acquisition, pour un propriétaire. Donc, on n'a pas changé la valeur du terrain, il n'y a pas de taxe qui a été imposée, mais on a réduit de façon drastique le coût d'accès à la propriété.

M. Coiteux : Ça pourrait nécessiter de longues et savantes discussions de comprendre exactement quel est le modèle du zonage conditionnel, mais je vous poserais la question suivante : Est-ce que Montréal, actuellement, peut faire ça, du zonage conditionnel ou elle n'a pas les pouvoirs de le faire?

Le Président (M. Auger) : M. Vincent? M. Boyer?

M. Vincent (François) : Il y a des moyens de le faire, puis un des éléments, puis ce qui fait en sorte que la trilogie municipale est intéressante — j'avais entendu dire ça dans une conférence puis je trouvais ça, l'utilisation du terme «trilogie», fort intéressant — c'est qu'il va avoir aussi des leviers avec le nouveau projet de loi n° 122 à avoir une meilleure

marge de manoeuvre aux villes dans les décisions, justement, au niveau du zonage, ce qui permettrait de faire des projets qui ne vont pas à l'encontre de l'ensemble résidentiel, mais qui va donner un étage ou des portes de plus, qui va faire en sorte qu'on puisse avoir un logement qui est plus abordable.

Puis, dans le fond, c'est la démonstration qui a été faite du projet mis de l'avant, c'est-à-dire en utilisant les leviers qu'elles ont, la réglementation appliquée et applicable, avec les nouveaux pouvoirs du projet de loi n° 122, qui va simplifier encore plus, on n'a pas besoin de mettre une obligation pour stimuler et engendrer du financement privé pour la construction de plusieurs logements abordables.

M. Coiteux : Je vais vous amener sur le terrain suivant, à ce moment-là. Puis, comme vous êtes des spécialistes de la question, là, je me fie beaucoup à vous là-dessus, mais vous me dites : Surtout avec l'éventuelle adoption rapide, qu'on souhaite tous, du projet de loi n° 122 non édenté, et donc avec tous les pouvoirs dont ils dotent les municipalités pour que ça leur permette d'avoir cette latitude de faire des choses, comme vous dites, là, du zonage conditionnel, dans le fond, la disposition du projet de loi n° 121 à l'égard du pourcentage de logement social dans un même projet, ce n'est pas une obligation pour la ville de faire ça.

C'est un pouvoir qu'on lui donne de peut-être le faire, si elle juge que c'est à propos de le faire, et, en ce sens, ça donnerait à la ville différentes possibilités. Si vous avez la capacité, donc, de convaincre la ville que c'est mieux d'utiliser la voie du zonage conditionnel avec des pouvoirs qui lui ont été octroyés par le projet de loi n° 122 plutôt que la voie du pourcentage obligatoire de logement social en vertu de pouvoirs qui lui sont octroyés par le projet de loi n° 121, on devrait être capable de convaincre la ville de faire les bons choix en toute autonomie.

Le Président (M. Auger) : M. Boyer.

M. Boyer (Simon) : On peut, effectivement, espérer que ce soit le cas, simplement que l'histoire nous démontre un peu autrement. On peut référer aux frais de parc, qui est un peu le même genre de cotisation qui est imposée. L'élément de zonage conditionnel, que je pourrais appeler, aurait pu s'appliquer dans ces conditions-là aussi. On a souvent peut-être le réflexe, en fait, d'y aller vers ces cotisations-là, supplémentaires, pour simplifier le financement.

M. Coiteux : Vous allez pouvoir en faire la promotion. Et là beauté de la chose, avec deux projets de loi — et adoptés, parce que, tant qu'ils ne sont pas adoptés, ils ne donnent pas tous ces pouvoirs-là — vous allez pouvoir dire à la ville de Montréal : Vous avez différents chemins possibles, et puis vous pouvez vous asseoir avec elle et la convaincre.

Le Président (M. Auger) : M. Vincent.

M. Vincent (François) : On suggère de ne même pas ouvrir cette porte-là. Il y a la possibilité, avec la réglementation actuelle, de faire du logement abordable, puis il va en avoir plus avec projet de loi n° 122. Mon fils, il a beau petit jeu. C'est une boîte, puis il a un petit... on le tourne, puis là, à un moment donné, bien, il y a un jouet qui sort avec de la musique. On ne veut pas donner la possibilité à Montréal d'avoir une petite boîte qui n'ouvre pas, puis qu'à un moment donné, paf! Ils nous le mettent, puis ça a un impact négatif sur l'ensemble des constructions de nos entrepreneurs, puis qui va faire repousser l'accès à la propriété. Donc, moi, je vous suggérerais fortement de ne même pas donner ce pouvoir réglementaire là à la ville de Montréal.

M. Coiteux : Vous préféreriez qu'elle n'ait pas cette liberté-là de choisir entre deux modèles qui lui seraient proposés pour choisir le meilleur.

M. Vincent (François) : Choisir le meilleur, elle va choisir... Bien, tu sais, souvent, là, on a tendance à penser réglementation, penser restriction sans regarder l'impact qu'il va y avoir au bout de la ligne. Donc, eux autres, ils vont peut-être dire : Bon, bien, écoute, je veux m'assurer de 15 % dans mon arrondissement, ça fait que je vais le mettre dans mon règlement. Puis il y a déjà des arrondissements qui donnent, dans les ententes, des obligations de contribution à une taxe ou d'inclusion d'un pourcentage sur site ou à l'extérieur du site. Mais, au bout de la ligne, on va peut-être se reparler dans cinq, six ans puis on va voir que la situation de l'accès à la propriété, à Montréal, va avoir encore reculé.

Donc, ici, on vous dit les impacts que ça pourrait avoir. Puis, dans le fond, regardons ça dans un ensemble puis faisons en sorte de privilégier les leviers incitatifs, avant de commencer à sortir le pouvoir réglementaire puis d'imposer des pourcentages de logement abordable qui, dans le fond, vont juste faire augmenter le prix de l'ensemble des autres unités d'habitation.

M. Coiteux : On a combien...

Le Président (M. Auger) : 14 minutes.

M. Coiteux : On a 14 minutes. Je vais peut-être vous poser encore une question. Après ça, je sais que mes collègues en ont. En tout cas, sujet passionnant s'il en est un, je vous dis juste que l'idée, ici, c'est de donner la liberté, et puis, à travers cette liberté, de faire des choix localement. Mais ça n'empêche pas les acteurs locaux effectivement d'aller faire la promotion d'une façon ou d'une autre. Mais, plutôt que de le faire aux députés de l'Assemblée nationale, on le fait aux élus municipaux. C'est ça qui est le changement de paradigme, hein, dans cette trilogie.

Le Président (M. Auger) : M. Vincent.

M. Vincent (François) : Si vous n'adoptez pas l'article, bien, on n'aura pas à faire, justement, des représentations auprès de la...

M. Coiteux : Ça va faire des démocraties municipales moins animées, hein? Parce que vous allez toujours revenir nous voir. Alors, il y a un peu de ça aussi, vous savez. Je le dis parce qu'il y a une philosophie dans tout ça, dans cette trilogie-là. On ne se met pas dans le mode traditionnel habituel où les députés de l'Assemblée nationale se disent : C'est à nous à décider de ce qui se passe dans les villes puis c'est à nous à faire les lois. Non, on se dit : Oui, bien sûr, il y a des lois à faire, mais des lois habilitant certaines libertés, pour que les décisions se prennent davantage localement, le principe de subsidiarité — je l'ai bien prononcé pour une fois. Puis ensuite, je pense que ça anime aussi la démocratie locale, puis les joueurs locaux ont peut-être moins de kilométrage à faire pour venir faire valoir leurs doléances. Ils peuvent le faire localement. Mais, en tout cas, moi, je disais ça comme ça.

Droit de préemption. Droit de préemption, c'est l'autre zone d'inquiétude, semble-t-il, pour vous. Mais je n'ai pas senti une hostilité totale à ça. Alors, si on veut aller au fond des choses, qu'est-ce que vous craignez le plus avec ça?

Le Président (M. Auger) : M. Vincent.

M. Vincent (François) : Bien, c'est l'impact sur le marché. Puis on n'a pas les données, puis on se dit : Avant de mettre en place cette disposition-là, évaluons qu'est-ce que ça va avoir comme impact. On le sait, que ça existe en Europe puis ça existe en France. Puis, même là, en faisant des recherches, j'ai vu qu'ils veulent pousser plus loin encore le droit de préemption, puis, dans les élections, il y a comme des débats sur l'utilisation de ce pouvoir-là puis, etc. Ça fait qu'avant de mettre ça en application assurons-nous donc d'évaluer les impacts.

Puis la politique d'allègement, la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire, prévoit qu'il y a tels types d'analyses qui soient faits lors d'un dépôt d'un projet de loi. Donc, tout ce qu'on vous demande, c'est : Faites une étude d'impact, dévoilez-la, puis ensuite mettez en vigueur l'article si vous voyez qu'il n'y a pas d'incidence sur le marché de l'immobilier, sur le marché de la construction neuve.

Mais, minimalement, assurons-nous de faire l'évaluation des impacts avant d'aller de l'avant avec ça. Mais on ne dit pas qu'on est contre. On dit : Assurons-nous d'avoir l'ensemble des réponses sur l'impact possible sur l'économie, sur les secteurs. Puis, ensuite de ça, allons-y de l'avant.

• (15 h 50) •

M. Coiteux : Est-ce que ça devrait être nous qui faisons cette étude d'impact ou Montréal?

M. Vincent (François) : Bien, si on se fie à la politique d'allègement réglementaire, ça devrait être le ministère qui fasse l'étude. Vous pourriez le faire conjointement à Montréal, mais là vous allez donner le pouvoir à Montréal. Donc, avant de le donner, je pense que vous devriez évaluer l'impact pour décider de mettre en application cet article-là. Ça fait que, moi, ça devrait être le gouvernement du Québec qui réalise cette étude-là avec un économiste.

M. Coiteux : Mais si, avant d'adopter le règlement, Montréal faisait une consultation, tiens, parce qu'elle a la possibilité de le faire, parce qu'elle peut demander aux gens de venir s'exprimer sur un futur règlement, est-ce que ça ne serait pas une voie de faire valoir différents points de vue puis d'aller chercher davantage de données?

M. Vincent (François) : Le propos de notre mémoire, c'est d'évaluer les impacts, et non pas de consulter. Je pense que vous allez entendre les gens pour la consultation ici. Si Montréal veut faire une consultation plus loin sur l'utilisation du droit de préemption, elle le fera. Puis, en plus, il faut qu'elle passe par règlement pour le mettre en application, donc il va y avoir nécessairement une consultation aussi à Montréal.

Mais je vous réfère aux articles 4, 10, 11, 12 de la politique gouvernementale d'allègement réglementaire, puis tous projets de loi doivent être précédés par une étude d'impact économique. Donc, ce qu'on demande, c'est le respect de cette politique-là. Puis on vous invite fortement à réaliser l'étude avant d'appliquer l'article du droit de préemption parce que nous, au premier regard, on dit : Peut-être qu'il y a une incidence. Mais on ne le sait pas, donc on veut juste s'assurer qu'il n'y ait pas d'impact négatif avant de donner un pouvoir de cette importance-là à la ville de Montréal, puis c'est possible en ajoutant dans les dispositions finales et transitoires un article qui dit — bien, l'article, je ne rappelle plus c'est lequel, l'article du projet de loi : Va être adopté suite à la réalisation d'une étude d'impact économique qui est publiée dans la *Gazette officielle du Québec*.

Le Président (M. Auger) : 9 min 30 s.

M. Coiteux : Mon collègue de Chapleau avait...

Le Président (M. Auger) : Avec plaisir. Donc, M. le député de Chapleau.

M. Carrière : Merci beaucoup, M. le Président. Heureux de me retrouver à l'étude de ce projet de loi pour, vraiment, mettre de l'avant et faire de Montréal une capitale internationale et une métropole... pas une capitale, pardon, une métropole internationale. Et, comme le disait le ministre tantôt, les compétiteurs de Montréal ne sont pas nécessairement

au Québec : c'est Toronto, c'est Boston, c'est New York, et même à travers le monde. Donc, Montréal, je pense qu'avec un outil supplémentaire, pourra rayonner encore plus. Et je pense que c'est un projet de loi qui est fort attendu par les citoyens et la ville de Montréal.

M. Boyer et M. Vincent, merci beaucoup pour votre mémoire. Je vous dis d'entrée de jeu que je ne vois pas beaucoup, dans votre mémoire, votre adhésion à l'autonomie municipale. Vous dites : Oui, mais obligez-les à faire ci; oui, mais pas ça, mais pas ça. Et le premier élément, c'est toute la question du logement abordable, du logement social, où vous dites : Oui, c'est correct que Montréal soit ville mandataire. D'ailleurs, Montréal est déjà ville mandataire. Il y a trois villes au Québec, il y a Montréal, il y a Québec et il y a Gatineau qui sont villes mandataires. Mais oui à ce qu'elle soit ville mandataire, mais selon certaines conditions.

Vous allez avoir beaucoup de difficultés à me convaincre sur la question du logement abordable. Vous n'êtes pas d'accord que la ville puisse, en échangeant avec le promoteur, vouloir installer des logements sociaux dans différents secteurs de la ville. Donc, ce que je comprends, oui au logement abordable, oui au logement communautaire, mais pas dans ma cour. Dites-moi que je n'ai pas raison. Dites-moi comment vous le voyez parce que je pense que la dernière chose qu'on veut faire, c'est de mettre des ghettos ou de mettre, tu sais, les logements abordables, oui, mais pas chez nous.

Et habituellement — et pour avoir été maire dans une autre vie — quand il y a des logements abordables, des logements communautaires ou l'OMH, peu importe, ils font l'acquisition d'un terrain, je ne pense pas que c'est donné par le promoteur. Donc, je ne sais pas pourquoi vous dites que ça viendra augmenter les coûts à la classe moyenne. Expliquez-moi ça mieux, que je comprenne, à cet effet-là.

Le Président (M. Auger) : M. Vincent.

M. Vincent (François) : On n'a jamais dit qu'on ne veut pas que la ville s'entende avec le promoteur pour créer du logement abordable. Ce n'est pas ça qu'on a dit, on a dit : Si le pouvoir réglementaire est donné à la ville de Montréal d'établir un pourcentage sur l'ensemble des permis de construction, ce que ça va avoir comme impact, c'est augmenter le coût à terme de l'ensemble des unités qui vont être créées parce que ça va être les autres unités ou les autres portes qui vont financer pour celle qui est abordable.

Ce qu'on dit, c'est qu'il y a déjà des moyens de le faire, il y a la voie incitative, il y a aussi par le règlement. Puis je passerai la parole à mon collègue Boyer, mais vous voyez dans le document qu'on vous a présenté les places où la ville peut agir pour augmenter la création de logements abordables, en créant plus d'unités dans la zone, en diminuant le coût des permis, ce qui est quand même assez majeur, là. Vous regardez les milliers de dollars qui sont payés en permis, puis, au bout de la ligne, ça va dans le coût de l'habitation au bout de la ligne et au propriétaire qui le paie.

Donc, on dit : Si vous utilisez ce levier-là du pourcentage... Puis mon collègue en parlait aussi, les frais de parcs, au début, on avait dit : On va céder 10 % pour créer des parcs. Puis, maintenant, presque l'ensemble des villes utilisent le 10 % pour financer les parcs existants, puis il n'y a pas la création de nouveaux parcs. Donc, on dit : Faites attention dans ce pouvoir-là parce qu'au bout de la ligne il peut y avoir des incidences, des dommages collatéraux.

Le Président (M. Auger) : M. Boyer.

M. Boyer (Simon) : Absolument. Bien... de M. Vincent, en fait on est tout à fait pour les logements abordables, pour les logements sociaux à Montréal, et en intégration avec le reste du tissu urbain. C'est notre vision et c'est ce qu'on souhaite faire. La seule discussion qu'il y a ici, c'est quel moyen est pris pour financer la construction de ces logements-là. Donc, ce qui est suggéré à travers le projet de loi, c'est de pouvoir imposer une taxe aux promoteurs sur le développement du projet. Cette taxe-là, elle se retrouve passée aux futurs acquéreurs du projet, donc à la classe moyenne générale.

À l'inverse, on propose un schéma où, de nature, je vais être intéressé, comme promoteur, à faire un projet de logement abordable, sans subvention, simplement parce que le terrain, si je construis du logement abordable dessus, la ville, au lieu de me permettre de faire seulement trois étages, me permet d'en faire quatre, quatre et demi ou cinq. Donc, je viens d'absorber mon coût de terrain sur plus de pieds carrés, mais la condition que la ville me dit, c'est : Vous faites du logement abordable sur ça. Donc, à ce moment-là, tout le coût du projet se réduit, et le coût passé aux futurs acquéreurs est tellement diminué que ça devient du logement abordable, en fait, qui est fait, et le promoteur, dans cet échange-là, a sa relation commerciale.

En fait, ce qu'on vous propose, c'est de développer un modèle d'affaires qui permet de développer du logement abordable et social de façon continue et par le privé. Et donc, plutôt que de restreindre le développement immobilier par des taxes et par une réduction du potentiel d'acheteurs, on vient finalement créer un nouveau modèle, et les gens vont naturellement choisir ce mode de développement là pour faire du logement abordable. Et ça, je vous le dis, si on met ça en place, moi, je suis prêt à ne faire que du logement abordable. Ça fonctionne très, très bien, et je suis à l'aise avec ça, et sans subvention.

Le Président (M. Auger) : M. le député de Chapleau.

M. Carrière : Merci, M. le Président. Je suis content d'entendre dire que vous êtes d'accord avec nous. Un, je ne mettais pas en doute que vous étiez d'accord avec le logement abordable, ma question est comment on peut le répartir sur le territoire, et qui fait quoi, et où, et comment. Ça fait que, là-dessus, je ne suis pas sûr qu'on est sur la même longueur d'onde, mais c'est correct.

Je vais vous amener à votre troisième point. À votre page 12 de votre mémoire, il y a un point où je suis très d'accord avec vous, c'est quand vous dites : «Le gouvernement du Québec est maintenant un leader en matière d'allègement

et de simplification administrative et réglementaire. Son dernier plan d'action a engendré des économies de 273 millions[...]. Il a même dépassé son objectif de réduction du fardeau administratif...»

Mais, par contre, dans votre recommandation, comme ancien maire et comme partenaire du monde municipal, je vois mal... Quand on dit : «Pour inclure l'obligation à la ville de Montréal», un, je pense que tout le monde devrait le faire et devrait le faire de façon périodique. Parce que c'est facile de rajouter une petite couche de règlements, puis une petite obligation supplémentaire, mais de dire : «Que le projet de loi n° 121 soit amendé pour inclure l'obligation à la ville de Montréal d'adopter une politique d'allègement réglementaire», comment vous... je me mets à la place du conseil municipal de la ville, qui va dire : On est encore une créature du gouvernement, qui va nous dire quoi faire à tout moment. Donc, que les gens le fassent, j'en suis, mais de dire de l'obliger, là, ça me pose un malaise.

Le Président (M. Auger) : M. Vincent.

M. Vincent (François) : On oblige les villes à faire quelque chose de positif, donc c'est quand même quelque chose à prendre en considération. Puis c'est déjà fait, là, le Québec oblige la ville à adopter différentes sortes de politiques, puis je ne pense pas que les municipalités voient ça négativement. Il y a la Loi sur les cités et les villes qui oblige une politique de gestion contractuelle, qui, même, définit qu'est-ce qui doit être inclus dans la politique de gestion contractuelle. Donc, nous, on essayait de trouver une manière, vraiment, de dire : Comment on fait pour amener l'ensemble des municipalités à l'action pour alléger le fardeau réglementaire d'une façon aussi positive que le gouvernement du Québec? On s'est dit : Une des bonnes façons, c'est justement d'obliger sans obliger.

Dans le fond, on leur donne l'obligation d'adopter une politique, mais on ne leur dit pas quoi mettre à l'intérieur. Donc, ils vont être obligés de penser à quoi mettre dans cette politique-là, d'entreprendre une réflexion pour changer la manière de gouverner. Parce que l'allègement réglementaire, ce n'est pas seulement diminuer la réglementation, mais c'est penser comment je peux mieux réglementer pour que ça soit plus facilement applicable pour nos entreprises, pour nos citoyens, et on trouvait que c'était une façon, justement, de respecter l'autonomie des villes tout en leur montrant la bonne voie.

• (16 heures) •

Le Président (M. Auger) : M. le député de Chapleau, une minute.

M. Carrière : Une minute? Dans le fond, ce que j'entends — et je vais le dire à la blague, là — oui, on est pour l'autonomie, mais pas trop. Là-dessus, tu sais, vous... En tout cas.

Mais, effectivement, là, je pense que tout le monde, toute organisation devrait se donner l'obligation d'être plus efficace, d'avoir une réglementation plus limpide, plus simple et d'alléger, que ce soient des promoteurs, que ce soit le citoyen... Le citoyen également, là, que ce soit plus simple pour lui. Donc, là-dessus, j'imagine que Montréal... De là à les obliger, ça me pose un malaise, là, parce que depuis 2014 qu'on dit : On doit donner l'autonomie aux municipalités, les traiter comme un gouvernement de proximité, d'égal à égal avec le gouvernement du Québec. Et, comme le disait le ministre tantôt, c'est le concept de subsidiarité et d'imputabilité, si la ville n'a pas fait sa job, bien, va passer à une évaluation aux quatre ans, là, par les citoyens.

Le Président (M. Auger) : C'est tout le temps que vous aviez, M. le député.

M. Carrière : Ah! désolé. Merci.

Le Président (M. Auger) : Désolé. Nous allons maintenant poursuivre avec Mme la députée d'Hochelega-Maisonnette, porte-parole de l'opposition officielle, pour les 14 prochaines minutes et 30 secondes.

Mme Poirier : Alors, merci, M. le Président. M. Boyer, M. Vincent, bienvenue à l'Assemblée nationale. C'est intéressant de vous entendre, mais j'y vais d'entrée de jeu avec une question très précise : Qu'est-ce que c'est que le logement abordable pour vous? C'est quoi, votre définition?

Le Président (M. Auger) : M. Boyer?

Mme Poirier : Je pense que ça va nous éclaircir.

M. Boyer (Simon) : En fait, la définition, il y en a quelques-unes, il n'y en a pas une qui est précise. On va parler de 5 % à 10 % en dessous la valeur du marché.

Mme Poirier : Mais on va être un peu plus explicite, là. Qui c'est qui construit le logement abordable? Il vient d'où, ce logement abordable là? Est-ce qu'il y a un programme de logement abordable que vous visez dans ce que vous dites là? Est-ce que c'est du logement locatif? Est-ce que c'est du condo abordable? C'est ça que je veux vous entendre, là...

M. Boyer (Simon) : En fait, là, ce que je vous présente, c'est un projet de condos, de façon standard, un projet de copropriétés, qui est abordable, en fait. Mais ce modèle-là s'adapte à du locatif également et s'adapte à toutes sortes de types de construction.

Mme Poirier : Et c'est là qu'on va faire une différence entre moi et vous. Vous, vous me parlez de condos abordables. Moi, je vous parle de logement social, et, quand on parle de logement social, on parle de coops et d'OSBL. Et là on n'est pas du tout dans le même marché, on n'est pas du tout dans les mêmes paramètres puis on n'est pas du tout dans les mêmes obligations.

Dans le modèle que vous nous présentez ici, vous ne vous donnez pas l'obligation de ne pas aller en appel d'offres. Parce que, quand on fait du logement social avec nos programmes, il faut aller en appel d'offres. Je n'ai pas cette contrainte-là ici, je n'ai pas la contrainte d'être obligé de faire des stationnements, qui est une obligation du programme AccèsLogis. Je n'ai pas la contrainte de parcs, je n'ai pas... Et là je pourrais continuer comme ça, là.

Alors, vous paramétrez une proposition qui est louable, je vous la reconnais, mais en ne tenant pas compte des paramètres qui existent actuellement dans le programme AccèsLogis, qui est le programme par lequel on fait du logement social, coop, OSBL. Le logement abordable, on le fait dans un autre volet, qui est un autre programme complètement différent, pour lequel il y a beaucoup plus d'argent.

Alors, moi, je vais vous dire, je suis très surprise de votre propos, par le fait que j'ai déposé ce projet de loi là, il y a maintenant près de deux ans, qui est le projet de loi n° 194, dans lequel je souhaitais que le gouvernement puisse, justement, pour toutes les villes — pas juste pour Montréal, pour toutes les villes — avoir de l'inclusion, à leur demande, qu'ils puissent avoir un pouvoir habilitant.

Puis je vous rappellerai qu'actuellement, là, il y a plusieurs arrondissements de Montréal qui font de l'inclusion, là, il n'y a rien de nouveau dans la sauce, là. Alors, actuellement, là, il y a Rosemont, Sud-Ouest, Hochelaga, Verdun, le Plateau qui font de l'inclusion, puis moi, je vais vous dire, je suis très fière de ça. Quand je regarde des projets comme la Station n° 1, projet de 200 condos fait avec Samcon, qui a aussi inclus une coop de 75 logements, ils ont contracté conjointement, ils ont construit conjointement et ils gagnent des prix d'architecture partout dans le monde, ça, c'est de la réussite, et ça, c'est la preuve qu'on peut faire, oui, du condo abordable, mais avec du logement social. Et l'inclusion a fait en sorte qu'on a mis 20 % de logements sociaux dans ce projet-là, ce qui est une réussite extraordinaire, puis je pourrais vous en nommer, là, plein d'autres à Montréal.

Alors, quand vous me dites que, pour vous, ça vient stopper, arrêter ou faire en sorte qu'on va faire moins de condos ou d'habitations, en tant que telles, privées, je vais vous dire : Je ne retiens pas cet argument.

Le Président (M. Auger) : M. Boyer. M. Vincent?

M. Vincent (François) : Bien, je suis content que vous ne reteniez pas cet argument, parce que ce n'est pas ça qu'on a dit. Sur le logement social, ça prend un financement de l'ensemble des citoyens. Ce qu'on dit actuellement, c'est : Si vous obligez un pourcentage dans l'ensemble des constructions, c'est la personne qui va acheter la maison qui va payer le financement pour le logement social. Là, on essaie de trouver une manière de sortir un peu de la boîte, puis on a poussé la réflexion en déposant le document ci-dessous. Puis ces logements abordables là qui seraient créés par une plus grande flexibilité sur le zonage, il pourrait y avoir une entente qui est passée à la ville que 50 % de la plus-value va retourner à la ville. Donc, au lieu d'aller chercher un 100 000 \$ de contribution de l'entrepreneur au début, on peut aller chercher des millions de dollars à la vente de ces habitations-là, à la fin. Donc, il faut arrêter, je pense, de penser réglementation, obligation, puis trouver la meilleure façon de le faire.

Ce qu'on dit, on n'est pas contre le financement du logement social, on a même fait une belle politique, un document d'une politique publique en habitation en 2014. Mais on dit : Trouvons la façon de le financer sur l'ensemble de la collectivité, et non pas sur les futurs acheteurs parce qu'à Montréal l'accès à la propriété, c'est une problématique, puis, si on prend cette avenue-là, bien, on va repousser encore cette problématique-là puis on ne s'en attaquera pas.

Mme Poirier : Mais est-ce que vous êtes d'accord avec moi qu'une des problématiques du coût, et tel que l'a dit le ministre, c'est le coût des terrains à Montréal? C'est le coût des terrains, c'est le coût de la décontamination des terrains, entre autres, qui est exorbitant. C'est ça qui fait qu'à Montréal on a de la misère à construire. Puis pas juste vous; le logement social aussi a de la misère à construire parce que le coût des terrains est beaucoup trop élevé. Il est là, le problème.

Le Président (M. Auger) : M. Boyer.

M. Boyer (Simon) : En fait, je suis d'accord avec vous que le coût du terrain est un morceau important du développement d'un projet, mais je pense que la réalité de la valeur des terrains est une réalité qui est mondiale. Je pense qu'il y a des villes qui réussissent à faire des très beaux projets de développement en logements abordables et logements sociaux malgré cette condition-là, justement en réfléchissant un petit peu à l'extérieur de la boîte.

Je suis très content d'entendre... En fait, le type de projet que vous mentionniez tantôt, qui inclut du logement social, c'est excellent, et on en veut plus. Ce qu'on essaie de faire, en fait, ici, c'est de proposer une solution qui, à la fois, permet d'en faire encore plus et, en même temps, de protéger aussi les acheteurs qui veulent avoir accès à la propriété, soit les moyens les plus normaux, en fait, mais de ne pas augmenter le coût d'acquisition pour eux. Donc, on essaie de résoudre tous les problèmes à la fois, je pense qu'on arrive avec une proposition qui arrive bien à le faire.

Puis je vous ramène à ça, ici, le projet qui est là, j'ai versé une contribution pour le logement social de 120 000 \$ à la ville pour le projet. Donc, si on irait avec la solution qu'on vous présente là, l'économie de chaque acheteur est de 80 000 \$. Donc, ce que M. Vincent disait, c'est : Mais, O.K., est-ce que la ville pourrait retenir 50 % de cette plus-value-là pour financer du logement social? Donc, on parlerait de 40 000 \$ par unité. Fois 60 unités, on parle de 2,4 millions de dollars, en fait, qui seraient retenus à ce moment-là. Personne n'est perdant. Donc, au lieu d'avoir 120 000 \$ pour financer

du logement social, on se retrouve avec 2,4 millions de l'autre côté, un seul projet. Vous avez besoin de faire 20 projets conventionnels avec la taxe pour le logement social, versus la solution qu'on vous propose, en fait, c'est une solution excessivement constructive.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée.

• (16 h 10) •

Mme Poirier : Moi, je n'ai pas de problème avec les solutions constructives, je suis tout à fait... puis le député de Côte-du-Sud a fait le tour du Québec pour regarder ce qui se faisait partout en matière d'AccèsLogis et les meilleures solutions. Malheureusement, je ne sais pas si vous l'avez rencontré et vous lui avez proposé cette solution-là, peut-être que ça devrait être inclus dans son rapport.

Mais il faut regarder les choses avec les mêmes paramètres. On ne peut pas avoir une proposition comme ça, qui ne tient pas compte de ce que ça veut dire, faire du logement social. Vous, vous avez fait votre comparatif avec un programme qui s'appelle Logement abordable, qui est tout à fait différent et qui n'a pas du tout les mêmes contraintes. Alors, moi, je veux bien comparer des pommes avec des pommes, là, mais, si vous, comme constructeur, vous avez la possibilité de ne pas aller en appel d'offres, vous savez très bien, comme moi, que ça vous donne des possibilités importantes.

Les programmes gouvernementaux obligent d'aller en appel d'offres. Je peux vous dire : Demandez à tous les GRT du Québec, s'ils avaient la possibilité de ne pas aller en appel d'offres demain matin, ils seraient très contents. Alors, il faut comparer les choses et ne pas, je veux dire, arriver avec une proposition comme ça sans, au moins, avoir une note de bas de page en mentionnant toutes les contraintes.

Je veux dire, la contingence, elle est à 2 % dans votre projet, AccèsLogis oblige 5 %. Alors, vous savez, on ne peut pas... Puis c'est une proposition intéressante, mais il faut, au moins, noter les obligations que donnent les programmes gouvernementaux actuels pour essayer de démolir une idée qui est... Et le ministre l'a bien dit, c'est un pouvoir habilitant. Un pouvoir habilitant, là, c'est le fait qu'on écrit «peut», et non pas «doit». Moi, j'aurais bien aimé un «doit». Je vous le dis, j'aurais bien aimé un «doit». Mais, dans mon propre projet de loi, j'ai écrit un «peut» parce que, dans l'ensemble des villes du Québec, il y a des différences. Mais, pour Montréal, j'ai déjà cinq arrondissements qui le font, cinq arrondissements qui le font, et ça fonctionne. Et ça fonctionne.

Alors, je ne vois pas aujourd'hui pourquoi on viendrait reculer sur quelque chose qui fonctionne, qui permet de créer, justement, des partenariats importants entre le monde de la construction et les gens du logement social et qui nous donne, justement, de la mixité. Puis il est là, il est là, l'argument, parce qu'un projet de logements privés dans lequel je construis seulement que 200 condos et je ne mets pas de la mixité là-dedans, bien, le député de Chapleau l'a bien dit, on ghettoïse les pauvres, et ce n'est pas ça qu'on veut.

Et je peux vous dire que, dans mon quartier, j'en ai cinq, projets comme ça, cinq projets de mixité, tous des gros projets : biscuiterie Viau, la place Valois, j'ai le projet de Station n° 1, puis là j'en ai un nouveau, c'est la STM qui nous vend un terrain pour faire, justement, du condo et, justement, du logement social inclus dedans. Alors, ça se fait, la mixité, c'est payant pour les deux et c'est payant socialement. Alors, je suis très déçue du positionnement que vous avez, de demander d'enlever cet article-là, qui donne une possibilité et qui donne des moyens. Parce que, si on ne se donne pas les moyens du logement social, on n'en fera pas.

Le Président (M. Auger) : Réactions, commentaires? M. Vincent.

M. Vincent (Français) : Je veux juste préciser un terme. La proposition, c'est une démonstration. Ce qu'on voulait faire avec ce qu'on a déposé, c'est la démonstration qu'il y a la possibilité de créer du logement abordable puis de financer le logement social d'une façon autre que passer par une obligation réglementaire. On croit qu'il y a des politiques — puis on en parle aussi dans la section sur le logement abordable — qu'il y a différentes manières de le faire, par le financement à la pierre, le financement à la personne, que ça prend un ensemble pour... et qu'on pense que le financement à l'individu est plus productif en termes de dollars. Mais on pense que c'est vraiment au niveau incitatif.

Pourquoi on ne dirait pas à la ville : Bon, bien, diminue de moitié le coût de tes permis? Ça va peut-être être intéressant pour le propriétaire d'y aller, d'utiliser le zonage pour l'inclusion. Donc, on ne pense pas qu'il y a la possibilité de donner un nouveau pouvoir qui pourrait avoir un impact. Parce que, oui, il va y avoir bien, bien du logement abordable qui va se créer, mais, au bout de la ligne, il va y avoir beaucoup plus de nouveaux propriétaires qui vont s'établir à Laval, à Longueuil, à Boisbriand, à Valleyfield, puis, après ça, on va se demander comment on va faire pour les ramener, les gens, à la ville de Montréal, puis on aura créé cette problématique-là en mettant de l'avant une voie restrictive plutôt que d'essayer de trouver une voie incitative pour le faire.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée, 2 min 30 s.

Mme Poirier : Merci. Alors, vous, ce que vous voulez, c'est une politique d'accès à la propriété. Moi, ce que je veux, c'est une politique d'accès au logement. Moi, je veux que le monde soit capable de se loger encore à Montréal à juste prix.

Je vais vous amener sur la recommandation n° 1 que vous avez faite, qui est l'article 7. L'article 7 du projet de loi fait en sorte que la ville de Montréal pourrait, dans des domaines relevant de sa compétence, constituer des organismes à but non lucratif. Alors, vous dites que, bon, vous êtes favorables à ça parce que ça va permettre à Montréal d'élaborer et mettre en place des programmes d'aide à l'entreprise. Alors, moi, je veux savoir quels programmes vous souhaitez qui soient mis en place par la ville de Montréal. Moi, je pense qu'il existe déjà PME Montréal à Montréal, là. Donc, elle a déjà créé

les organismes qui ont remplacé nos CDEC, dans le passé, qui étaient les programmes d'aide à l'entreprise. Il existe toutes sortes de boîtes à Montréal, que ce soit tant, là, au niveau du ministère des Finances ou le ministère du Développement économique, qui ont des bureaux à Montréal pour l'aide à l'entreprise. Je veux juste vous entendre pour savoir qu'est-ce que vous souhaitez que ça fasse, l'article 7, pour particulièrement le monde de la construction.

Le Président (M. Auger) : M. Vincent, en une minute.

M. Vincent (François) : D'abord, sur votre volonté d'avoir une politique de logement, par rapport à nous, qu'on veut une politique d'accès à la propriété, on veut les deux, nous autres aussi, mais on pense que la politique du logement devrait être financée par l'ensemble des contribuables, et pas seulement par les nouveaux acheteurs.

Sur qu'est-ce que Montréal peut faire au niveau du développement économique puis qu'est-ce que nous, on veut là-dedans, on veut juste qu'on soit pris en considération. Puis ça, on en a parlé, là, lors du projet de loi n° 122 parce qu'il y a un article qui permet à la MRC de faire des programmes de subvention, puis tous les secteurs économiques sont nommés, sauf la construction, puis on a dit : Bien, ça serait bien de juste nous ajouter dans cet article-là.

Ici, on va laisser la ville décider. Tu sais, on s'est fait dire que ça serait bien qu'on puisse donner de l'autonomie à la ville, on va la laisser décider par rapport à ça. On veut juste leur dire : Prenez en considération notre secteur d'activité économique, puis, ensuite de ça, elle verra comment elle peut faire pour le stimuler. Nous, on n'a pas de proposition d'exonération de taxes ou etc. Non, non, on veut juste faire en sorte d'être pris en considération, lorsqu'elle va décider de ses grandes politiques économiques, bien, de regarder notre secteur. Puis c'est intéressant, quand on regarde les données, là, au niveau des mises en chantier, au niveau des entreprises, du nombre d'employés, la proportion des mises en chantier sur l'île de Montréal ne représente pas la proportion de la population de Montréal...

Le Président (M. Auger) : M. Vincent, c'est, malheureusement, tout le temps que nous avons. Nous allons maintenant poursuivre avec M. le député de Blainville pour les 9 min 30 s.

M. Laframboise : Merci beaucoup, M. le Président. Merci, MM. Boyer et Vincent. Moi, ça m'intéresse, là, qu'on poursuive le débat, là, sur le logement abordable. Moi, j'ai la même préoccupation que vous. On est, au Québec, dans une société de locataires puis on souhaiterait bien devenir dans une société de propriétaires. Montréal, 55 % de propriétaires, donc 45 % de locataires. Dans le reste du Canada, vous avez donné les chiffres. On fait baisser la moyenne canadienne, là, de façon importante, là.

Moi, je lis l'article 18, là, puis évidemment, moi, je maintiens le «peut», là, parce que je veux laisser toute la marge de manoeuvre à la ville de Montréal pour être capable de bien réaliser ses objectifs, mais comment vous... Parce que, là, finalement, ça donne un pouvoir, là. Tu sais, quand on lit 177.1, bon, la ville peut, par règlement, fixer des orientations, des objectifs, des stratégies et puis va conclure une entente avec le demandeur. Donc, il va y avoir une entente, puis là cette entente peut, conformément au règlement, prévoir la construction d'unités de logement abordable, ou le versement d'une somme d'argent, ou la cession d'un immeuble à la ville.

Donc, finalement, bon, dans le complexe, dans un monde idéal, on pourrait... Puis moi, je suis d'accord pour répartir le logement abordable, là, en avoir dans toutes les unités, mais il y a un coût à ça. Ce que vous nous dites, vous, c'est : Si la ville fait ça, moi, pour être capable de rentabiliser mon investissement, je vais être obligé d'augmenter le coût de mes logements. Avez-vous calculé en pourcentage... Donc, vous ne le savez pas tant et aussi longtemps que vous n'avez pas les normes, là, probablement, là, de la ville, hein? C'est ça qui va être le grand dilemme.

Le Président (M. Auger) : M. Boyer.

M. Boyer (Simon) : Oui. Bien, souvent, on peut... En fait, honnêtement, il faut simplement prendre le montant qui est augmenté puis le diviser par le nombre de pieds carrés qui sont vendus. Mais, ceci dit, tu sais, on parle d'ajouter ça pour Montréal. L'enjeu, on a déjà un problème, en fait, à retenir les familles et les gens à Montréal, qui vont s'établir en banlieue, entre autres à cause du problème d'accès à la propriété. C'est difficile d'avoir un logement familial à Montréal à un prix qui est raisonnable, ce n'est pas facile. Donc là, on veut venir résoudre le problème de logement abordable et social, mais on vient augmenter le coût de la propriété à Montréal pour tout le monde. Donc, on alimente l'effet trou de beigne que M. Coderre soulève occasionnellement. Donc, c'est ça qu'on vient faire, c'est cette solution-là qu'on craint, en fait.

• (16 h 20) •

M. Laframboise : Honnêtement, c'était ma deuxième question. C'est parce que je me disais : Le pourcentage va faire... Là, si j'augmente le coût des logements à Montréal de 10 %, bien, évidemment, moi, Blainville qui reçoit... Là, je vous le dis, là, on est dans une folie de construction de condos, je vais en avoir encore plus. Donc, ce n'est pas ça qui est l'objectif. L'objectif, c'est d'essayer de garder le plus possible les citoyens sur l'île de Montréal, et ça, cette mesure-là, je me... Parce que je comprends ce que vous voulez nous proposer, là, en disant : Oui, c'est vrai que, s'il y avait du zonage... Vous avez appelé ça, vous, du zonage conditionnel. Ce serait intéressant, ça peut se faire. Ça pourrait se faire, M. le ministre, là, les villes pourraient faire ça, ça pourrait très bien se faire. Mais, évidemment, ça a un avantage, c'est que, si on densifie, bien, vous pouvez répartir sur les unités, puis on réduit les coûts, évidemment, des unités, puis ça peut permettre de compenser le logement.

Dans la politique avec Montréal, et tout ça, est-ce que votre section de l'APCHQ a été contactée par la ville de Montréal, ou si c'est la première fois que vous faites une présentation par rapport à ça, ou il y avait déjà eu des discussions avec la ville par rapport à ce qui pouvait s'en venir dans le projet de loi sur la métropole, des choses comme ça?

Le Président (M. Auger) : M. Vincent.

M. Vincent (François) : Bien, j'ai discuté avec celui qui a tenu le crayon pour le mémoire de Montréal sur les différents éléments, puis j'ai compris aussi que la volonté de Montréal, c'était peut-être d'aller chercher une certaine uniformisation dans les politiques de création de logement social aussi sur la ville de Montréal parce qu'il y en a plusieurs différentes par arrondissement. Nous, on pense qu'on pourrait aussi y aller d'une manière plus d'uniformisation, via une politique d'allègement réglementaire, plutôt que d'y aller avec une inclusion d'un pourcentage qui, dans le fond, transfère la facture. C'est ça qu'on dit, dans le fond, on transfère la facture au futur propriétaire.

Quant au logement social, on en a parlé puis on a fait un gros document là-dessus en 2014, si on veut créer 40 000 nouveaux logements sociaux, ça prend 3 000 par an, puis d'habitude on en fait 1 000, 1 500. Donc, c'est quoi, la meilleure façon, avec le financement public, collectif, de stimuler la construction et la création de logement abordable, logement social? Nous, on pense que c'est en aidant la personne parce que, là, elle va pouvoir aller se chercher un logement, libérer des logements sociaux pour les autres personnes puis créer un flux assez intéressant.

Un autre élément, quand on était en consultation, il y a des membres qui vont chercher des programmes pour la construction de logements, puis ils disent : Dans le fond, il y a un dédoublement dans l'investissement. Si, admettons, on met 5 millions sur un projet, bien, il va y avoir un dédoublement au niveau des architectes, des comptables, puis etc. Le gouvernement va revoir l'ensemble de ce que l'entrepreneur a fait. Nos entrepreneurs disaient : Bien, prenez tout cet argent-là, là, nous autres, on les fait, on est spécialistes là-dedans, puis on va utiliser l'ensemble des sommes, puis on va être capables de racheter cinq, six, sept portes. Ça fait que, dans le fond, nous, c'est ça qu'on dit, assurez-vous de ne pas transférer la facture du financement, du logement abordable et social à la classe moyenne, qui a de la misère à s'acheter une maison à Montréal. Puis on est prêts à ce qu'il y ait des investissements qui soient faits, mais sur l'ensemble collectif. Puis trouvons la meilleure façon, puis on est prêts à collaborer là-dessus pour créer le plus de portes de logement abordable possible.

Le Président (M. Auger) : M. le député.

M. Laframboise : De toute façon, les citoyens qui nous écoutent comprennent, vous êtes l'association des professionnels en construction, donc, vous, construire du logement abordable, construire des unités privées, vous n'avez aucun problème avec ça. Vous êtes d'accord avec tout ça, de toute façon, c'est vos entreprises qui vont faire la construction d'une manière ou d'une autre. Ce que vous nous dites, c'est : Essayez donc de trouver ce qui serait le plus facile pour qu'on ait des nouveaux propriétaires, ce qui coûterait le moins cher pour qu'on ait des nouvelles familles qui achètent des propriétés, pour qu'on devienne une société plus de propriétaires que de locataires, puis à moindre coût pour toute la société québécoise. C'est un peu ça, le message que vous nous livrez.

Le Président (M. Auger) : M. Boyer.

M. Boyer (Simon) : Bien, en fait, c'est exactement ça, puis on arrive avec une solution constructive pour le faire, là, aussi.

Le Président (M. Auger) : M. Vincent, en complément.

M. Vincent (François) : Oui, puis que le logement social soit financé par l'ensemble des citoyens, les citoyens de la ville de Montréal, sur ses politiques en termes de logements sociaux, puis les citoyens du Québec pour la construction de logements sociaux au Québec aussi. Ce n'est pas aux futurs propriétaires à payer l'ensemble de la note.

M. Laframboise : Parce qu'on n'est pas rendu là au Québec, mais il y a des sociétés à travers le monde, le logement abordable est pris en charge en bonne partie par l'entreprise privée. Je vous le dis, là, je suis en train d'en faire l'analyse personnellement pour la prochaine plateforme de notre parti, mais il y a des sociétés à travers le monde qui ont décidé de s'appuyer sur l'entreprise privée pour être capables de supporter une bonne partie du logement abordable. Mais, au Québec, là, il va falloir établir la définition parce que, ma collègue d'Hochelaga-Maisonneuve, le logement social, le logement abordable, ce n'est pas la même chose, là, puis, bon, pour elle...

Mme Poirier : Non.

M. Laframboise : Puis, évidemment, pour vous, vous pouvez dire : Bien, on peut être capables de tout faire ça, là, mais, pour elle, là, ce n'est vraiment, vraiment pas la même chose.

Mais, par contre, il y a des citoyens qui ont plus de difficultés à assumer le coût de leur logement à cause de leurs revenus, et là, à ce moment-là, le véritable logement social et être capable d'avoir un logement adéquat selon les revenus qu'on a, bien là, à ce moment-là, c'est le gouvernement qui doit faire sa contribution. Ça, évidemment, moi, je pense que c'est le message que vous nous dites. Vous n'êtes pas contre ça non plus, mais il faut que le gouvernement du Québec... ce n'est pas l'entreprise privée qui va pouvoir être capable de compenser s'il y a des citoyens à faibles revenus, vraiment, là, qui ont besoin de logement, là.

Le Président (M. Auger) : M. Boyer.

M. Boyer (Simon) : Oui. Bien, c'est un peu ce qu'on dit, mais on essaie aussi de trouver des façons sans nécessairement impliquer des subventions. C'est correct d'avoir des subventions, évidemment, pour arriver à le faire, puis ça va accélérer les choses, mais on essaie aussi de proposer des solutions qui ne nécessitent pas de subvention. Donc, finalement, d'augmenter la densité sur un site, bon, vous connaissez les coûts fixes variables, ça fait simplement absorber tes coûts fixes sur plus de pieds carrés, donc on baisse le coût. Il n'y a pas eu de subvention à travers ça, c'est simplement...

M. Laframboise : Je terminerai avec le droit de préemption, là. Vous craignez le droit de préemption. Moi, j'ai connu, quand j'étais un élu municipal, la mise en réserve de la ville, là, pour se porter acquéreur d'un immeuble. Vous, vous craignez la préemption, là, parce qu'évidemment ça devient une expropriation déguisée, même s'il faut que, tu sais... Puis je vous dirais que c'est plus respectueux parce qu'on affiche les prix, puis on dit comment on va payer, puis tout ça. Mais c'est un peu ça que vous craignez, vous, là, là, un genre d'expropriation.

Le Président (M. Auger) : Rapidement, 30 secondes, M. Vincent.

M. Vincent (François) : C'est la stratégie du petit pas au lieu des gros sabots. Mais on est prêts à vivre avec s'il y a des analyses d'impact qui démontrent qu'il n'y aura pas d'impact sur le marché. Donc, c'est ça que nous avons recommandé, de réaliser des études puis de mettre en application l'article, une fois que les études seront réalisées — et analyses — voir s'il y a un impact ou pas, puis, s'il n'y a pas d'impact, bien, allez-y.

Le Président (M. Auger) : MM. Vincent et Boyer, merci beaucoup de votre participation aux travaux de la commission.

Je suspends les travaux quelques instants pour permettre au prochain groupe à prendre place. Merci.

(Suspension de la séance à 16 h 26)

(Reprise à 16 h 29)

Le Président (M. Auger) : Nous allons reprendre nos travaux en souhaitant la bienvenue aux représentants de l'Institut de développement urbain du Québec. Je vous rappelle que vous avez 10 minutes pour votre exposé. Par la suite, il y aura une période d'échange avec les trois groupes parlementaires. Dans un premier temps, bien vouloir vous identifier, et, par la suite, vous pourrez commencer votre présentation.

Institut de développement urbain du Québec (IDU-Québec)

M. Boisclair (André) : Merci, M. le Président. Mmes, MM. les députés, je suis heureux, au nom de l'Institut de développement urbain du Québec, de me retrouver à nouveau devant vous dans une courte période. Je pense qu'il n'y a pas un mois j'étais présent, et l'IDU était présent devant cette même commission. Donc, je n'aurai pas à refaire un peu l'introduction sur qui est l'IDU, mais je tiens, d'entrée de jeu, à dire de façon très claire aux membres de cette commission que l'IDU est favorable à l'adoption de ce projet de loi.

Nous sommes favorables parce que nous croyons en l'importance de renforcer nos grandes villes. Nous croyons, même si nous voyons bien qu'il y a des difficultés à l'application de ce principe... mais nous croyons au principe de subsidiarité et nous pensons que la démocratie municipale peut certainement fort bien jouer son rôle dans les discussions que nous aurons à avoir avec les grandes villes, dans le cas qui nous préoccupe, dans le cas de la ville de Montréal.

• (16 h 30) •

Donc, premier grand principe, celui de la subsidiarité et d'une plus grande autonomie des villes, on suit le ministre, on suit le gouvernement et on pense que c'est une bonne direction.

Je voudrais aussi peut-être dire aux membres de cette commission que, dans le cas de Montréal, il y a en ce moment un vent d'optimisme et d'enthousiasme qui souffle dans la métropole. Plusieurs éléments expliquent cet enthousiasme. Pensons, par exemple, à la bonne tenue du marché du travail. Pensons aux efforts concertés du gouvernement du Québec, du gouvernement fédéral et de la ville de Montréal qui investissent comme jamais ils ne l'ont fait dans les infrastructures, donc, pour mettre à niveau ces infrastructures, en particulier du côté du transport collectif, où je tiens, encore aujourd'hui, devant cette commission, très publiquement, à saluer le travail qui est fait par la Caisse de dépôt et placement du Québec, et en particulier par l'équipe de CDPQ Infra.

Il y a eu une importante annonce qui a été faite aujourd'hui au sujet d'une mise en réserve d'une grande partie de terrain sur la Rive-Sud de Montréal qui a fait l'objet de négociations particulières avec la CMM, avec les gens du monde agricole. On voit que, lorsqu'on fait le choix de l'audace et des nouvelles façons de faire, qu'on peut arriver à des résultats qui soient satisfaisants. C'étaient les groupes environnementaux qui, cet avant-midi, étaient les premiers à applaudir à cette annonce.

Donc, ceci étant, au même moment où nous affirmons l'importance du principe de l'autonomie, où nous saluons le fait que ce soit le principe de subsidiarité qui ait guidé le législateur, nous voulons rappeler que les qualités démocratiques qui sont celles, en ce moment, des outils démocratiques qui sont ceux que le gouvernement du Québec a fait le choix d'adopter au cours des ans ne sont toujours pas ceux qui existent dans le monde municipal.

Par exemple, à Montréal, il n'y a pas de consultation prébudgétaire, alors que Québec a, de longue date, adopté cette tradition. Donc, je voudrais simplement commencer ce propos en invitant les parlementaires à se poser cette question

des mécanismes de «check and balance» dont l'État québécois s'est doté, dont aujourd'hui nous bénéficions, nous, de la société civile comme les gens du secteur privé ou des organismes sans but lucratif, pour se poser la question qu'au moment où on fait cette délégation est-ce que les mêmes outils existent? Et les pratiques des gouvernements supérieurs, de Québec et du gouvernement du Canada, pourraient encore continuer d'inspirer le monde municipal, et j'espère que la conversation que nous avons aujourd'hui ne s'arrêtera pas là sur une question aussi importante que celle-là.

Je voudrais aussi rappeler qu'au même moment où on applaudit le projet de loi faut-il rappeler qu'il y a des éléments qui s'y retrouvent qui ont fait l'objet de longues négociations entre l'administration municipale et le gouvernement du Québec. Et nous rappelons que, malgré de nombreuses recommandations qui ont été faites au gouvernement du Québec, plusieurs sujets ne retrouvent pas dans le projet de loi.

Nous aurions souhaité un plus grand renforcement de la ville centre. Nous aurions souhaité que la ville centre puisse, non pas avec une majorité qualifiée, mais avec une majorité simple, puisse se saisir des pouvoirs d'arrondissement. Nous aurions souhaité voir de nouveaux outils pour travailler à régler la problématique de la contamination ou de la décontamination des grands terrains industriels. Donc, certains éléments importants qu'il faut rappeler, et en particulier le dernier, qu'il me plaît de rappeler, qui avait fait l'objet de recommandations dans le rapport d'Anne-Marie Hubert, que vous entendrez dans les prochains jours, au sujet de l'avenir de la métropole.

Un autre rapport qui avait été présenté — aidez-moi, vous avez évoqué le nom, Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, tout à l'heure...

Mme Poirier : Monique Leroux.

M. Boisclair (André) : ...de Monique... Mme Leroux — qui souhaitait que la ville de Montréal puisse avoir accès à un transfert inconditionnel, un seul transfert, basé sur un point de pourcentage de la TVQ. Donc, ce qu'on remarque, c'est que le gouvernement du Québec a fait le choix — et on peut comprendre les raisons — de ne pas se rendre jusque-là.

Mais, si on salue le projet de loi, on indique qu'il y aura encore de la place dans les prochaines années pour d'autres discussions inspirées de recommandations qui ont été faites à plusieurs reprises au gouvernement du Québec. Donc, ceci étant, c'est un pas dans la bonne direction, et nous saluons donc ce projet de loi et recommandons son adoption.

Ma présence ici me permet aussi de prendre quelques instants pour rappeler le fait que l'industrie immobilière — puis je l'ai vu tout à l'heure par les échanges — est parfois mal comprise de la part des parlementaires, et je veux aborder quelques instants, à mon tour, la question du logement social et du logement abordable. Nous sommes, comme industrie, tout à fait favorables au principe de la mixité, nous y travaillons. Les réalisations de nos membres sont nombreuses à cet égard, et je pense que nous pouvons collectivement être fiers du succès qui a été accompli. La députée d'Hochelaga-Maisonneuve donnait l'exemple de Samcon tout à l'heure, je pourrais vous donner d'autres exemples sur le territoire de Montréal où l'industrie et les gouvernements travaillent main dans la main.

Ce qu'on remarque, c'est que la ville de Montréal et ses arrondissements interviennent dans un marché de nature privée, alors que, dans certains cas, des modifications aux règles de zonage, lorsqu'elles étaient demandées à l'administration municipale, en contrepartie la ville demandait que les propriétaires ou les promoteurs jouent un rôle plus important dans le développement de logements sociaux ou abordables, et donc cela faisait partie d'une négociation à laquelle nous participions de bon gré.

Je comprends l'argument du ministre, qui dit : Oui. O.K. Mais dorénavant c'est des volets qui vont se faire exclusivement dans la ville de Montréal. Je tiens simplement à dire aux parlementaires que vous donnez, par ce projet de loi, s'il est accepté dans sa forme actuelle, la possibilité aux administrations publiques d'exiger du logement social, même si les gens sont propriétaires de plein droit, sans qu'il y ait de modification demandée aux règles de zonage, ou au plan d'urbanisme, ou quoi que ce soit. Alors, une intervention publique dans un contexte où les gens sont propriétaires de plein droit, mais là c'est un autre genre de question, puis synonyme de ces mots ou près de ces mots se trouve «expropriation» et puis se trouvent d'autres mots qui entraînent d'autres genres de conséquences, en particulier sur le plan juridique.

Donc, je veux vous sensibiliser à cette question. Nous ne connaissons pas quel sera le règlement de la ville de Montréal. On va contribuer, bien sûr, aux consultations que la ville mènera sur ses politiques d'habitation, mais Québec s'apprête à intervenir dans un marché privé. Et, dans ce marché privé, je ne ferai pas un grand cours ici sur l'élasticité de l'offre ou de la demande, mais vous allez vite me comprendre, dans le secteur immobilier, le marché de la demande réagit peu aux prix, le marché de l'offre, lui, réagit beaucoup aux prix. Alors, tous les droits, toutes les taxes ou tous les frais qui sont demandés au promoteur, c'est un leurre de penser que c'est le propriétaire qui le paie de sa poche. À moyen et long terme, ces frais, ils sont repassés au consommateur final. Le ministère a entre les mains de nombreuses études qui en font la démonstration, et je fais référence en particulier... Si les gens au ministère regardent l'étude qu'ils ont faite sur l'utilisation des redevances de développement, ils vont trouver là cette même démonstration. Donc, attention, en bout de course, c'est l'acheteur qui paie.

Bien sûr, ça dépend des questions d'élasticité, ça dépend des spécificités de chacun des marchés, mais il faut être clair qu'on ne peut pas demander au promoteur privé, d'un côté, de payer une part importante des revenus de la ville, ensuite de ça, de payer pour des fins de parcs, de payer pour du logement social ou abordable, puis, ensuite de ça, de payer pour des redevances de développement. À un moment donné, si on croit dans la densification urbaine, si on croit dans l'accès à la propriété puis si on souhaite la compétitivité de la ville, il y a bien une limite à ce qu'on peut demander au marché. Et, dans le cas du logement, s'il y a une volonté de transférer des responsabilités qui sont du secteur public au secteur privé, bien, que ça soit dit visière levée.

Dernier commentaire, M. le Président, au sujet des subventions. Alors, vous ouvrez la porte à toutes sortes de crédits, entre autres en cas de travaux. Les subventions, on comprend leur intérêt, mais j'espère que les membres de cette

commission, puis expérimentés comme ils le sont, comprendront rapidement qu'à chaque fois qu'on intervient dans un marché privé par des subventions on crée de la distorsion. Qu'on fasse bien attention de ne pas commencer à jouer la compétitivité de villes qui sont à l'intérieur d'une même région métropolitaine ou d'un même espace économique parce que, là, c'est de la surenchère, puis c'est un des arguments, à l'époque, qui a conduit le gouvernement du Québec à souhaiter les fusions municipales. Donc, ça, là, la question des subventions, on la regarde, on la comprend, mais on dit : Faites bien attention.

Puis, deuxièmement, avant de donner des crédits en cas de travaux sur des grandes artères commerciales, nous, ce qu'on dit, c'est qu'on mette le prix pour éviter le dommage. Puis, s'il faut faire des travaux 24 heures sur 24 puis sept jours par semaine plutôt que sur un horaire régulier, et qu'on paie le prix pour... bien, moi, ce qu'on vous dit : Soyez attentifs.

Les crédits d'impôt, c'est correct, la formule est intéressante. Il faut s'assurer que ce crédit aille à la bonne personne parce que, dépendant des baux, il y a une différence entre le propriétaire puis le locataire. Puis ce ne sont pas tous les baux qui sont de même nature, donc il faut s'assurer que la bonne personne en profite.

Mais, avant de penser régler un problème, essayons de l'atténuer. Et, entre autres dans le cas de la rue Sainte-Catherine, ce que les grands propriétaires immobiliers disent sans gêne et que nous répétons, avant des crédits de taxes, mettez l'argent pour que ça se fasse vite, bien, d'une fois, et puis qu'on puisse amoindrir donc le risque auquel sont soumis les propriétaires. Je pourrais continuer, M. le Président, mais je m'arrête là et je serai heureux de participer à cette conversation.

• (16 h 40) •

Le Président (M. Auger) : Merci, M. Boisclair, pour votre présentation. Nous allons débiter la période d'échange. M. le ministre, pour un peu moins de 22 minutes, 21 min 30 s, pour être plus précis.

M. Coiteux : Oui. Alors, merci beaucoup, M. Boisclair, de la présentation. Puis il n'y a pas de problème à revenir une deuxième fois en un seul mois parce qu'il y a toujours l'occasion d'avoir des discussions fort intéressantes, et, pour moi puis pour le gouvernement, évidemment, c'est toujours intéressant d'entendre quelqu'un dire d'emblée que c'est un projet de loi qui est intéressant, que c'est un projet de loi qui doit aller de l'avant.

Mais je comprends qu'il y a quand même certains enjeux que vous soulevez, et puis c'est l'occasion d'échanger là-dessus. Peut-être que je commencerais par la question des subventions. Vous avez terminé par ça, mais je commencerais peut-être par cet aspect-là parce que vous avez dit : Il y a peut-être des choses qu'il aurait pu y avoir dans ce projet de loi qui auraient été un changement important de la gouvernance de la ville centre versus les arrondissements, et vous voyez qu'en cette matière on considère, bon, dans l'esprit de ce projet de loi, que Montréal a déjà des outils qui lui permettent de modifier elle-même sa gouvernance sans venir nous voir à l'Assemblée nationale parce qu'il y a cette règle du 50 %, cette règle du deux tiers qui existe déjà et qui permet déjà des possibilités de rapatriement.

Mais, par contre, l'angle sous lequel nous avons abordé, et de part et d'autre, hein, du côté de Montréal comme du côté du gouvernement, ce projet de loi avec l'entente Réflexe Montréal qui l'accompagne et qui, avec le projet de loi, forme un tout, c'était de donner beaucoup plus de liberté, de marge de manoeuvre en matière économique, et cet aspect-là de l'abolition du plafond des subventions pour Montréal est vraiment un aspect très important du projet, très, très, très important. Mais il y a une contrepartie, il y a une contrepartie. Il y a une liberté qui est donnée, qui n'existe pas pour les autres, jusqu'à concurrence d'un plafond, à tout le moins. Vous savez qu'il y a une loi qui interdit les subventions dans le secteur municipal, vous savez ça, Loi sur l'interdiction des subventions, mais, en pratique, ça ne fonctionne pas. Il faut donner un peu de marge de manoeuvre, et donc des plafonds ont été établis, augmentés.

Dans le cas de Montréal, on dit : On est prêts à le faire sauter. Mais il y a une contrepartie sur laquelle, peut-être, on n'a pas eu l'occasion d'échanger, puis j'aimerais vous entendre là-dessus. Puis peut-être que ça reste un peu méconnu jusqu'à maintenant, c'est que, dans l'entente Réflexe Montréal, on dit que Montréal et Québec vont convenir d'une vision économique commune, vont convenir d'une convergence de leurs actions économiques sur le territoire de Montréal pour que ça fasse avancer l'économie de Montréal et que c'est dans le cadre de cette vision économique commune, qu'on peut appeler plan économique conjoint, là, si on veut y aller plus technique, que ces nouvelles libertés, dont celle de l'abolition du plafond de subvention, vont être utilisées par Montréal, d'une part

Mais, en même temps, ça veut dire aussi que le MIDI puis Investissement Québec, quand ils agissent à Montréal, aussi ils vont devoir inscrire leurs actions dans cette vision conjointe, dans cette vision commune, et c'est là que c'est très novateur, là, ça donne des obligations à la fois à Montréal et au gouvernement de travailler ensemble dans une vision commune. Et ça, vous n'en avez pas parlé, puis j'aimerais bien vous entendre là-dessus parce qu'il y a un arimage entre la liberté puis le fait de travailler ensemble.

M. Boisclair (André) : ...les bras économiques du gouvernement du Québec, là, Investissement Québec et la Caisse de dépôt, qui interviennent chacun en fonction de leurs responsabilités et les contraintes qui viennent avec chacune de leurs responsabilités. Bon, le ministère du Développement économique, pour lequel j'ai énormément de respect, joue son rôle, qui demeure, somme toute, beaucoup un rôle d'analyse, de surveillance du marché, de recherche d'opportunités. Puisque vous m'ouvrez cette porte, je vais vous dire le fond de ma pensée, on est encore sur le modèle des régions administratives, puis, de mémoire, Mme Leroux le proposait. On a connu toutes sortes de formes de sous-ministériats à la métropole, puis ça n'a jamais véritablement livré correctement. Puis chacun des ministères a ses plans de développement en fonction des régions administratives, alors qu'il y a une région métropolitaine.

Mais, si tous les ministères du gouvernement du Québec réussissent — réussissez ça, M. le ministre, parce qu'il y en a quelques-uns avant vous qui se sont essayés — à faire en sorte qu'on sorte des régions administratives puis qu'on fasse une planification pour la région métropolitaine, bien, moi, je serais très content. Je serais très content de

voir tous les sous-ministres adjoints ou les directeurs... Vous avez des directeurs, encore, qui sont les bases d'unités administratives. Alors, la région métropolitaine, elle existe dans la loi, mais ma compréhension, c'est qu'elle existe peu ou pas dans l'administration, puis le gouvernement du Québec ne coordonne pas ses efforts en ce moment sur la base de la région métropolitaine. Mme Leroux le recommandait, et, à moins que je me trompe — et je serais heureux d'être corrigé — ce chantier-là demeure encore à être ouvert. Puis, à l'époque, le rapport Côté-Séguin a proposé différentes formules pour que l'État repense la façon dont il intervient sur le territoire de la région métropolitaine, et je pense qu'encore là ces recommandations sont restées lettre morte.

Que le gouvernement du Québec ait une clause dans les mémoires au Conseil des ministres, soit, tu sais, mais ce n'est pas le pactole, là. Mémoires au Conseil des ministres, toutes les clauses d'impact sont là, puis on pense qu'on a inventé le pain tranché à chaque fois qu'on met une clause d'impact, là. Tu sais, il y avait la clause d'impact sur les jeunes, la clause d'impact sur les femmes, la clause d'impact sur la métropole, la clause d'impact sur la capitale nationale. À un moment donné, ça perd de sa valeur. Je ne sais pas que ça ait eu l'impact recherché et donc je pense que je peux vous dire qu'en matière d'intervention économique les gros joueurs vont demeurer ce qu'ils sont et qu'ils ont des... Les grands joueurs, c'est la caisse, c'est Investissement Québec. Ils répondent à des conseils d'administration qui ont leur vision. Et puis, oui, Québec peut influencer leur comportement en revoyant les missions, il y a des nominations sur les membres de conseils d'administration, mais je ne sais pas que Québec, encore, soit équipé administrativement pour soutenir véritablement une vision métropolitaine de développement. C'est peut-être un peu gros, ce que je dis là, je serais heureux d'échanger avec vous sur cette question.

M. Coiteux : Oui. Bien, ce qui est certain, ce qui est certain, c'est qu'Investissement Québec va devoir, dans le cadre de l'entente Réflexe Montréal, arrimer ses actions sur Montréal dans la vision conjointe qui sera celle du gouvernement et de Montréal. Ça fait partie du tout, là, qui est présenté ici avec le projet de loi n° 121 et de l'entente-cadre. Ça n'a pas été fait, ça, encore. Ça n'a pas été fait encore, et donc la...

M. Boisclair (André) : ...pour Montréal, si je peux me permettre, M. le ministre, le Québec va vous demander la même chose. Souvenez-vous, je vous invite à... puis là toutes les régions vont le demander, puis, à cause d'une pression électorale, ça va se répartir dans l'ensemble des régions. Le plus bel exemple que je peux vous donner, c'est... Si vous avez l'occasion de parler à votre ancien collègue Daniel Johnson, premier ministre du Québec à l'époque, il crée des Innovatech Montréal, puis c'était vraiment là une initiative taillée sur mesure pour Montréal. Qu'est-ce qui est arrivé quelques années plus tard? Innovatech Montréal a connu un vrai succès, puis c'était, à l'époque, la grisaille à Montréal. Québec a demandé la même chose, puis, ensuite de ça, c'est arrivé dans toutes les régions du Québec, au point que l'intervention a perdu toute son originalité, puis, aujourd'hui, bien, il n'y a plus aucune de ces Innovatech qui existe parce que le gouvernement a fait le choix de mettre fin au programme.

• (16 h 50) •

M. Coiteux : Mais ça va être différent cette fois-ci. Cette fois-ci, ça va être différent, d'une part, parce qu'il y a une trilogie, parce qu'on a déjà adopté un projet de loi sur la capitale nationale, puis, même si Montréal aimerait avoir certains aspects du projet de loi de Québec, ce n'est pas le cas, et vice-versa. Même si Québec dit : Maintenant que je vois le projet de Montréal, j'aimerais peut-être avoir la même chose, mais ce n'est pas ça parce qu'il y a un statut de capitale, il y a un statut de métropole, puis ensuite il y a une loi pour l'ensemble des municipalités.

Et même les fonds de développement économique, vous aurez noté qu'on décline de façon différente. Québec, c'est un fonctionnement particulier. Montréal, c'est un fonctionnement particulier. Puis le FARR, pour l'ensemble des autres régions — administratives, j'en conviens, dans ce cas-ci — c'est une autre approche.

Alors, on est prêts à vivre avec la diversité. C'est un défi, je vous avoue que c'est un défi, mais on a mis d'entrée de jeu sur la table l'idée qu'il n'y aurait pas un modèle unique pour tout le monde. Il y a une seule capitale, il y a une seule métropole, mais on veut des gouvernements de proximité dont les pouvoirs sont reconnus partout. C'est un défi. Je vous avoue, là, que ce n'est pas une chose simple, mais c'était pour, peut-être, vous rassurer... Pas vous rassurer complètement, mais, pour vous rassurer sur l'aspect abolition du plafond de subvention, ça ne se fait pas dans un vacuum. Et il faut que ça respecte aussi les ententes commerciales du Québec, qu'elles soient pancanadiennes ou internationales, et il ne faut pas que ça mène à du maraudage de Montréal vis-à-vis des autres villes du Québec parce que l'objectif ici est toujours de mettre Montréal en compétition, avec les pouvoirs requis pour soutenir cette compétition, avec les villes du Canada et du monde, et pas du reste du Québec.

M. Boisclair (André) : ...notre industrie, ce qu'on peut vous dire avec assurance, M. le ministre, c'est qu'il y a des interventions publiques qui sont faites, entre autres dans le cadre d'un programme à Montréal qui s'appelle PRAM, et puis ce qu'on réalise, c'est que des études qui ont été faites par des tiers indépendants nous disent que 50 % des projets se seraient faits s'il n'y avait pas eu d'intervention publique. Donc, l'incitatif gouvernemental a eu une certaine influence, mais pas l'influence souhaitée dans la réalisation de projets.

Puis, deuxièmement, on intervient dans un marché privé, puis le propriétaire qui a eu accès à une subvention pour rénover son édifice, il est capable de louer moins cher, puis il place celui qui n'a pas eu la subvention dans une situation désavantageuse. Et donc je pense qu'au moment où vous vous apprêtez à faire cette réflexion que ces questions que nous soulevons puis que nos collègues de l'APCHQ ont soulevées tout à l'heure, qu'elles méritent d'être posées et d'être fouillées. J'invite les autorités du ministère à mettre la main sur les études d'évaluation du programme PRAM pour comprendre que ce que je vous dis, là, c'est une réalité et que cette intervention publique là, on souhaite que si la ville... avant qu'on élargisse sans fin son autorité, qu'elle se concentre sur ses services de base puis qu'elle soit performante sur ses services de base, qu'elle développe une véritable culture de services à la clientèle.

C'est sans doute ce que Mme Hubert, qui a longuement étudié ces questions, viendra vous dire en commission parlementaire. Et donc, à cet égard, au même moment où on élargit les pouvoirs puis on donne plus d'autonomie, je crois que le message de notre institut, qui vient dire... Oui, au même moment, on fait ça, mais il ne faut pas négliger le fait qu'on doit bien livrer nos services de base et être capable de bien le faire, et puis qu'il reste sur ces questions, sur les pouvoirs quelle administre elle-même, il reste encore du chemin à faire, puis c'est important de le dire et peut-être de le rappeler au moment où on transfère des nouveaux pouvoirs.

M. Coiteux : On a combien de temps encore, M. le Président?

Le Président (M. Plante) : Il vous reste 10 min 30 s, M. le ministre.

M. Coiteux : 10 minutes. On a le temps d'explorer encore quelques petites choses. Je vois des collègues aussi qui vont peut-être avoir des questions, mais je... Vous avez parlé du partage de la TVQ. Très honnêtement, je veux dire, si on pouvait aller très loin dans cette matière-là, moi, j'en serais, j'en serais. Un des problèmes qu'on a à Montréal, c'est que la perception de la TVQ par des entreprises qui ont leur siège à Montréal, c'est peut-être la TVQ qui est perçue partout sur le territoire qui a été générée bien au-delà des frontières de Montréal. Alors, il y a peut-être quelque chose d'intéressant en théorie, mais, lorsqu'on arrive à essayer de trouver la formule pratique qui va rendre ça possible, c'est très difficile de le faire pour une seule ville au Québec, aussi grande soit-elle, comme celle de Montréal. Alors, ce n'était pas faute d'avoir pensé, ce n'est pas faute d'avoir exploré, mais c'est très difficile à mettre en pratique.

Par contre, ce qu'on a fait, puis je voudrais vous entendre là-dessus, et ça fait partie de l'entente Réflexe Montréal... Je comprends que, là, c'est... Mais, comme je dis, c'est un tout, c'est qu'il y a toute une série de transferts inconditionnels qui sont donnés à Montréal pour assumer son statut de métropole, dont la caractéristique est d'avoir une date de péremption, et donc il y a toujours une incertitude quant à la poursuite des choses pour l'avenir, et ça crée, évidemment, beaucoup d'incertitude. Et ce ne sont pas des sommes qui sont indexées, donc il y a comme une date de fin. Or, ce qu'on a fait, c'est qu'on les a regroupées en un transfert unique qui est initialement de 83 millions de dollars, qui va être indexé non pas au coût de la vie, mais à un indice d'activité économique sur lequel on va devoir convenir au cours des prochaines semaines, des prochains mois. Alors, d'une certaine façon, on crée une possibilité que l'activité économique elle-même permette d'augmenter les transferts inconditionnels.

Alors, je ne sais pas comment vous voyez ça, mais c'était une façon d'aller chercher au moins une partie de l'idée d'une TVQ. Ce n'est pas tout à fait la même chose.

M. Boisclair (André) : Bien, je vous comprends, et nous vous appuyons. Et, sur le point de pourcentage de la TVQ, Mme Leroux avait été prudente à l'époque, elle ne disait pas... Ce n'est pas un point de TVQ, mais elle disait dans sa recommandation, de mémoire : On veut que ce soit basé sur l'équivalent de... Tu sais, c'est un peu l'objectif qu'ils recherchaient. Et la difficulté que vous évoquez, elle est simple à comprendre, et je vous suis dans votre raisonnement, qui est impeccable.

Ceci étant, chacun des gouvernements a tenté à sa façon de faire avancer la conversation Québec-Montréal, et certains ont réussi avec plus de succès que d'autres. Et je plaiderais que vous réussissez pas mal bien avec ce projet de loi, c'est un pas important, mais je nous mets en garde de penser que c'est la fin de la réflexion. Tout le monde pense qu'il apporte la solution finale à cette conversation Québec-Montréal. J'ai connu, moi, personnellement, comme ministre, cette conversation à l'époque où Montréal était aux prises avec de graves difficultés financières, puis on a fait preuve de toutes sortes d'imagination pour envoyer des transferts à la ville de Montréal. Souvenez-vous de Blue Bonnets, on a acheté des parcs. Il y a toutes sortes de choses qu'on a faites, on a été très, très créatifs. Mais aujourd'hui le contexte est différent, vous posez des gestes institutionnels importants sur le plan législatif. Il y a de nouveaux paradigmes, vous accordez un pouvoir résiduaire de taxation aux villes, d'une certaine façon. Les 13 champs que vous identifiez, exclusifs à Québec, ça, c'est des gros changements.

Mais la constante, M. le Président, c'est qu'à chaque fois les gouvernements tentent d'aller plus loin dans la conversation. Ils y parviennent plus ou moins bien, dépendant des circonstances et de la réalité économique qui est celle du Québec au moment où est-ce que le gouvernement opère. Mais la réticence de Québec, elle est souvent institutionnelle. Et vous avez entendu, elle est institutionnelle, elle est lourde. Ça fait partie de la réalité, et c'est une constance avec laquelle l'autorité politique doit composer. Et il s'agit de voir quelques débats récents, et puis de regarder quelles étaient les demandes du maire de Montréal, puis ce qui est dans le projet de loi, tout le monde va comprendre que ça va dans une bonne direction, qu'on peut applaudir, mais on sent une résistance institutionnelle. Et cette résistance institutionnelle, elle tient du fait que le gouvernement du Québec a une responsabilité pour l'ensemble du territoire, doit veiller à l'occupation de ce territoire, doit veiller au fonctionnement de ses institutions puis une offre de services sur l'ensemble du territoire.

Et cette réalité devient de plus en plus complexe dans un contexte où les gens font le choix de vivre dans des villes et que cette tendance-là va s'accroître avec le temps, puis que la région métropolitaine, c'est 4 millions, c'est la moitié du Québec. Ça fait que ce choc institutionnel là... cette tension-là, elle va demeurer, et puis moi, je vous invite, dans ce contexte, à poursuivre la conversation parce qu'il y aura un autre chapitre qui viendra dans cinq ans, dans 10 ans sur ces questions. Et donc on peut se réjouir de ce pas, mais, en même temps, je pense qu'une certaine modestie doit nous habiter en comprenant que ce n'est qu'un pas et puis que cette conversation va demeurer.

M. Coiteux : On me fait signe que je vais avoir très peu de temps. Il y a un sujet sur lequel je ne vous ai pas entendu, j'aimerais ça vous entendre, mais... Vous n'en avez pas parlé, mais c'est dans votre mémoire, c'est cette question

de la possibilité pour la ville de réaliser, malgré un règlement d'arrondissement, un projet relatif à un immeuble résidentiel, commercial ou industriel situé en dehors du centre des affaires et dont la superficie de plancher est supérieure à 15 000 mètres carrés. Le seuil est actuellement de 25 000, donc c'est de le passer à 15 000.

M. Boisclair (André) : Article 89.

M. Coiteux : Vous l'appuyez, donnez des exemples de ce que ça va débloquer comme possibilités de juste changer de 25 000 à 15 000.

M. Boisclair (André) : Je ne peux pas vous donner, monsieur... je n'ai pas, M. le ministre... En ce moment, la liste, je ne sais pas qu'elle existe. Si elle existe, je suis convaincu que les fonctionnaires compétents qui vous entourent vont la trouver, cette liste de projets en demande, quel est le nombre de plus de projets. Mais l'article 89, surtout dans un contexte où il y avait le référendum, qui permettait à la ville centre de se saisir d'un projet, est un outil que nous saluons, qui est pertinent et qui, je comprends, pourra être utilisé avec plus d'aisance, compte tenu que vous introduisez cette disposition.

Maintenant, sur quoi vous avez basé le 15 000 plutôt que le 25 000, je pense que vous y êtes allé un peu d'intuition. Si vous avez des études, je serais curieux de les connaître, mais je crois comprendre que ça tient plus de l'intuition. Puis ça va tout simplement dans la direction qui est souhaitée par M. L'Allier, à l'époque, qui a longuement étudié ces questions, qui est de dire qu'en bout de course, sur l'autorisation d'un projet, on est prêt à recevoir les conseils de tout le monde, on est prêt à entendre tout le monde, on est pour la concertation puis la consultation, mais, en bout de course, ce sont les autorités municipales, le conseil de ville qui doit... le maire et le conseil de ville, c'est eux qui sont imputables, et qu'on croit que c'est de cette façon que les choses doivent se faire pour la suite. Et cette disposition que vous introduisez, je pense, va dans la poursuite de cet objectif que je viens de décrire.

• (17 heures) •

M. Coiteux : Il reste du temps?

Le Président (M. Plante) : Vous avez 2 min 50 s, M. le ministre.

M. Coiteux : Mais vous avez mentionné : Dans un contexte où il y aurait référendum. Moyennant l'adoption du projet de loi n° 122, dans le cas de Montréal, et dans un cadre où il y a quand même des mécanismes de consultation, de participation citoyenne aux projets d'urbanisme, plus de référendum, cette disposition-là demeure-t-elle aussi importante pour vous?

M. Boisclair (André) : Bien là, c'est cette question pointue. Alors, je me pose la même question, et là ça tient des analyses juridiques que vous avez en main. Mais vous posez une bonne question. Je n'ai pas consulté avec un avis juridique, mais j'ai eu cette conversation avec quelques avocats. Un a tenté de me convaincre qu'il y avait encore de la pertinence, et un autre m'a dit que ça n'avait plus de pertinence. Alors, j'ai bien confiance dans les autorités juridiques de votre Direction des affaires juridiques pour vous aider à répondre à cette question. Ils seront plus compétents, auront plus de ressources que nous pour vous aider à y répondre. Mais cette question-là, elle est certainement très pertinente.

M. Coiteux : D'accord. Et là il me reste...

Le Président (M. Plante) : 1 min 30 s, M. le ministre.

M. Coiteux : Écoutez, c'est quasiment... Dernier échange. Puis je regrette pour mes collègues qui avaient sans doute des questions puis qui me regardent avec grand regret, là, mais on donnera d'autres occasions, certainement, de... on aura d'autres occasions. Mais, écoutez, je reviens sur votre question de la réticence institutionnelle. Je vais partager une chose avec tout le monde ici, c'est peut-être un des plus gros défis avec lesquels j'ai dû composer pour qu'on puisse s'asseoir dans cette commission aujourd'hui pour discuter de ce projet de loi parce que cette résistance institutionnelle, elle s'est exercée à chacune des étapes qui a mené à l'élaboration de ce projet de loi. Et je pense que ça va au-delà du rôle du gouvernement du Québec en matière d'occupation du territoire, ça va simplement... Comme question, nous sommes responsables de, nous avons le pouvoir de, nous avons toujours fait les choses ainsi. On perd un peu de liberté lorsqu'on donne aux villes, on perd un peu de liberté de décider à leur place lorsqu'on donne cette liberté aux villes.

Et, dans le cas de Montréal, bien, on donne des pouvoirs qui sont quand même très significatifs. Alors, cette résistance institutionnelle, elle s'est exercée à chaque instant, mais ça a donné vie à un projet de loi. Vous dites : C'est un premier pas. Vous dites : Ce n'est pas la fin de la conversation. J'en conviens, je suis d'accord avec vous là-dessus, je pense que c'est un bon premier pas, mais il faut qu'on le franchisse ensemble, ce bon premier pas. Je veux dire, il y a un projet de loi devant nous, en commission, vous dites : C'est un premier pas, mais il y en aura d'autres. Donc, sous-entendu, ça aurait pu aller plus loin. Alors, j'entends ça comme un message à l'égard de tous les membres de la commission pour qu'au moins on aille aussi loin que ce qui est dans le projet de loi devant nous.

M. Boisclair (André) : ...pas des félicitations auxquelles vous avez droit pour la qualité du projet de loi qui est introduit. Mais nous nous intéressons tous à la chose publique, et cette question, cette tension, ça demeurera un sujet, et je pense que ça vaut la peine de continuer à l'approfondir, et tous les membres de cette commission sont bien compétents pour le faire.

Le Président (M. Plante) : Merci beaucoup, M. Boisclair. On passe maintenant à une période d'échange avec la députée d'Hochelaga-Maisonneuve pour une période de 14 min 30 s.

Mme Poirier : Oui. Merci, M. le Président. M. Boisclair, toujours un plaisir de vous revoir. J'irais à la page 7 de votre mémoire, sur l'accueil et l'accompagnement des immigrants. On a vu, effectivement, que, dans l'entente Réflexe Montréal, la volonté du gouvernement — et ce n'est pas clair — de transférer des compétences ou on transférerait des fonctions, on ne sait pas trop encore. Mais, parallèlement à ça, à Montréal, on le sait, s'est créé le BINAM. Parce que, dans votre mémoire, vous dites : «Les nouveaux pouvoirs en matière d'immigration devront s'accompagner de nouveaux moyens financiers afin d'en faciliter le déploiement», moi, j'aimerais que vous m'expliquiez la vision que vous souhaiteriez voir de Montréal en matière d'immigration. Est-ce qu'on fait de Montréal Immigration Québec, Montréal? Est-ce qu'on transfère les pouvoirs du ministère à Montréal? Qu'est-ce que Montréal devrait négocier dans cette entente pour répondre à la volonté ministérielle de transférer des pouvoirs, mais plutôt aussi à la volonté municipale d'accomplir cette compétence, puisqu'elle, elle a les gens sur son territoire et qu'elle accueille 85 % de la population immigrante?

M. Boisclair (André) : Un, avant de philosopher un peu, Mme la députée, si vous me le permettez, il faut être sur le plancher des vaches, et puis vous parlez à quelqu'un qui, dans une autre vie, a rapatrié des pouvoirs qui étaient à la ville de Montréal pour les mettre entre les mains du gouvernement du Québec. Puis ça, c'était l'entente sur la sécurité du revenu, qui faisait administrer par des fonctionnaires municipaux l'administration de l'aide sociale, puis on a fait la démonstration que le contribuable, en bout de course, était perdant, puis on a rapatrié ces pouvoirs, puis on a réglé le gros enjeu, à l'époque, qui était un enjeu d'accréditation syndicale. Ils étaient dans une unité d'accréditation à la ville de Montréal, puis à Québec avec une autre accréditation. En d'autres mots, sur le plancher des vaches, là, il faut avoir le meilleur service livré au meilleur prix. Ça, c'est de base.

Ceci étant, sur le plan de la philosophie, est-ce que la responsabilité de la sélection des immigrants doit appartenir au gouvernement du Québec? Oui, et c'est le gouvernement du Québec qui est le gouvernement national des Québécois, qui... Et là je m'exprime davantage en mon nom personnel parce que l'IDU n'a pas de position formelle. Mais, puisque vous m'interpelez, je me permets d'y répondre. Mais cette responsabilité, elle doit demeurer entre les mains du gouvernement du Québec.

Est-ce que les villes ont un rôle à jouer dans la cohésion sociale des communautés qui composent ces villes? La réponse, c'est oui et que je pense qu'il faut regarder ces questions de cohésion sociale avec la même importance qu'on regarde les questions de développement économique. Et, donc, que le gouvernement du Québec aille plus loin dans cette conversation sur l'intégration des immigrants avec la ville de Montréal, je pense que cela est positif, et que la ville de Montréal puisse jouer un plus grand rôle.

Ceci étant, l'enjeu sur la question de l'intégration des immigrants, c'est beaucoup la question de l'éducation et c'est beaucoup la question de la francisation, qui appartient de plus en plus aux commissions scolaires. Donc, déjà, à l'époque, on a fait des transferts du ministère de l'Immigration vers les commissions scolaires, et qui sont... Ce n'est plus le ministère de l'Immigration qui administre dans le détail les programmes, on a confié des pouvoirs aux commissions scolaires, qui, elles, livrent le service.

La prochaine étape, ça sera de réfléchir comment les villes et les commissions scolaires peuvent travailler ensemble. Et puis ces discussions-là n'aboutiront pas tant et aussi longtemps que la question du parc de bâtiments de la commission scolaire, qui est dans un état pitoyable en ce moment... Tant et aussi longtemps que cette question-là ne sera pas réglée, cette meilleure concertation entre le monde municipal, le monde de l'éducation et le gouvernement du Québec, en particulier sur la thématique de l'intégration des immigrants, qui passe aussi, bien sûr, beaucoup par la formation puis la francisation, tant que ces questions-là ne seront pas réglées... L'éléphant dans la salle, c'est l'état du parc de bâtiments de la commission scolaire de Montréal, et je suis heureux de noter que le gouvernement du Québec prend des dispositions pour que, dans ses programmes d'infrastructure, les infrastructures scolaires, dorénavant, soient admissibles aux subventions d'infrastructure. Mais l'enjeu de fond, à mon avis, il demeure là.

Tout le reste tient beaucoup du discours public et puis du leadership qui est exercé par les autorités, et je pense qu'il n'y a aucune entente qui va, au moment où on se parle, remplacer le rôle et la vigilance que le maire de Montréal, actuellement, accorde à ces questions. Et ça, c'est le meilleur gage de succès qu'on puisse avoir, et je tiens vraiment à saluer son leadership et celui de l'administration sur ces questions. C'est la première fois que je vois un maire aussi mobilisé sur ces questions.

Mme Poirier : On reviendra sur les bâtiments scolaires plus tard, mais, concernant l'immigration, je comprends votre propos, la sélection, ça appartient à Québec, ça doit rester à Québec. Mais comment faire pour que Montréal joue un plus grand rôle quand une grande partie — et vous l'avez nommé — des responsabilités de francisation appartiennent soit aux commissions scolaires, soit aux cégeps, que tout qu'est-ce qui est l'employabilité des personnes appartient à Emploi-Québec, qui sont deux instances qui relèvent encore du gouvernement du Québec? Alors, comment réaliser une entente pour que la ville réussisse mieux l'intégration des immigrants? Et je reprends votre propos de tout à l'heure sur d'autres sociétés qu'on avait créées à Montréal, qu'on a répétées ailleurs puis qui sont disparues, est-ce qu'on n'est pas là en train de créer quelque chose que les autres vont vouloir puis qui va finir par perdre de sa particularité pour Montréal?

Le Président (M. Plante) : M. Boisclair.

• (17 h 10) •

M. Boisclair (André) : À une certaine époque, à la fin des années 80, Mme la députée, vous vous souviendrez que le gouvernement du Québec, puis qui n'avait pas inventé ça, a fait beaucoup le choix du développement local puis du

développement régional. Ça a donné, à Montréal, la mise sur pied des CLE, des CRE, des CDEC après les expériences du CRESOM dans le Sud-Ouest, du CRES, comité de relance de l'Est de Montréal. Donc, il y a eu vraiment ce tous azimuts vers le local. Ça a donné Emploi-Québec dans un contexte compliqué qui était celui de la négociation avec le gouvernement fédéral pour rapatrier ses pouvoirs, et donc le choix, ça a été de dire : On mobilise les partenaires, puis on régionalise la planification, puis on localise au nouveau local l'administration puis la livraison des services. Ça, c'était l'architecture logique.

Force est de constater que le balancier s'est déplacé aujourd'hui et puis donc que ces questions sont peut-être regardées sous un autre angle. Comment réussir à ce que la ville soit responsable de l'intégration des immigrants? Je pense qu'il faut être modeste. Pour avoir étudié un peu ces questions, l'intégration des immigrants et le choix de leur localisation, le niveau de services publics puis la qualité de services publics qui sont offerts ne sont pas le critère numéro un qui garantit la localisation puis l'intégration, c'est la présence de la famille et des amis, d'une communauté, comme élément deux, trois, le marché du travail, quatre, le niveau de services publics.

Qu'est-ce qui fait qu'un immigrant s'intègre en quelque part? Imaginez-vous, là, si vous alliez immigrer dans une contrée lointaine que vous ne connaissez pas et où les gens ne parlent pas votre langue. La première question que vous vous poserez : Est-ce que j'ai de la famille en quelque part dans ce pays? Deuxièmement, est-ce qu'il y a une communauté avec laquelle je vais pouvoir me réunir de temps en temps, si ce n'est que pour, je ne sais pas, moi, célébrer notre fête nationale le 24 juin ou écouter un match de hockey qui sera diffusé sur Internet? Trois, est-ce que je vais pouvoir travailler? Puis, quatre, le niveau de services publics auquel j'aurai accès comme citoyen pour soutenir mon intégration.

Alors, l'intégration, c'est une responsabilité, je dirais, partagée entre les administrations publiques et la personne qui fait le choix de venir s'établir. Et la clé, c'est celle du marché du travail et c'est celle de l'emploi. Et plus le marché de l'emploi sera dynamique, plus les gens auront de la facilité à s'intégrer. C'est le premier critère, c'est celui de l'emploi.

Le deuxième, celui de la langue. L'intégration réelle, elle vient quand les gens parlent la langue. Et puis l'incitatif pour l'immigrant à parler la langue, ça ne tient pas... Le cadre des politiques publiques fait partie de la réflexion, mais ce sont des choses simples de la vie de tous les jours. C'est la mère qui veut comprendre, par exemple, ou le père qui accompagne son enfant chez le médecin qui... L'enfant, lui, parle français parce qu'il l'a appris rapidement, avec plus d'aisance que les adultes, qui parle en français avec le médecin puis qui veut comprendre... le parent qui veut comprendre ce que le médecin dit à l'enfant ou le parent qui veut comprendre le professeur qui enseigne à l'enfant. Ce sont toutes sortes de petits facteurs qui font en sorte que l'incitation à apprendre la langue est quelque chose d'assez réel et que c'est d'abord là où se trouvent les déterminants.

Donc, au-delà de ces questions sociales, la principale, à mon avis, c'est celle du dynamisme du marché du travail et sa capacité à intégrer des travailleurs, et je pense que c'est là où il faut mettre l'accent, si vous me permettez. Je réponds sans doute bien inadéquatement à votre question, mais c'est ce qui me vient à l'esprit au moment où vous me la posez.

Mme Poirier : Je vous laisse apprécier votre réponse, M. Boisclair. Bâtiments scolaires, dans l'entente, on n'a pas rien mis dans la loi, bien sûr, parce que, dans l'entente, on parle d'une discussion entre le maire et le ministre de l'Éducation. On a oublié les commissions scolaires, puis ils sont quand même les gestionnaires de ces bâtiments et propriétaires des bâtiments. On ne les a pas mis dans l'entente. Que pensez-vous que devrait donner cette discussion entre la ville de Montréal et le ministère de l'Éducation sur les bâtiments scolaires de Montréal? Est-ce que les bâtiments de... la propriété devrait être transférée à Montréal?

M. Boisclair (André) : Bien, la lecture, ce qu'il faut en voir, c'est que le premier critère, moi, je pense qu'il faudrait regarder, c'est qu'est-ce qu'il en est de ces bâtiments en termes de taux d'utilisation, est-ce ces bâtiments ne pourraient pas aussi servir au-delà des activités d'enseignement, pourraient-ils servir aussi à d'autres fins, donc s'il y a moyen de rentabiliser ces actifs et de faire en sorte qu'ils soient plus utilisés par les communautés.

L'école ouverte sur son quartier, je n'ai pas de démonstration à vous faire, Mme la députée, sur ce que ça signifie, vous le vivez dans votre propre circonscription. Donc, est-ce que, dans l'administration de cet actif, la ville pourrait avoir un plus grand rôle à jouer et pourrait, dans le débat qui se pose sur la démocratie scolaire, avoir un rôle? C'est sans doute une question qui mérite d'être approfondie. L'institut n'a pas de position a priori sur ces questions, mais c'est clair que la qualité du parc et les taux d'utilisation sont deux critères qui pourraient nous laisser croire qu'on pourrait mieux faire que ce qu'on fait en ce moment et que la ville de Montréal pourrait certainement faire partie de la solution.

Mme Poirier : Est-ce que vous ne pensez pas que, dans un premier temps, il faudrait allouer les sommes nécessaires? Parce que, que ce soit la ville ou la commission scolaire, l'entretien du bâtiment en tant que tel, que la gestion appartienne à un autre, c'est l'argent qui va faire qu'on va améliorer le parc locatif. Ça, c'est dans un premier temps. Alors, ça, ça ne détermine pas le propriétaire. Et, d'ailleurs, les coûts à la commission scolaire sont moins chers. L'utilisation, c'est un autre domaine. Alors, vous ne trouvez pas qu'on devrait faire la distinction entre ces deux propos?

M. Boisclair (André) : Je vais vous répondre par la négative, la ville de Montréal n'acceptera jamais un actif en mauvais état sans que ça ne vienne avec une subvention pour une mise à niveau. Ça me semble assez évident, je ne vois pas pourquoi la ville accepterait un parc immobilier qui soit en mauvais état sans qu'il y ait des subventions qui viennent avec. Donc, ces discussions-là, elles ne sont pas nouvelles, elles datent.

Mme Poirier : La commission scolaire, elle, elle l'a actuellement et elle doit le gérer, on s'entend. Donc, si elle avait les sommes nécessaires, on n'en parlerait même pas aujourd'hui.

M. Boisclair (André) : Oui. Mais, quand je vous parle des rigidités qui existent entre Québec et Montréal, ça en fait partie. Puis les programmes d'infrastructures pour financer des... Je ne veux pas faire dans la caricature, mais, si j'y allais un peu quelques instants, dans l'excès avec toutes les réserves, là, les sommes d'infrastructures dans les volets 3 à l'époque où on a financé toutes sortes d'initiatives locales qui avaient bien des mérites, on le comprend, parce que c'était sur l'ensemble du territoire, puis c'était important, puis qu'il y avait une forte pression du monde municipal, des unions municipales pour qu'on reconduise ça — alors, Québec répond à ces demandes — est-ce que c'était la chose, la priorité à mettre sur la table dans le contexte, et ceux que vous décrivez? Peut-être pas. Et ça, ça fait partie des tensions qui existent entre la volonté de Québec de faire en sorte qu'on réponde intelligemment à la question de l'occupation du territoire, qui est une vraie question, et l'urbanisation qu'on constate à tous les...

Le Président (M. Plante) : M. Boisclair, votre temps d'échange est terminé avec la députée d'Hochelaga. On va passer maintenant la parole au député de Blainville pour une période de 9 min 30 s.

M. Laframboise : Merci, M. le Président. Merci, M. Boisclair, de votre participation en commission parlementaire. Vous avez parlé des régions métropolitaines puis de la complexité avec les régions administratives, et tout ça, puis vous souhaitez... Puis je vais vous conter une petite anecdote parce qu'hier le ministre était dans les Laurentides pour annoncer tout le dossier FARR, là, qui est le fonds d'aide et dans lequel, bon, il y a une somme de 30 millions, cette année, qui va être allouée aux 15 régions administratives, qui excluent Québec et Montréal, puisque Québec et Montréal ont les fonds, donc le 10 millions cette année, puis qui deviendra 50 millions.

Et, évidemment, vous comprenez que, bon, moi, je représente les Laurentides, huit MRC, quand on prend 2 millions, qu'on le divise par huit MRC, ça donne à peu près 250 000 \$ par MRC. Il faut comprendre, dans les Laurentides, ça comprend Mirabel et ça comprend Blainville. Donc, toute une politique qui n'inclut pas une région métropolitaine dans laquelle on a des... tu sais, c'est quand même, tu sais, quand on a... Tu sais, Mirabel, c'est quand même important dans tout le contexte de développement économique du reste du Québec, et donc tout ce secteur-là ne fait pas partie de la région métropolitaine, donc est traité différemment, là. Tu sais, ça n'a pas changé depuis le temps où vous dites qu'il y aurait dû y avoir des efforts, on est encore dans ça, c'est-à-dire que Montréal a... Puis je vous dirais qu'ici, en commission, parlementaire, sur le projet de loi sur la capitale nationale, il y a eu des débats assez corsés par rapport au fonds, mais, dans la grande région de Montréal, il n'y a pas de débat, il n'y a personne qui remet en question le fait que Montréal ait 10 millions, c'est juste que la coordination de tout ça... puis c'est ce que vous nous disiez, là, finalement, là. J'aimerais vous entendre sur le principe de région métropolitaine qui devrait primer sur, peut-être, les régions administratives pour le développement économique, là. Je vous donne le temps, là, de bien nous exprimer votre position.

• (17 h 20) •

M. Boisclair (André) : Bien, encore là, c'est une véritable tension qui, depuis toujours, existe entre les villes de l'île et les banlieues, Rive-Nord, Rive-Sud, et ces tensions se sont exprimées par la constatation de ce qui était à l'époque des aberrations. Quand on regardait quelles étaient les prévisions de croissance de chacune des villes dans la région métropolitaine puis qu'on les additionnait, si on avait pris compte de l'ensemble de ces prévisions, on serait dans la région... là, je n'ai pas le chiffre exact, M. le député, mais on serait quasiment, tu sais, deux fois la population qu'on est en ce moment. Puis là chaque ville pousse pour de développement, ils veulent du développement urbain, donc veulent augmenter leurs revenus, puis là, bien, pendant ce temps-là, l'étalement se poursuit, et puis je ne suis pas certain qu'on sert, dans ce contexte, correctement l'enjeu du développement urbain durable, et puis il a été une époque où on fermait des écoles à Montréal pour en ouvrir en banlieue.

Donc, Québec a tenté par toutes sortes de façons d'essayer d'internaliser ces externalités, et puis c'est là que cette idée de la région métropolitaine avec une clause... ou dépendant de comment la région grandit, il y a une clause «ratchet», là, où, la région, elle est dynamique, elle peut s'agrandir avec le temps. Puis on a dit : On va se doter d'un plan, une vision. Mais, à chaque fois qu'on est arrivé là, bien, il est arrivé des tensions du leadership des instances régionales, et puis la communauté métropolitaine joue un rôle important, mais elle a été toujours un peu négligée par le discours public, et puis elle n'a pas réussi à s'imposer dans ce contexte de tensions.

Regardez le temps qu'il a fallu pour adopter, dans la région métropolitaine, un plan d'aménagement du territoire, et, dans le contexte dans lequel ça s'est fait, je pense que Québec, qui est soucieux d'une saine gestion des ressources, devrait poser avec plus d'acuité les pouvoirs de la communauté métropolitaine. Mais, à chaque fois qu'il y a des élections, encore, sur le territoire de la ville de Montréal, c'est un enjeu qui est peu ou pas discuté. La démocratie métropolitaine, elle joue indirectement, et je pense que c'est peut-être une des prochaines étapes où il faudra réfléchir sur les pouvoirs de cette communauté.

Quand je vois que l'administration publique a encore peine à s'adapter dans sa propre organisation, la seule chose qui me fait peut-être un peu espérer, c'est que, sous la contrainte financière, il y a plusieurs directions régionales qui se sont fusionnées. Je regarde, par exemple, au ministère de l'Environnement, il y avait une direction régionale par territoire administratif, là les régions sont fusionnées. En tout cas, il y a un directeur pour plusieurs territoires. Donc, sous l'effet des compressions, ça joue. Je trouve ça un peu triste que ce soit le déclencheur, que ce soit la gestion des compressions plutôt qu'une vision de développement qui l'emporte sur les décisions. Et puis moi, les régions administratives, s'il y a quelque chose qui est sensé politiquement, c'est bien celle-là, mais qu'on est un peu dans le secteur des vaches sacrées et que peut-être que la dynamique de débat public que nous avons et à laquelle vous contribuez comme parlementaires, bien, peut-être qu'elle nous conduira là.

Certainement, on peut souhaiter un renforcement des pouvoirs et des compétences de la communauté métropolitaine, mais ma perception, c'est que le gouvernement, pour des raisons qui lui appartiennent, a fait le choix de peu ou pas

aborder les questions de gouvernance. Plusieurs lui ont été recommandées dans le rapport de Marcel Côté, rapport Côté-Séguin, dans le rapport de Mme Leroux, et je comprends que le gouvernement a fait son lit, sans doute voulant poser un premier geste, a fait le choix de cet équilibre qui nous est proposé dans 121 puis dans 122.

C'est pour ça, tout à l'heure, sachant qu'il y a d'autres choses qui doivent venir un jour, que je me permettais de vous alerter, vous, au premier chef, membres de cette commission, sur le fait qu'il y a de nombreuses conversations qui doivent se poursuivre. Je prends, par exemple, toute la question des MRC à cheval, que vous avez sans doute connue, que le ministre puis des gens ont... le temps que ça a pris pour régler ces questions, les MRC qui étaient à moitié incluses, moitié exclues de la région métropolitaine dans l'aménagement du territoire, ça a été un capharnaüm pendant des années, ce qu'on a appelé les MRC à cheval. Alors, juste ce petit enjeu, à cause de toutes sortes de pouvoirs qui sont exprimés sur la base locale, a pris des années à se régler. Alors, je comprends que celui de la région métropolitaine par opposition aux régions administratives soit encore sur la table, que ce débat-là soit encore ouvert.

M. Laframboise : Ma deuxième question portera sur le logement abordable et familial. Là, je prends juste une phrase dans votre mémoire qui dit, bon : «L'institut manifeste un véritable malaise devant l'absence de précision quant à cette disposition.» Donc, je voudrais juste vous entendre un peu.

M. Boisclair (André) : Moi, je serais curieux de voir les avis juridiques. Bien sûr, le ministre ne les déposera pas. C'est sa prérogative, tout à fait. Donc, évidemment, ces avis demeurent entre ses mains. Mais nous, on est favorables à contribuer au logement social et abordable, on a zéro problème avec ça. Ceci étant, il se faisait du logement social puis du logement abordable dans un contexte où un promoteur demandait un changement de zonage. Là, il va pouvoir s'en imposer là où les gens sont propriétaires de plein droit. Alors là, ce qu'on essaie de vous dire, c'est qu'il va falloir être clair sur la façon dont on va travailler avec le secteur privé pour faire en sorte qu'il y ait de la prévisibilité puis des règles claires pour tout le monde.

Prenez juste, là, la question de l'administration des droits pour fins de parcs puis lisez le rapport du vérificateur général de la ville de Montréal sur cette question publié, de mémoire, 2013, où il consacre, là, une trentaine de pages sur cette question, c'est appliqué... Cette question, pourtant assez pointue, ce qu'on réalise, c'est qu'en ce moment ils ne respectent pas la loi, certains arrondissements ne respectent pas la loi. Ce n'est pas les mêmes pratiques dans chacun des arrondissements. Alors, avant d'aller aussi loin que la loi voudrait aller puis donner ce pouvoir qui n'existe pas en ce moment pour imposer du logement social quand les gens sont propriétaires de plein droit, je ne suis pas avocat, mais on s'approche, on frôle le thème de l'expropriation, là, et donc je pense que ça mérite un regard très, très attentif au moment de l'étude article par article, de voir ce que ça veut dire, d'autant plus que...

Encore là, M. le député, je ne suis pas juriste, mais la question du thème, ce que c'est que du logement abordable, le thème logement abordable est défini dans les règlements de la SHQ, mais, dans le corpus juridique québécois, «logement abordable», ça n'existe pas, puis «logement famille», je ne sais pas non plus que ça existe. Alors, je vous invite à faire un travail très, très, très attentif quand viendra le temps de l'étude article par article, pour regarder... Le logement abordable, on intuitionne ce que c'est. On a eu droit à une leçon intéressante de la députée d'Hochelaga-Maisonneuve tout à l'heure, mais là c'est de la loi, là.

Le Président (M. Plante) : M. Boisclair, merci beaucoup. Le temps qui nous était accordé est terminé.

Alors, j'ajourne les travaux jusqu'à demain, mercredi 22 mars, à 15 heures, où on poursuivra notre mandat. Merci à tous.

(Fin de la séance à 17 h 29)