



Mémoire présenté dans le cadre des consultations pour le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Laval

Mai 2017

Table des matières

Introduction.....	3
1. Densification et accès à la propriété	4
2. Assurer un cocktail de transports diversifié	9
3. Protéger les milieux naturels en assurant la protection des investissements	11
4. Développement économique : être à l'écoute des entrepreneurs et miser sur l'allégement réglementaire	12
Conclusion	15
Sommaire des recommandations	16

Introduction

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) a pour mission de développer et de faire valoir le professionnalisme de ses 17 000 entreprises membres réunies au sein de 14 associations régionales, dont l'APCHQ – région du Montréal métropolitain qui regroupe 4 600 entrepreneurs. Cette dernière chapeaute les différentes municipalités du Grand Montréal, y compris la Ville de Laval. Elle regroupe principalement des entrepreneurs en rénovation et des constructeurs d'habitations neuves.

L'APCHQ voit à représenter ses membres afin de favoriser le maintien d'un environnement sain et compétitif. Elle s'assure aussi d'intervenir auprès des pouvoirs publics pour que la réalité de ses membres soit considérée dans les prises de décisions. Elle le fait toujours dans une optique d'aider à l'atteinte des objectifs communs, sans que les moyens pour y arriver nuisent à la compétitivité des entrepreneurs qu'elle représente. C'est dans cette perspective qu'elle a analysé le second projet du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Laval (Schéma) pour lequel elle soumet ses recommandations.

Les entreprises membres de l'APCHQ, par leurs activités, ont un impact important sur l'économie du Québec, ses régions et ses municipalités. Par leur expertise et leur dynamisme, elles assurent aux collectivités des milieux plus verts, mieux organisés où il fait bon vivre. De plus, leur contribution est intimement liée au développement futur de la Ville de Laval. L'APCHQ a donc porté une attention particulière aux changements proposés.

L'APCHQ peut affirmer qu'elle accueille favorablement les propositions formulées dans le Schéma dans la mesure où il entre en adéquation avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). À cet égard, elle avait reçu avec réserves le PMAD de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), car les orientations de densification restreignant le territoire à développer pouvaient avoir comme impact de créer une augmentation des prix et limiter l'offre d'habitation.

L'APCHQ comprend la volonté de bien mettre en valeur la nature dans l'urbanisation de Laval. Elle croit cependant qu'il faut s'assurer d'être conforme aux normes provinciales, dont certaines seront précisées par le projet de loi 132, Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques. Elle se proposera d'assurer une concordance et un traitement équitable pour des propriétaires de terrains pouvant être touchés par une redéfinition des terrains protégés.

Quant au développement économique, l'APCHQ voit dans le Schéma l'occasion d'inscrire la volonté de la Ville de Laval d'agir sur le service à la clientèle et l'allègement administratif.

L'Association remercie la Ville de Laval pour l'importante consultation qui précède l'adoption du Schéma. Elle espère que ses recommandons sauront inspirer les décideurs de Laval, surtout pour assurer l'abordabilité des habitations et l'accès à la propriété pour les jeunes familles.

1. Densification et accès à la propriété

Le Schéma cible les objectifs qui étaient inclus dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement en termes de densification. Plus précisément, « le PMAD propose d'orienter au moins 40 % de l'urbanisation projetée dans un rayon d'un kilomètre autour des stations, actuelles et projetées, de métro, de train de banlieue, de service léger sur rail (SLR) et de service rapide par autobus afin de développer des quartiers de type TOD (Transit-Oriented Development)¹. » Les municipalités de la CMM orientent donc leur schéma et leurs politiques pour rejoindre les objectifs adoptés il a cinq ans.

L'APCHQ avait commenté le PMAD en avril 2011. Elle exprimait des préoccupations, surtout à l'effet que le PMAD « entraînera inévitablement une hausse des prix des terrains, ce qui se reflétera sur les coûts du logement. Une telle situation réduira globalement l'accessibilité à la propriété pour les ménages de la région². » Elle ajoutait que cela pourrait stimuler l'étalement urbain à l'extérieur de la CMM. « Il y a en effet très peu de chance que la clientèle traditionnelle des couronnes décide de revenir vers le centre de la région dans des logements plus denses et plus coûteux. L'option la plus logique de leur point de vue sera de sortir de la CMM pour acquérir le produit désiré à un prix moindre³. »

Laval a encore un solde migratoire positif, mais, comme l'indique la figure 1, il y a une tendance marquée vers la baisse de 2008 à 2014. Cette tendance s'est poursuivie après l'adoption du PMAD. Comparativement, les régions limitrophes de Laval, qui représentent sa compétition directe, n'ont pas connu une telle baisse.

Figure 1 : Solde migratoire, Laurentides, Lanaudière et Laval, 2008-2009 à 2013-2014



Source : Institut de la statistique du Québec, *Coup d'œil sociodémographique*, mars 2015, numéro 37, p.10.

¹ Communauté métropolitaine de Montréal, *Un grand Montréal, attractif, compétitif et durable*, Plan métropolitain d'aménagement et de développement, avril 2012, p. 9.

² APCHQ, *Projets de plans métropolitains d'aménagement et de développement des communautés métropolitaines, Pour une approche équilibrée et durable du développement*, septembre 2011, p. 18

³ Idem, p. 19.

Quant au prix des habitations, le tableau 1 illustre qu'il a connu une augmentation depuis 2010. En fait, le prix médian pour les habitations (unifamiliale, copropriété et plex) a connu une augmentation plus importante à Laval que sur la Rive-Nord.

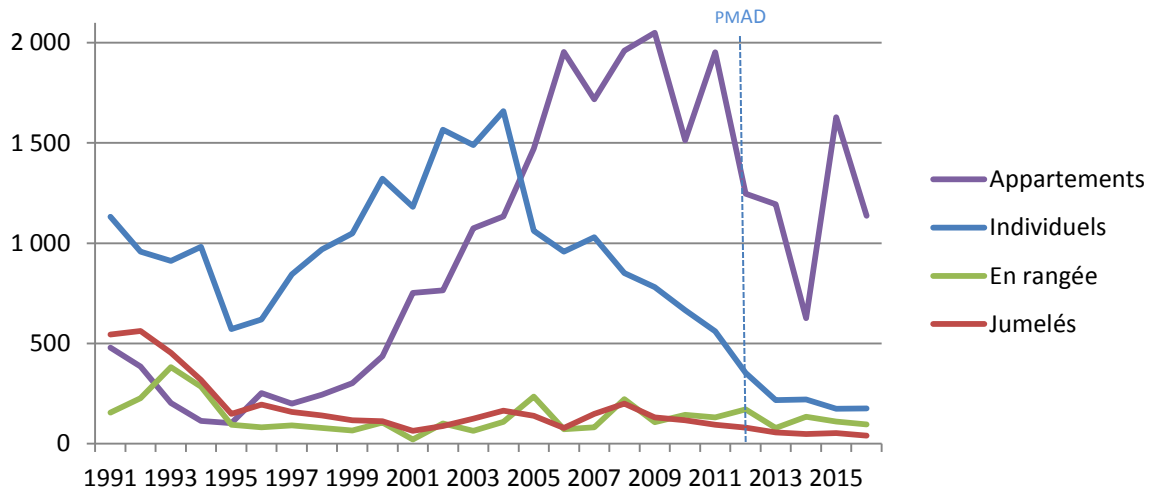
Tableau 1 : Augmentation des prix des propriétés, Laval et Rive-Nord, 2010 et 2015

Laval				
Type d'habitation	Prix médian		Pourcentage d'augmentation	
	2010	2015		
Unifamiliale	271 500 \$	300 000 \$	10 %	13 %
Copropriété	195 000 \$	216 500 \$	11 %	
Plex (2 à 5 logements)	375 000 \$	435 000 \$	16 %	
Rive-Nord				
Type d'habitation	Prix médian		Pourcentage d'augmentation	
	2010	2015		
Unifamiliale	226 500 \$	249 700 \$	10 %	10 %
Copropriété	163 000 \$	175 000 \$	7 %	
Plex (2 à 5 logements)	316 500 \$	355 250 \$	12 %	

Source : Fédération des chambres immobilières du Québec, Le Baromètre FCIQ – Région métropolitaine de Montréal, 4^e édition 2011 et 2016.

Fait intéressant à noter, ce n'est pas avec l'adoption du PMAD que nous avons perçu une augmentation de la densification ; c'était déjà un phénomène enclenché il y a 15 ans. Cela peut s'expliquer par plusieurs facteurs : on peut avancer l'augmentation du prix des terrains et du coût des matériaux de construction et la diminution de la taille de ménages. À cela peut s'ajouter le vieillissement de la population, qui crée des besoins pour des habitations plus petites (copropriétés) et des résidences pour personnes âgées. La figure 2 illustre bien cette tendance.

Figure 2 : Mises en chantier par type d'habitation, Laval, 1991-2016



Source : SCHL, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*, Ville de Laval.

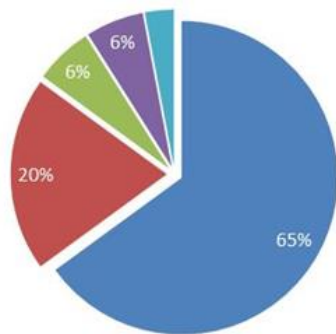
La figure 2 fait aussi ressortir la diminution des mises en chantier pour les habitations individuelles et la croissance des appartements. Les maisons individuelles ont représenté la plus importante proportion des mises en chantier en 1998 et 1999, avec 68 % du total, pour atteindre la plus faible proportion de 9 % en 2015. Comparativement, les appartements ont connu la plus importante proportion des mises en chantier en 2015 avec 83 % du total et la plus faible proportion en 1994 avec 7 %. À cela s'ajoute le fait que certains membres ont mentionné, lors des consultations tenues pour ce mémoire, avoir remarqué que le marché des condominiums commençait à être saturé à Laval.

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain comprend pourquoi la Ville de Laval intègre des orientations dans son Schéma sur la densification. Elle l'invite toutefois à rester ouverte à des projets immobiliers regroupant un éventail d'habitations afin de pouvoir répondre aux besoins des résidents. En effet, lorsqu'on porte une attention à ce que recherche la clientèle, on remarque qu'un certain fossé se creuse entre le désir d'achat de propriété et les politiques municipales de densification.

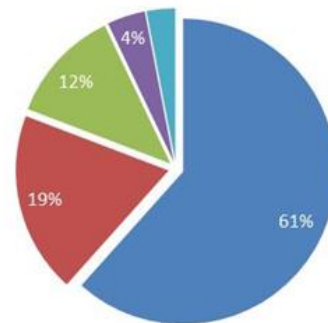
La figure 3 fait ressortir que la maison détachée demeure encore la résidence visée et celle qui est acquise par trois personnes sur cinq. Tant bien même que nous ne construirions que des appartements ou des tours d'habitation, les personnes cherchent encore la maison détachée, type de propriété bien présente dans les quartiers de Laval. Gardons donc cette donnée en tête lorsque les nouveaux développements résidentiels seront planifiés et construits.

Figure 3 : Type de propriété visée et achetée au Québec

Propriété principale visée



Propriété principale achetée

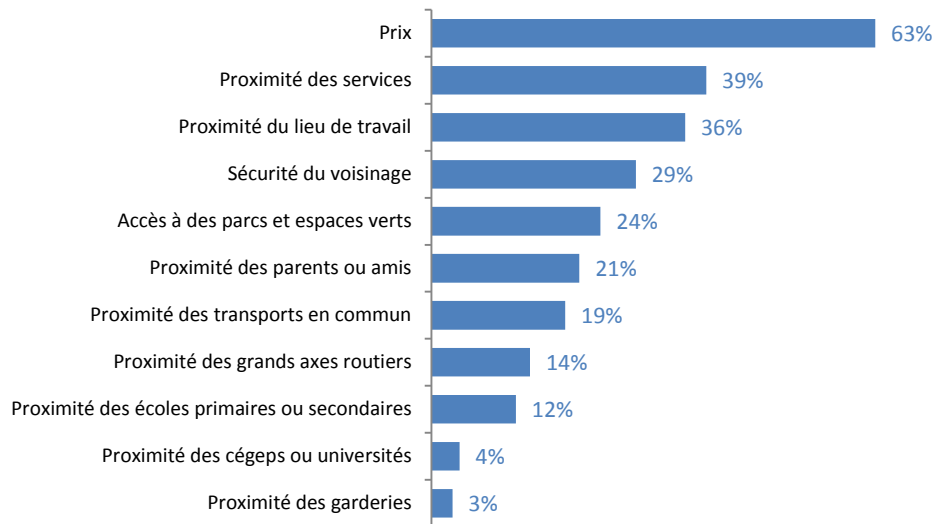


- Maison détachée
- Appartement en copropriété
- Maison jumelée
- Maison en rangée
- Propriété à revenus (duplex, triplex, etc.)

Source : APCHQ, *Sondage sur les intentions d'achat et de vente dans le secteur immobilier au Québec*, avril 2016.

Ne miser que sur la densification et la construction en hauteur pourrait stimuler l'étalement urbain à Laval, tendance déjà lourde depuis les dernières années. De plus, la figure 4 est assez parlante sur ce que recherchent les futurs propriétaires.

Figure 4 : Critères importants à l'achat d'une résidence



Source : APCHQ, *Sondage sur les intentions d'achat et de vente dans le secteur immobilier au Québec*, avril 2016.

Certes, les éléments clés de l'aménagement densifié sont présents (proximité des services et du travail) pour plus du tiers des personnes, sauf que c'est encore le prix qui est le premier critère pour trois personnes sur cinq. Le prix prend encore plus de poids pour les premiers acheteurs : ils sont deux sur trois à le mentionner comme critère le plus significatif.

Pour les nouveaux acheteurs, il est de plus en plus difficile d'accéder à la propriété. L'augmentation du prix des propriétés et les resserrements hypothécaires successifs depuis les années 2000 éloignent beaucoup de jeunes de la réalisation de leur rêve de devenir propriétaire. Fait désolant, seulement pour amasser le capital nécessaire pour faire une mise de fonds prend deux fois plus de temps en 2012 qu'en 2001⁴.

Les jeunes, notamment les jeunes familles, ont comme premier critère le prix et désirent acheter une maison détachée. Cependant, « les personnes et les ménages [...] optent de vivre dans une municipalité qui offre pour eux le type d'environnement souhaité, mais aussi le meilleur rapport qualité-prix (un niveau et des types de services qui leur conviennent, à un coût jugé satisfaisant en taxes municipales »⁵. Lorsqu'on regarde les données plus en détail, on constate que ce sont les familles qui ont plus tendance à quitter Montréal pour s'établir dans une municipalité avoisinante. La proportion ayant quitté est de 34 % pour les familles de deux enfants ou plus comparativement à 7 % pour les individus vivant seuls⁶. Lorsqu'on établit sa famille dans une municipalité, tous les membres y resteront longtemps.

⁴ APCHQ, *Un plan bien pensé pour construire une société plus riche*, Document de réflexion de l'APCHQ au sujet d'une éventuelle politique nationale de l'habitation, février 2014, 64 p.

⁵ Statistique Canada, *Migration entre municipalité centrale et municipalités avoisinantes à Toronto, Montréal et Vancouver*, consultation en ligne le 13 avril 2017 : <http://www.statcan.gc.ca/pub/11-008-x/2010002/article/11159-fra.htm#a5>

⁶ Statistique Canada, *Migration entre municipalité centrale et municipalités avoisinantes à Toronto, Montréal et Vancouver*, Tableau A.2, consultation en ligne le 13 avril 2017 : <http://www.statcan.gc.ca/pub/11-008-x/2010002/t/11159/tbla002-fra.htm>

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain est heureuse de constater que, dans les mesures prévues à son objectif 3.4, le Schéma compte « poursuivre, prioriser et réorienter au besoin l'application des programmes municipaux d'aide financière à la rénovation résidentielle et à l'accèsion à la propriété⁷. »

Laval tire son épingle du jeu en matière de taux de propriété. Avec un taux de 69 %⁸, elle obtient la même moyenne que le Canada et est mieux placée que la moyenne québécoise qui se situe à 61 %. Si Laval veut rester la place de choix des familles de la CMM et contrer les incidences de la densification sur l'étalement urbain, elle peut le faire en misant sur des mesures d'accès à la propriété généreuses et sur des mesures de rénovation du parc existant assurant le maintien de son attrait.

C'est pourquoi l'APCHQ recommande d'ajouter plus de précision sur l'importance d'agir en matière d'accès à la propriété dans l'objectif 3.4 du Schéma, et d'inscrire des objectifs précis dans les actions qui seront prises. Plus précisément, elle pense qu'un texte explicatif sur la volonté d'attirer les jeunes familles devrait être ajouté à la section 3.4. Aussi, l'accès à la propriété devrait faire partie d'une action qui lui est propre, inclure une volonté d'augmenter la proportion de propriétaires et spécifier que les nouveaux développements ou redéveloppements auront une proportion similaire à la moyenne de la Ville de Laval.

Quant à l'aspect de la rénovation inclus dans l'action de la section 3.4, elle croit aussi qu'il pourrait représenter une action qui lui est propre. Elle en profite pour remercier la Ville de Laval d'avoir inclus cette orientation. La rénovation des propriétaires-occupants est importante et doit être encouragée. En outre, notre parc de logements a un réel besoin de mise à niveau. Le parc locatif construit avant 1981 regroupe 921 400 logements. Considérant que les logements construits avant les années 80 ont des besoins thermiques de 42 % à 172 % plus importants que les immeubles construits aujourd'hui, on peut certainement faire mieux pour le bilan énergétique du parc locatif et, par le fait même, du confort des locataires⁹. Dans un contexte où les contraintes réglementaires importantes empêchent les propriétaires de récupérer leurs investissements, le rôle que joueront le gouvernement du Québec et les villes sera névralgique. L'APCHQ encourage donc la Ville de Laval dans cette orientation.

Quant à la hauteur permise, l'APCHQ n'émettra pas d'opinion arrêtée. Elle peut cependant avancer que l'espace permis pour la construction peut avoir un impact positif sur l'économie d'échelle et, par ricochet, sur l'abordabilité des unités qui seront mises en vente. En fait,

⁷ Ville de Laval, *Repensons Laval, Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Laval*, Second projet, mars 2017, p. 3-34

⁸ Statistique Canada, *Profil de l'ENM, 2011*, Ville de Laval, consultation en ligne le 13 avril 2017 : <http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=E&Geo1=CSD&Code1=2465005&Data=Count&SearchText=Laval&SearchType=Begins&SearchPR=24&A1=Housing&B1=All&Custom=&TABID=1>

⁹ APCHQ, *Consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec 2017-2018*, Remarques et recommandations de l'APCHQ, décembre 2016, 36 p.

permettre une plus grande flexibilité sur la hauteur de certains édifices d'un projet immobilier peut avoir des impacts positifs sur l'offre et le prix.

Les améliorations proposées par le projet de loi 122, Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs, pourront mettre la table à l'élaboration de projets résidentiels porteurs et accessibles.

Le Schéma peut faire la différence et c'est dans cette perspective que l'APCHQ – région du Montréal métropolitain soumet ses recommandations.

RECOMMANDATION N^o 1

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain propose de mettre l'accent sur l'accès à la propriété pour contrer l'étalement urbain créé par les objectifs de densification prévu par le PMAD.

RECOMMANDATION N^o 2

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain suggère de préciser à la section 3.4 l'importance de l'accès à la propriété et de préciser dans les actions la volonté d'améliorer le taux de propriété à Laval.

RECOMMANDATION N^o 3

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain suggère d'inscrire la rénovation comme une action précise pour la section 3.4. Que les actions, notamment l'établissement de crédits de taxes et de subventions, visent les propriétaires occupants et les propriétaires de parc locatif.

RECOMMANDATION N^o 4

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande que soit inscrite au Schéma la volonté de la Ville de Laval d'assurer la construction d'une offre d'habitation diversifiée.

RECOMMANDATION N^o 5

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande que la hauteur soit prise en considération dans les projets immobiliers afin d'assurer une offre d'habitation diversifiée tout en assurant des unités abordables.

2. Assurer un cocktail de transports diversifié

Le second Schéma a une « teinte verte » assez importante. Il en est ainsi dans la protection et la valorisation des milieux naturels, mais également dans ses orientations en matière de transport. On désire diminuer la circulation automobile et miser sur le transport durable. L'APCHQ – région

du Montréal métropolitain accueille positivement cette orientation, mais elle invite la Ville à s'assurer de maintenir une harmonie et une fluidité de transport entre les anciens et les nouveaux développements résidentiels, notamment celui du centre-ville. De plus, il serait préférable de ne pas entrer dans une dynamique antivoiture, mais de miser sur l'offre diversifiée répondant aux besoins des citoyens.

Le Schéma réfère à l'orientation 2 du PMAD qui mentionne l'objectif d'augmenter le transport en commun aux heures de pointe et de lutter contre l'auto solo. De plus, on inscrit spécifiquement, à l'objectif 5.2.2 du Schéma, qu'on vise la « diminution nette du nombre de stationnements ainsi que la réalisation d'aires de stationnement souterraines ou en structures en facilitant l'accès et l'attrait des transports collectifs et actifs¹⁰. » L'APCHQ émet certaines réserves devant cet objectif.

D'abord, il ne faut pas que la majorité des résidents de Laval (60 %) travaille à l'extérieur de leur ville¹¹. Ces derniers opteront pour le transport en commun si ce dernier offre un meilleur rendement et une meilleure fiabilité que l'utilisation de leur voiture. Viser une meilleure offre de transport en commun peut certainement jouer un rôle pour aider à changer les comportements.

Quant à l'idée de limiter les espaces de stationnement pour orienter les déplacements, l'APCHQ est d'avis que cela peut avoir des impacts sur l'harmonisation entre quartiers et peut limiter l'attrait, surtout pour le centre-ville. Laval « se caractérise par une ségrégation des fonctions assez prononcée et typique des banlieues. [...] Le tout est organisé en fonction des déplacements automobiles de sorte que se rendre de la maison à l'épicerie autrement qu'en voiture n'est le plus souvent pas une option¹². » Pour répondre à cette réalité, l'APCHQ est favorable à une urbanisation qui intègre les petits commerces à proximité des résidences et des mesures pour créer une meilleure offre du transport en commun. Il faut faire attention cependant dans la limitation des places de stationnement, surtout au centre-ville. Évitions d'y aller trop drastiquement et de cibler l'utilisation de l'automobile comme une problématique. Plutôt que de créer une harmonie et une fluidité dans les modes de transport, on pourrait ainsi créer la situation inverse, soit enclaver les nouveaux développements et le futur centre-ville.

L'APCHQ tient à préciser que l'offre de transport en commun amélioré et les investissements nécessaires dans les redéveloppements pour mettre à niveau les réseaux et les infrastructures représentent des investissements qui devraient être publics et financés par la collectivité.

RECOMMANDATION N° 6

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain est favorable à ce que soit créé une meilleure offre de transport en commun et que l'on mise sur le transport durable. Elle invite toutefois la

¹⁰ Ville de Laval, *Repensons Laval*, Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Laval, Second projet, mars 2017, p. 5-14

¹¹ Ville de Laval, *Laval aujourd'hui, Un état des lieux pour repenser Laval*, Document de réflexion, 2017, p. 54.

¹² Idem, p. 17.

Ville de Laval à s'assurer d'une harmonie et d'une fluidité avec les quartiers existants où la voiture est au centre des déplacements.

RECOMMANDATION N^o 7

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande à ce que les investissements nécessaires pour créer une offre de transport collectif amélioré soient assumés par l'ensemble des contribuables.

3. Protéger les milieux naturels en assurant la protection des investissements

Le Schéma met l'environnement à l'avant-plan. On veut s'assurer de protéger les berges, les milieux naturels, les milieux humides et les terres agricoles. L'APCHQ comprend ces orientations, mais elle invite la Ville de Laval à la prudence pour ne pas dédoubler la réglementation provinciale. Aussi, elle est d'avis que toute nouvelle décision pouvant affecter négativement un terrain privé devrait prévoir une pleine compensation. En fait, il faut s'assurer que le développement durable soit réellement la cohésion entre la protection de l'environnement et le développement économique.

Plusieurs mesures sont annoncées pour y arriver. Notons notamment :

- qu'un total de 163,9 hectares d'aires protégées (sans superposition) ne sont pas inscrits au Registre. La Ville de Laval, en collaboration avec l'organisme Éco-Nature, propose par ailleurs un agrandissement du refuge faunique de la Rivière-des-Mille-Îles par l'ajout d'une superficie minimale de 127,7 hectares ;
- que sera élaboré un cadre réglementaire adapté à la conservation ;
- que seront diversifiés les moyens d'acquisition et que sera poursuivi le programme de compensation environnementale ;
- que sera élaboré d'un plan de conservation et de mise en valeur des milieux naturels pour mieux cerner les enjeux reliés à leur développement et leur mise en valeur ;
- que sera élaboré un plan de conservation et de mise en valeur des milieux naturels (incluant les milieux humides).

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain offre son entière collaboration pour commenter les différentes étapes de ces actions municipales. Elle invite toutefois, dès maintenant, la municipalité à indiquer dans son Schéma que si une terre privée est intégrée dans un espace qui sera protégé et que le développement n'y sera plus possible, qu'une compensation financière équitable de la perte financière soit assurée.

De plus, l'APCHQ invite la Ville de Laval à ne pas dépasser les normes provinciales établies en matière d'environnement, que ce soit pour les protections des berges ou des milieux humides. Sur ce dernier élément, le ministre de l'Environnement a déposé le 6 avril dernier le projet de loi

132, Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques. Ce projet de loi établit les normes québécoises et le mode de compensation. L'APCHQ invite la Ville de Laval à s'assurer que son Schéma soit en toute conformité avec cette future loi.

Enfin, assurons-nous que cette volonté de protection de l'environnement – objectif primordial et fondamental – n'ait pas comme dommage collatéral de faire reculer l'accès à la propriété en ajoutant des frais supplémentaires aux promoteurs immobiliers à ceux prévus par le cadre québécois. N'oublions pas que la protection de l'environnement est une responsabilité collective et devrait être assumée par la collectivité.

RECOMMANDATION N° 8

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande que le Schéma ne dédouble pas l'action provinciale en matière d'environnement, notamment en matière de protection et compensation de milieux humides et hydriques.

RECOMMANDATION N° 9

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande que toute décision affectant le potentiel de développement d'un terrain privé dans une zone protégée soit compensée pour la perte financière engendrée.

RECOMMANDATION N° 10

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande à être consultée lors de l'élaboration des politiques et règlements visant à protéger et conserver l'environnement (ex. : protection des arbres, des berges, des milieux humides, des aires protégées, valeur des cours d'eau, gestion de l'eau, norme d'écoconception des bâtiments, etc.).

4. Développement économique : être à l'écoute des entrepreneurs et miser sur l'allégement réglementaire

Le second Schéma intègre dans la section de l'aménagement des orientations pour le développement économique. L'APCHQ est satisfaite de voir les orientations économiques de la Ville de Laval et cette volonté d'utiliser tout le potentiel pour stimuler la croissance sur le territoire.

L'APCHQ – région du Montréal métropolitaine a perçu une très belle volonté de collaboration de la Ville de Laval. Cette dernière est ouverte pour recevoir le point de vue du secteur de l'habitation, notamment en matière de développement résidentiel. Sans saine consultation du milieu, les municipalités peuvent mettre en place des mesures pour atteindre un objectif, mais en créant des problèmes supplémentaires d'un manque d'adaptation sur le terrain. En misant sur la collaboration avec le milieu, on s'assure d'évaluer tous les impacts possibles d'une réglementation. On aide aussi à la création d'alliance et de collaboration plutôt que de créer des

oppositions. L'APCHQ encourage la Ville de Laval à poursuivre sur sa lancée. À cet égard, il serait possible d'inscrire dans le Schéma sa volonté de collaborer en amont avec les groupes économiques, comme les développeurs résidentiels, dans l'élaboration de ses politiques et règlements.

Aussi, la Ville de Laval peut stimuler son développement économique de façon directe et efficace et à coût nul. Elle n'a qu'à miser sur la simplification et la réduction du fardeau administratif des entreprises. Ce fardeau représente une taxe cachée pour les entreprises et freine leur croissance. En 2014, le coût de la réglementation était de 8,1 milliards de dollars au Québec¹³.

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 de dollars pour les entreprises sur une année¹⁴ ainsi qu'une politique gouvernementale en la matière¹⁵. Il a même dépassé son objectif de réduction du fardeau administratif qu'il s'était fixé¹⁶. Même avec des résultats aussi positifs, le gouvernement du Québec compte poursuivre sur sa lancée avec un plan d'action pour les années 2016 à 2018.

Le gouvernement du Québec fait sa part. La Ville de Laval pourrait en faire autant et le second Schéma représente une occasion à saisir pour en prendre l'engagement. Elle pourrait le faire en affirmant qu'elle élaborera et adoptera une politique d'allègement réglementaire. Par cette formulation, on inscrit clairement l'allègement réglementaire comme une priorité et on se donne les moyens de travailler pour adopter la meilleure politique possible pour le milieu économique et pour la Ville. Plusieurs éléments pourraient s'imbriquer dans une telle politique. Citons comme exemples la création d'un guichet pour les entrepreneurs, l'établissement d'un objectif de temps de délivrance d'un permis, le processus mis de l'avant pour augmenter la transparence en matière de modification réglementaire, etc.

RECOMMANDATION N^o 11

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain suggère à la Ville de Laval d'inscrire dans son second Schéma sa volonté de collaborer en amont avec les groupes économiques, comme les développeurs résidentiels, dans l'élaboration de ses politiques et règlements.

RECOMMANDATION N^o 12

¹³ Ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation, *Bâtir l'environnement d'affaires de demain*, Plan d'action gouvernemental en matière d'allègement réglementaire et administratif, 2016, p. 4.

¹⁴ Idem, p. 16.

¹⁵ Gouvernement du Québec, *Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif*, 2014, 4 p. Consultation en ligne : http://www.finances.gouv.qc.ca/documents/Autres/fr/AUTFR_pol_gouv_ara2014.pdf

¹⁶ Ministre responsable des PME, de l'Allègement réglementaire et du Développement économique régional, *Rapport sur la mise en œuvre des mesures gouvernementales d'allègement réglementaire et administratif : le gouvernement du Québec dépasse son objectif de réduction du fardeau administratif et réglementaire des entreprises*, Communiqué de presse, 25 janvier 2017. Consultation en ligne le 9 février 2017 : https://www.economie.gouv.qc.ca/ministere/salle-de-presse/communiqués-de-presse/communiqué-de-presse/?no_cache=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=20039&tx_ttnews%5Bcat%5D=689&cHash=a3bd2d1ff79edb306290213125d61444

L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande que le second Schéma engage la Ville de Laval à élaborer et adopter une politique d'allégement administratif et réglementaire.

Conclusion

Dans l'ensemble, l'APCHQ – région du Montréal métropolitain croit que le Schéma peut permettre à Laval de se positionner comme une ville modèle représentant une place de choix pour les familles.

Pour ce faire, l'APCHQ invite la Ville à assurer un développement harmonieux avec les quartiers actuels, de miser sur la mixité de l'offre locative et d'agir pour améliorer l'accès à la propriété. Ici, tout est une question d'offrir les meilleures possibilités aux citoyens et d'éviter de prendre en grippe certains comportements, par exemple l'utilisation de la voiture qui restera pour beaucoup de Lavallois le principal moyen de transport.

Elle demande aussi d'éviter le dédoublement réglementaire avec Québec et d'assurer la consultation avec les milieux économiques, notamment les développeurs immobiliers, dans l'élaboration et la mise en vigueur des politiques ou règlements environnementaux. Les membres de l'APCHQ désirent contribuer à la protection de l'environnement – ils le font d'ailleurs en offrant des nouvelles constructions vertes et durables –, mais ils ont besoin d'un cadre assurant la prévisibilité, un fardeau administratif allégé et des coûts raisonnables.

Finalement, l'APCHQ recommande que soit ajouté au Schéma les objectifs de concilier le milieu économique et d'adopter une politique d'allègement administratif et réglementaire. Il est possible de mettre en place des mesures positives pour les entrepreneurs sans coût pour la municipalité.

Sommaire des recommandations

1. L'APCHQ – région du Montréal métropolitain propose de mettre l'accent sur l'accès à la propriété pour contrer l'étalement urbain créé par les objectifs de densification prévu par le PMAD.
2. L'APCHQ – région du Montréal métropolitain suggère de préciser à la section 3.4 l'importance de l'accès à la propriété et de préciser dans les actions la volonté d'améliorer le taux de propriété à Laval.
3. L'APCHQ – région du Montréal métropolitain suggère d'inscrire la rénovation comme une action précise pour la section 3.4. Que les actions, notamment l'établissement de crédits de taxes et de subventions, visent les propriétaires occupants et les propriétaires de parc locatif.
4. L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande que soit inscrite au Schéma la volonté de la Ville de Laval d'assurer la construction d'une offre d'habitation diversifiée.
5. L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande que la hauteur soit prise en considération dans les projets immobiliers afin d'assurer une offre d'habitation diversifiée tout en assurant des unités abordables.
6. L'APCHQ – région du Montréal métropolitain est favorable à ce que soit créé une meilleure offre de transport en commun et que l'on mise sur le transport durable. Elle invite toutefois la Ville de Laval à s'assurer d'une harmonie et d'une fluidité avec les quartiers existants où la voiture est au centre des déplacements.
7. L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande à ce que les investissements nécessaires pour créer une offre de transport collectif amélioré soient assumés par l'ensemble des contribuables.
8. L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande que le Schéma ne dédouble pas l'action provinciale en matière d'environnement, notamment en matière de protection et compensation de milieux humides et hydriques.
9. L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande que toute décision affectant le potentiel de développement d'un terrain privé dans une zone protégée soit compensée pour la perte financière engendrée.
10. L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande à être consultée lors de l'élaboration des politiques et règlements visant à protéger et conserver l'environnement (ex. : protection des arbres, des berges, des milieux humides, des aires protégées, valeur des cours d'eau, gestion de l'eau, norme d'écoconception des bâtiments, etc.).
11. L'APCHQ – région du Montréal métropolitain suggère à la Ville de Laval d'inscrire dans son second Schéma sa volonté de collaborer en amont avec les groupes économiques, comme les développeurs résidentiels, dans l'élaboration de ses politiques et règlements.

12. L'APCHQ – région du Montréal métropolitain demande que le second Schéma engage la Ville de Laval à élaborer et adopter une politique d'allégement administratif et réglementaire.