



Consultations publiques
de l'OCPM concernant le
RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

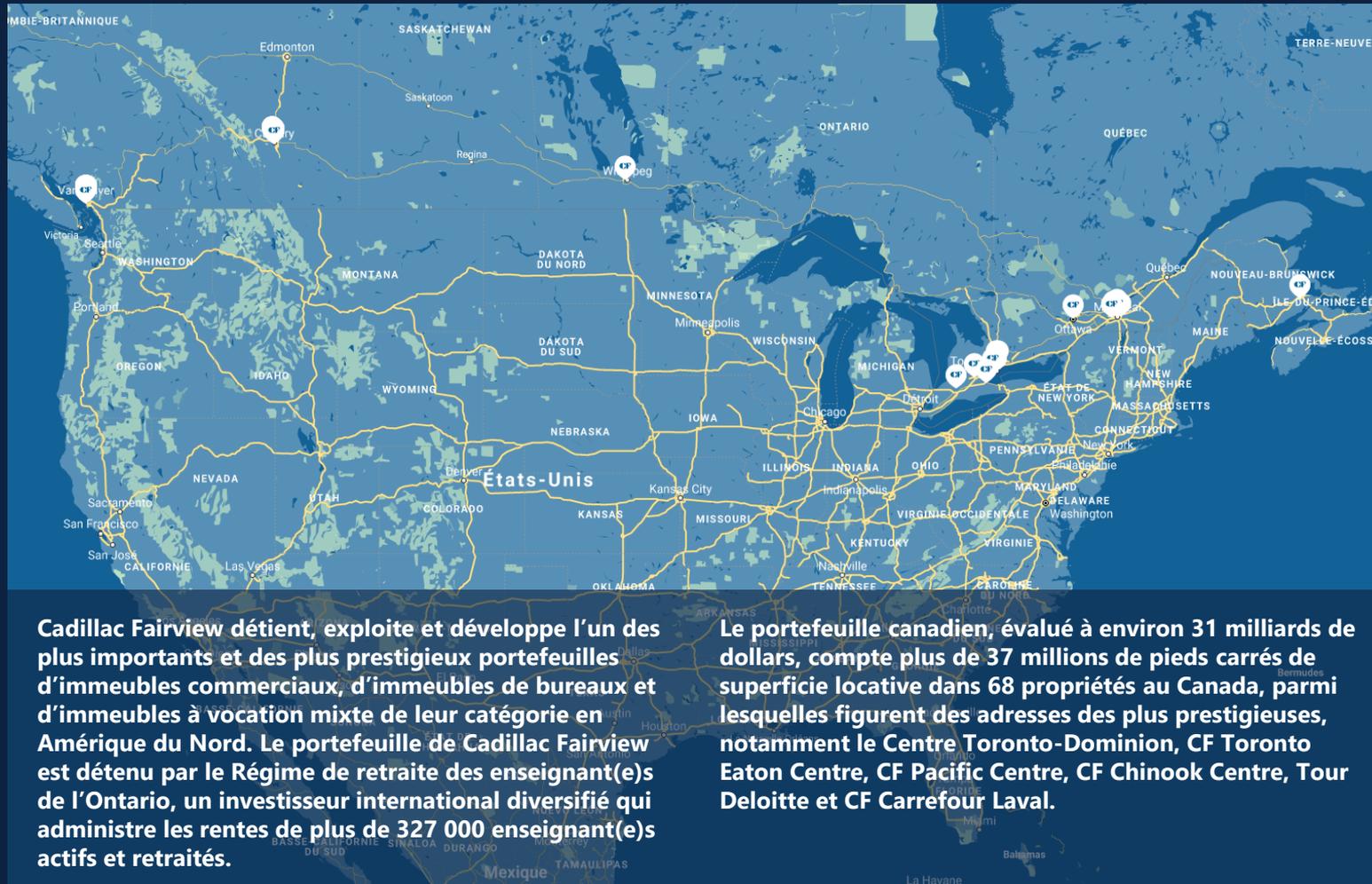
Brian Salpeter
Vice-Président Principal, Développement

25 octobre 2019

NOTRE PORTEFEUILLE À TRAVERS LE CANADA

QUAD
WINDSOR

LA FORCE DU
CENTRE-VILLE



Cadillac Fairview détient, exploite et développe l'un des plus importants et des plus prestigieux portefeuilles d'immeubles commerciaux, d'immeubles de bureaux et d'immeubles à vocation mixte de leur catégorie en Amérique du Nord. Le portefeuille de Cadillac Fairview est détenu par le Régime de retraite des enseignant(e)s de l'Ontario, un investisseur international diversifié qui administre les rentes de plus de 327 000 enseignant(e)s actifs et retraités.

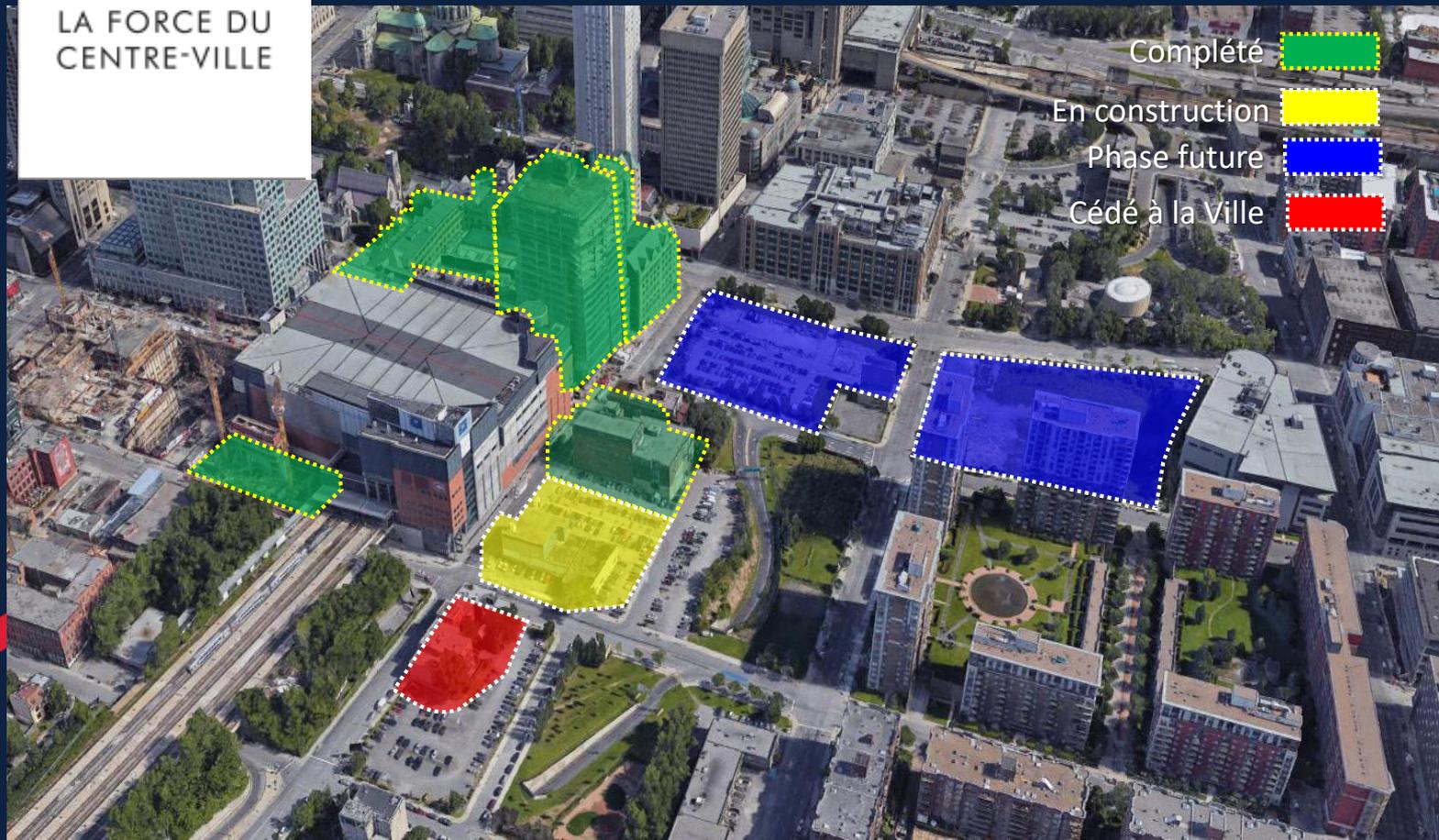
Le portefeuille canadien, évalué à environ 31 milliards de dollars, compte plus de 37 millions de pieds carrés de superficie locative dans 68 propriétés au Canada, parmi lesquelles figurent des adresses des plus prestigieuses, notamment le Centre Toronto-Dominion, CF Toronto Eaton Centre, CF Pacific Centre, CF Chinook Centre, Tour Deloitte et CF Carrefour Laval.

QUAD
WINDSOR

LA FORCE DU
CENTRE-VILLE

PASSER DE LA VISION À LA RÉALITÉ
PLAN DE DÉVELOPPEMENT

Complété 
En construction 
Phase future 
Cédé à la Ville 



QUAD
WINDSOR

LA FORCE DU
CENTRE-VILLE

PASSER DE LA VISION À LA RÉALITÉ PLAN DE DÉVELOPPEMENT



QUAD
WINDSOR

LA FORCE DU
CENTRE-VILLE

PASSER DE LA VISION À LA RÉALITÉ PLAN DE DÉVELOPPEMENT



Un changement radical des règles en cour de projet

Recommandation 1 : Projets de « plein droit »

Exemptez de l'application du règlement les projets de développement conformes à la réglementation et pouvant être réalisés de plein droit afin d'éviter de leur porter préjudice ainsi que maintenir une production stable de logements.

Une trop forte charge pour les futurs acheteurs et les locataires

Recommandation 2 : Équité

Réduire le fardeau pour les futurs acquéreurs et locataires et assurer une meilleure équité en :

- i. S'assurant d'une contribution financière adéquate des gouvernements supérieurs et en considérant l'apport des autres programmes et sommes dus;
- ii. Prévoyant des mécanismes de compensation pour arriver à une situation gagnant-gagnant;
- iii. Utiliser des fonds déjà perçus pour les verser au Fonds d'inclusion. (ex.: Droits de mutation qui sont déjà des taxes versées par les acheteurs).

Les ambiguïtés et l'imprévisibilité du règlement

Recommandation 4 : Modalité de contribution

Confirmer que les contributeurs pourront choisir la modalité de contribution (formellement dans le règlement).

Recommandation 5 : Délais d'approbation et signature des ententes

Faciliter la construction en réduisant les délais, fixant des délais maximaux (approbation, signature d'ententes pour les infrastructures ou le logement) et en affectant du personnel supplémentaire.

Recommandation 6 : Pertes de densités

Redistribuer les pertes de densités engendrées par l'inclusion de bâtiments isolés qui n'atteignent pas les densités maximales prescrites (ex. : mécanisme de calcul des densités sur l'ensemble du projet plutôt que lot par lot).

Les ambiguïtés et l'imprévisibilité du règlement (suite)

Recommandation 7 : Période précédant la construction des logements sociaux

Afin d'assurer la réalisation des projets de logements sociaux dans un délai raisonnable et encadrer la gestion de la période transitoire, instaurez :

- i. Un délai maximal à respecter par la Ville, suite à la signature d'une entente;
- ii. Un mécanisme d'information (pour les propriétaires voisins et cédant le lot)
- iii. Des aménagements transitoires par la Ville (minimalement la végétalisation).

Recommandation 8 : Délais de conception des projets de logements sociaux « clefs en main »

Compenser les variations des coûts de construction associées au délai de conception des projets clefs en main (prévoir mécanisme au règlement).

Autres démarches de la Ville

Recommandation 9 :

La Ville de Montréal ne doit pas s'ingérer dans les questions d'habitation à plus grande échelle.

Améliorer l'offre en agissant autrement que par la réglementation d'habitation

Recommandation 10 :

Profiter des futures révisions au Plan d'urbanisme pour faire les ajustements requis à la planification urbaine pour assurer la construction et le maintien d'un meilleur inventaire de logements suffisants à Montréal.

Recommandation 11 :

Améliorer la « boîte à outils » de l'habitation par de nouveaux programmes favorisant l'innovation et la mixité verticale.

QUAD
WINDSOR

LA FORCE DU
CENTRE-VILLE

Potentiel de développement pour
le 750 rue Peel
Planification en cour, projet non
déposé



QUAD
WINDSOR

LA FORCE DU
CENTRE-VILLE



Potentiel de développement pour le 600 rue Peel
Planification en cour, projet non déposé



CF
Cadillac
Fairview