

MÉTROPOLÉ MIXTE

Mémoire présenté par

RAYSIDE LABOSSIÈRE

Octobre 2019



La réputation de Montréal
Une application plus large
Pour une vraie mixité sur site
L'envergure des projets
Les projets clé en main
La qualité des projets
Le respect du patrimoine bâti
La période des grands développements urbains
Le gouvernement du Québec doit suivre
Les coûts de réalisation et l'indexation
L'effet centrifuge du règlement

Rayside Labossière accueille **favorablement** le projet de règlement pour une Métropole Mixte proposé par la Ville de Montréal. La firme estime que les nouvelles modalités d'inclusion qui en découleront représenteront un **outil cohérent et nécessaire** pour assurer que le développement immobilier de la métropole profite à tout.e.s.

Dans l'ensemble, les objectifs du règlement sont en continuité avec la vision que porte Rayside Labossière de Montréal: celle d'**une métropole mixte, verte et innovante** au service des aspirations de ses citoyen.ne.s. Cependant, le contenu du règlement soulève certaines **interrogations** quant à son application, sa portée et sa capacité à répondre aux objectifs.





Coop Mile-End
Rayside Labossière
2018



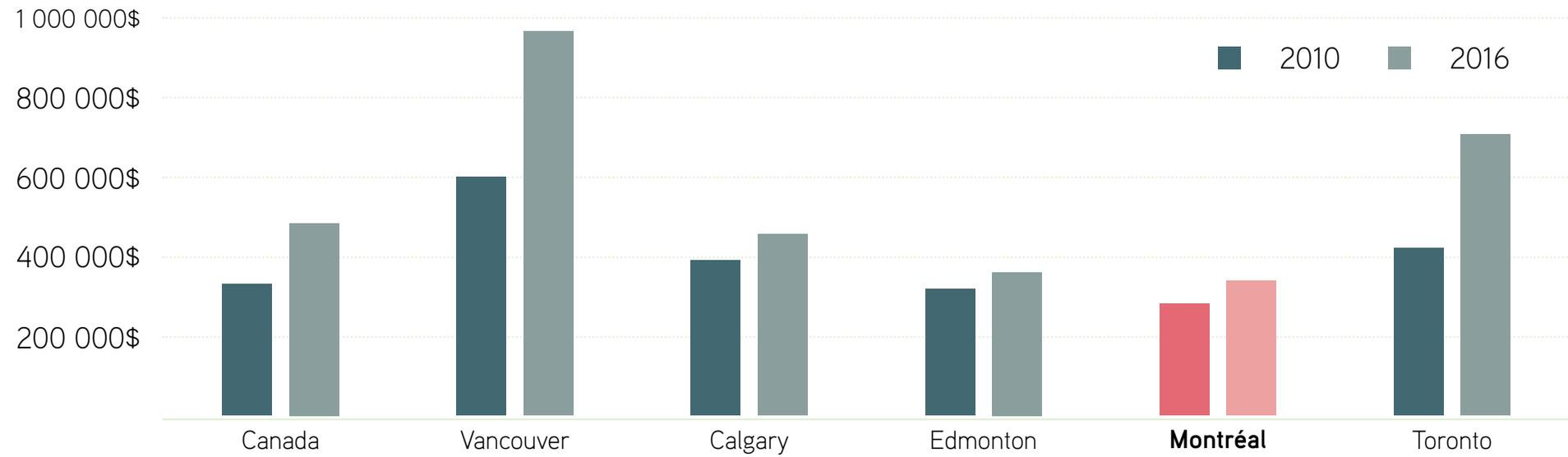
Bloc 2
Technopôle Angus
Rayside Labossière
2019



La réputation de Montréal

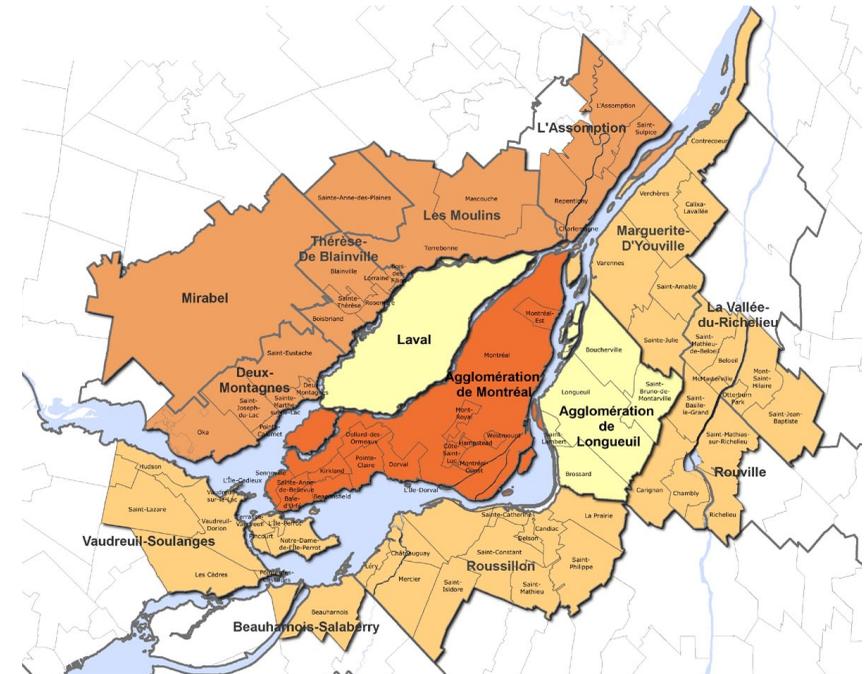
- Une des villes nord-américaines où le logement est le moins coûteux
- On y retrouve aussi une des plus grande proportion de ménages locataires vs propriétaires
- Préserver l'authenticité des quartiers diversifiés et complets de Montréal
- Centre habité et mixte de Montréal
- Risque de reléguer une population moins favorisée en périphérie

Prix moyen d'une habitation



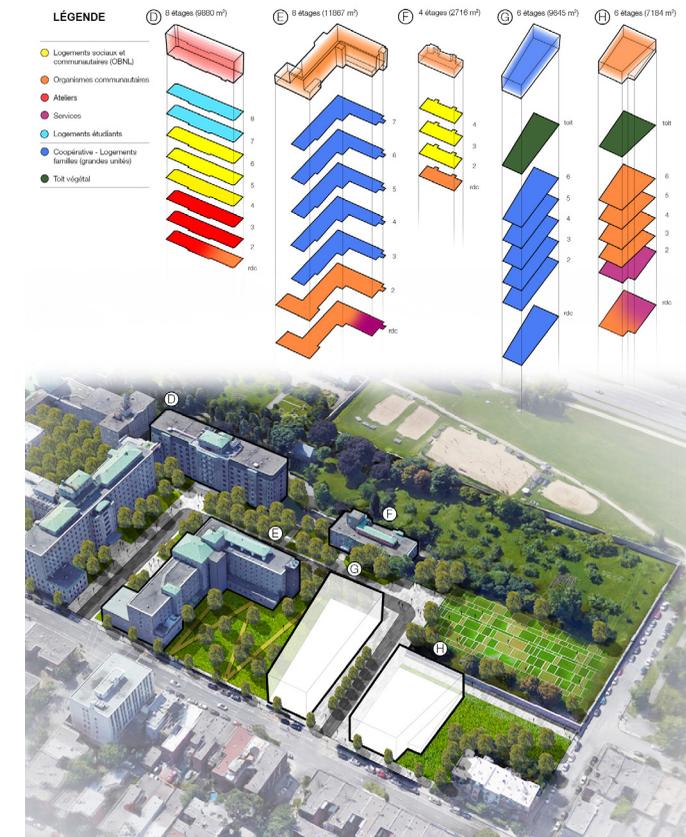
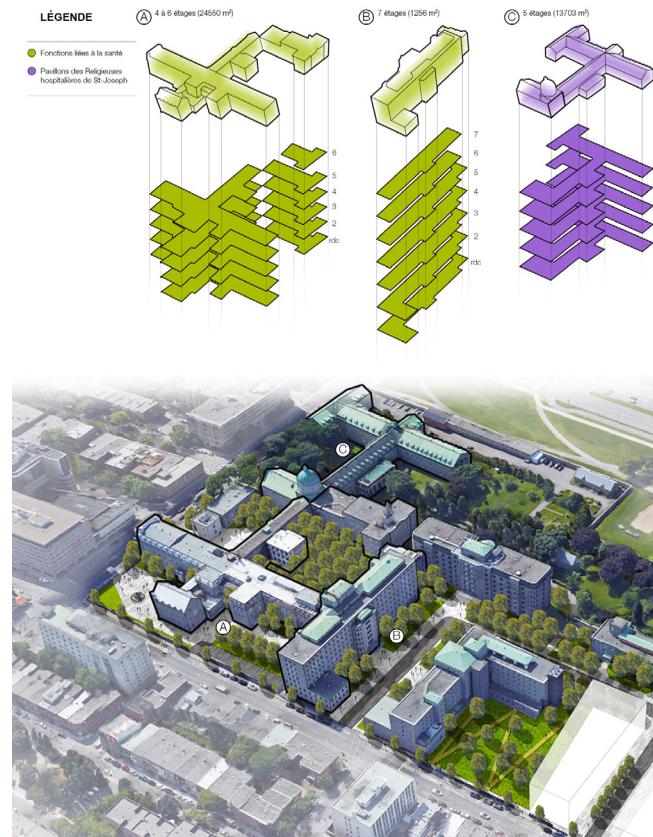
Une application plus large

- Étendre règlement à la CMM
- Préserver la compétitivité de Montréal
- Éviter étalement urbain
- Grands secteurs en transformation



Pour une vraie mixité sur site

- En faveur de l'objectif du règlement d'encourager le plus d'inclusion possible in situ
- Besoin de viabiliser des projets particuliers (volets différents (artistes), reconversion de patrimoine, architecture innovante, ...)
- Besoin de viabiliser la construction et la gestion de plus petits projets sociaux, surtout pour des clientèles nécessitant une attention particulière
- Super-adaptabilité des unités construites en inclusion afin de répondre à des besoins évolutifs



L'envergure des projets

- Clientèles vulnérables bénéficient davantage de projets de taille réduite
- Importance d'outiller convenablement les coopératives de grande taille pour assurer leur bon fonctionnement
- Réflexion sur les familles dans les immeubles de grande hauteur



Les projets clé en main / la qualité des projets

- Chaque projet de création de logements sociaux est unique et comporte son lot d'enjeux
- Les architectes sont généralement au service d'un client propriétaire de l'ouvrage et agissent comme coordonnateurs d'ensemble
- Le règlement pourrait avoir pour conséquence de multiplier les projets de logement social «clé en main» réalisés par les promoteurs immobiliers
- Le «clé en main» distance l'architecte des usagers et du propriétaire du futur projet de logement social
- Les modes de réalisation en conception-construction ou en «clé en main» complexifient les défis actuels en production de logement social:
 - En ajoutant des intervenants
 - En fragilisant le respect du programme du client, du programme de la ville, l'implication des parties et nuisant à la vision d'ensemble du projet
- Le projet social s'adapte au projet immobilier ou le projet immobilier s'adapte au projet social ?



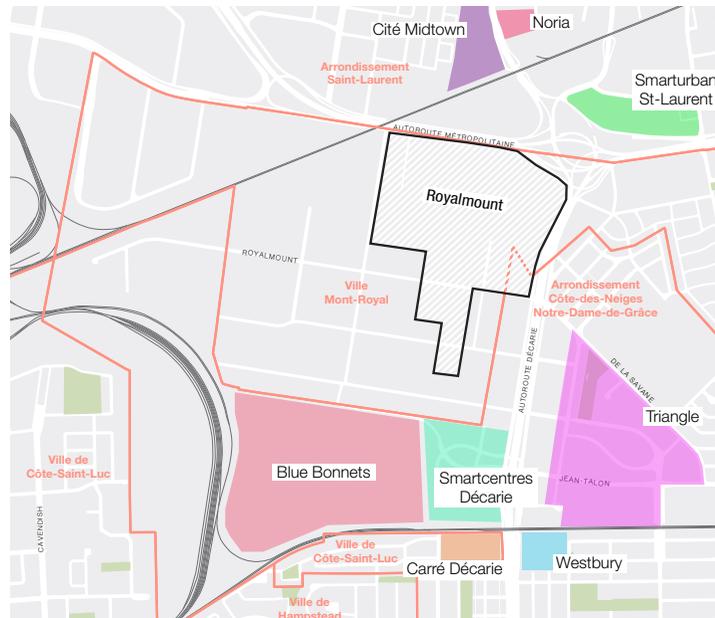
Le respect du patrimoine bâti

- Permettre à de nouvelles formes de projet d'émerger
- Participer au financement de projets sociaux et communautaires particuliers, et non seulement à l'acquisition de terrains
- Combiner les préoccupations de la ville en habitation et en réinvestissement du patrimoine
- Les terrains et les bâtiments publics vacants ou en voie de l'être doivent être réservés à des fins sociales et communautaires



La période des grands projets urbains

- La grande région montréalaise fait actuellement face à une dynamique immobilière sans précédent
- Entre 30 et 50 G \$ pour la décennie à venir (axe Décarie, Centre-Sud, est de Montréal, centre-ville, ...)
- Besoin de participation croissante du gouvernement du Québec au financement de l'habitation
- La création de milieux mixtes et inclusif comme éléments fondamentaux de la planification des zones en transformation



PROJET	COÛT (M\$)	SUPERFICIE (PI²)	SUPERFICIE (M²)	LOGEMENTS	STATUT
WESTBURY	250	370 000	34 375	550	Construction
LE TRIANGLE	1 600	4 300 000	399 500	3 300	Construction
CARRÉ DÉCARIE	400	1 200 000	111 485	700	Planification
ROYALMOUNT (COMMERCIAL)	2 000	*5 000 000	*464 515	-	Planification
ROYALMOUNT (RÉSIDENTIEL)	3 000	*2 000 000	*185 805	*6 000	Planification
BLUE BONNETS	1 800	4 500 000	418 065	6 000	Planification
CITÉ MIDTOWN	*226	*900 000	*83 600	740	Planification
NORIA	*165	*579 000	*53 790	*550	Potentiel
SMARTCENTRES DÉCARIE	?	?	?	?	Potentiel
SMARTURBAN ST-LAURENT	*300	1 300 000	120 775	*1 000	Potentiel
TOTAL	+ 10 000	20 149 000	1 871 900	+ 18 840	

* Donnée estimée

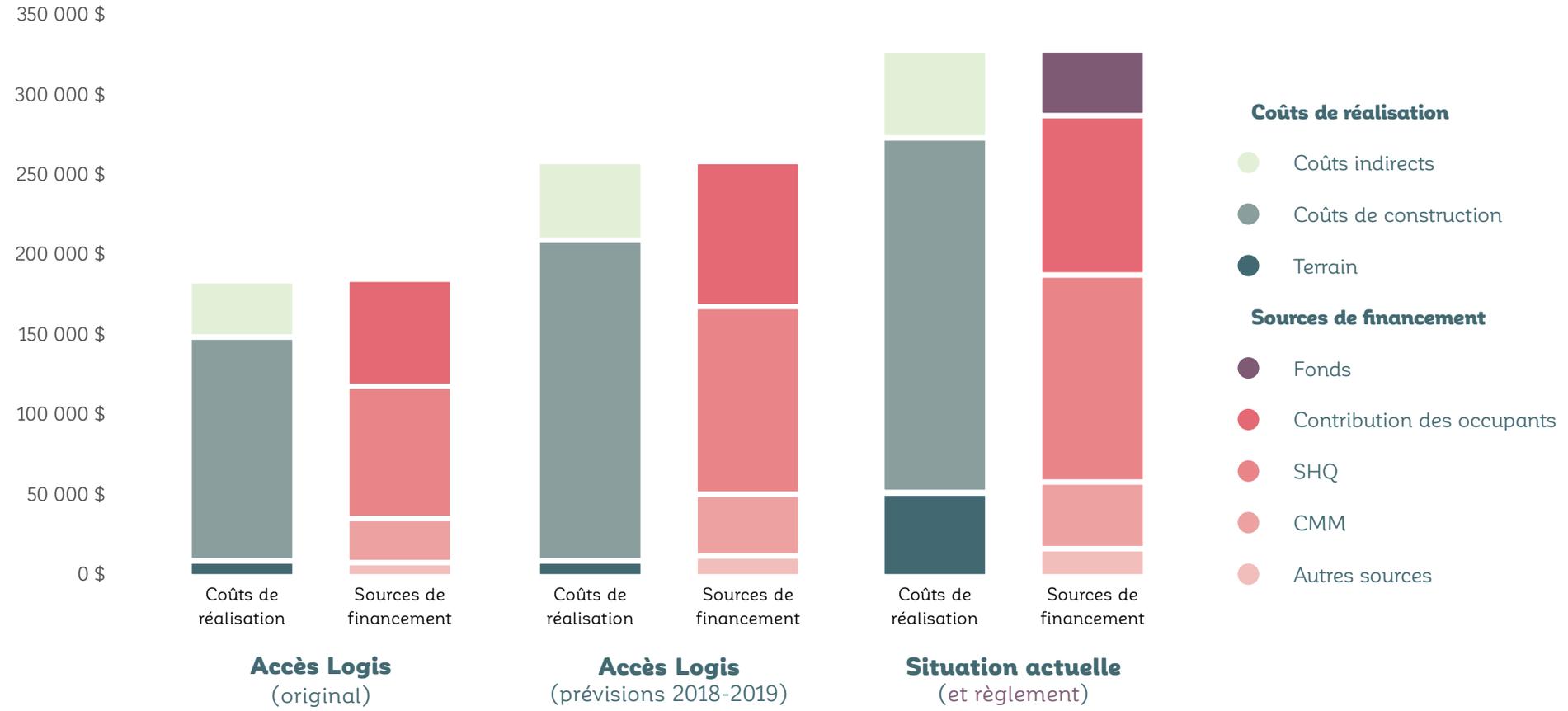


Le gouvernement du Québec doit suivre

- Le règlement permettra d'adresser en partie la hausse rapide des prix du foncier sur l'île
- Cependant, chaque projet social dépend fortement de la participation financière du gouvernement du Québec
- Selon les projections de la Ville, le règlement pourrait mener à la réalisation de 600 logements sociaux par année (contre 390 actuellement)
- Nécessaire que le gouvernement du Québec augmente le financement du logement social à Montréal et que le programme s'adapte à l'augmentation réelle des coûts de construction, des coûts des terrains et des coûts liés à la complexité des projets en milieu dense et urbain

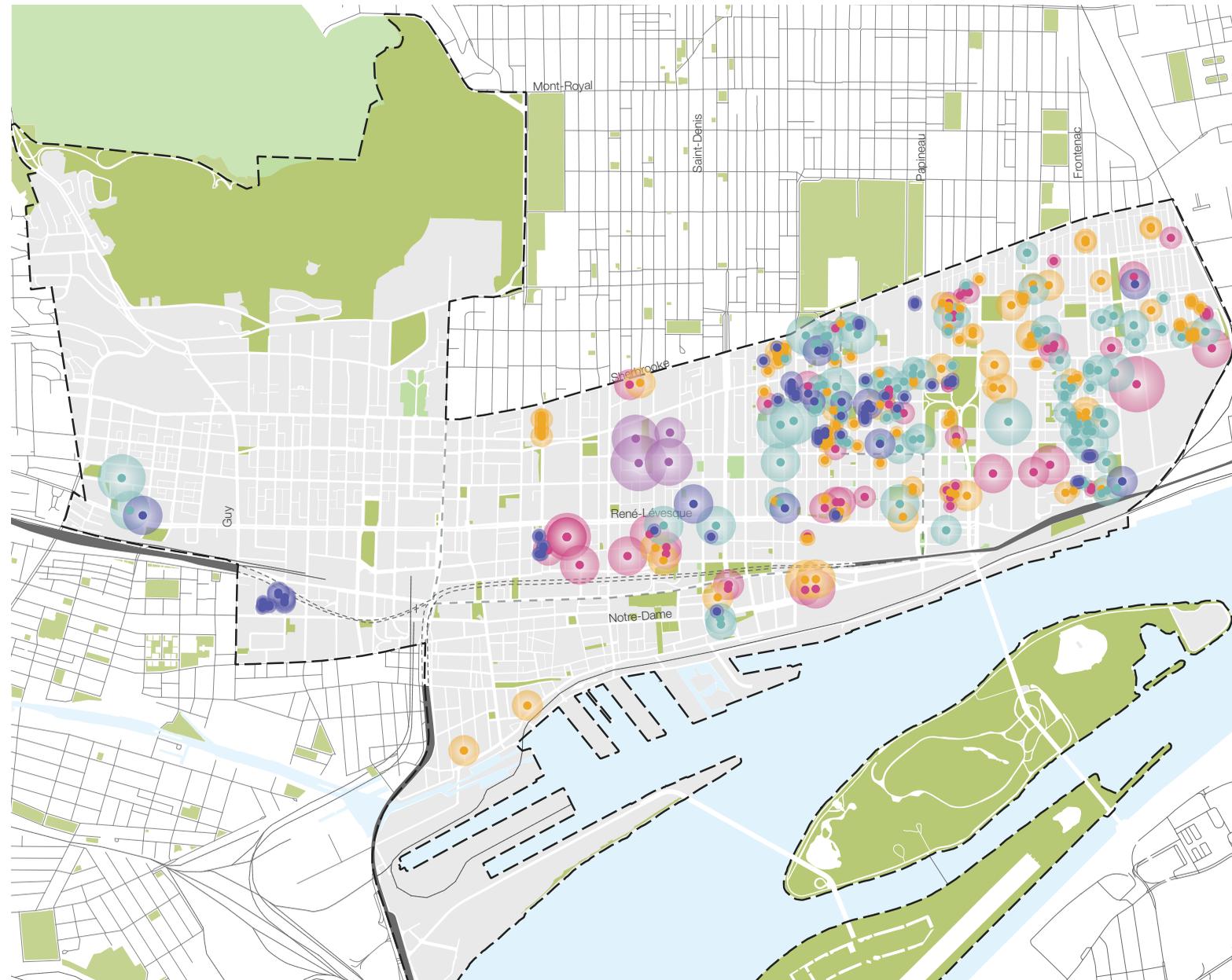
Les coûts de réalisation et l'indexation

- Le règlement proposé prévoit l'indexation des différents montants à 2 % par année
- La contribution des gouvernements doit permettre de s'adapter à la surenchère des coûts de construction (et de réalisation) dans les quartiers centraux et au centre-ville
- Au centre-ville et dans les quartiers centraux, les coûts ont augmentés d'une manière significative:
 - Terrain: 15 à 30% par année
 - Construction: 25 à 50% depuis le printemps 2018



L'effet centrifuge du règlement

- Seuls 3,8% des 25 000 logements construits dans Ville-Marie entre 2005 et 2018 ont été des logements sociaux
- Nécessité d'une mixité effective, tant au centre-ville que dans les secteurs excentriques, malgré la centralisation du fonds et le coût des terrains
- L'inclusion sur site pourrait garantir un milieu urbain attrayant et proche des services pour les projets sociaux
- Centralisation du fonds comme opportunité de planification plus cohérente, qui ne devrait pas avoir comme effet de diminuer le nombre de projets sociaux au centre-ville et dans les quartiers centraux
- Utilisation du fonds comme effet structurant et levier de développement dans certains quartiers

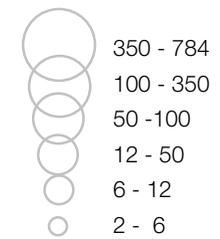


LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS

Mode de tenure

- OMHM
- CHJM
- SHDM
- COOPÉRATIVE D'HABITATION
- OSBL D'HABITATION

Nombre de logements par bâtiment



Limite d'arrondissement de Ville-Marie

Parc de Montréal

Autre espace public



Sources : SHQ, OMHM, CHJM, SHDM, Groupe CDH, Atelier habitation, FÉCHIMM, FOHM, Ville de Montréal
Fond de plan : Ville de Montréal

L'effet centrifuge du règlement

- Nous croyons que les promoteurs qui réalisent des projets au centre-ville et dans les quartiers centraux choisiront la **contribution au fonds plutôt que la cession** d'un terrain ou d'un projet «clé en main»
 - Les **coûts** des terrains et de construction augmentent beaucoup plus rapidement que le taux d'inflation
 - La **complexité** du processus de réalisation d'un projet social (nb. d'intervenants, nb. de rencontres, délais, ...)
 - La grande difficulté de l'ensemble des **programmes** de logements sociaux de s'adapter aux réalités des quartiers centraux, du centre-ville et des milieux denses en général
- L'effet à long-terme serait donc une **diminution du nombre de projets sociaux** au centre-ville et dans les quartiers centraux, réduisant ainsi l'abordabilité et la mixité de Montréal

Merci!

Pour toute information:

info@rayside.qc.ca

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme