



**OCPM
CONSULTATION RÉFLEXION 2050**

Atelier de discussion – Développeurs immobiliers

Synthèse des enjeux et propositions

8 septembre 2022

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	3
PERSONNES PRÉSENTES ET ORGANISATIONS	4
ENJEUX ET PROPOSITIONS.....	5
Synthèse des discussions.....	5
Le contexte général.....	5
Le cadre bâti	5
La notion d'échelle humaine.....	5
Le patrimoine	6
La gouvernance.....	7
Les normes et les règlements.....	7
Les acteurs et les processus	8
La densité verticale.....	8
Le développement économique	9

INTRODUCTION

Dans le cadre de la consultation publique Réflexion 2050, visant à préparer le futur Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) a souhaité contribuer à la démarche mise en place par l'OCPM et convié des acteurs du développement immobilier à une discussion sur le Projet de ville, le document de réflexion préparé par la Ville de Montréal.

Animé par l'OCPM, l'échange avait pour but de discuter des idées, des pistes de solutions et des outils qui pourraient être intégrés au futur Plan d'urbanisme et de mobilité.

L'activité a eu lieu le 8 septembre 2022 dans les bureaux de l'IDU. Ce document énonce les enjeux et les propositions mis de l'avant par les participants.

PERSONNES PRÉSENTES ET ORGANISATIONS

Jean-Marc Fournier
Carl Cloutier

Institut de développement urbain du Québec
Institut de développement urbain du Québec

Joannie Boisvert
Brian Fahey
Jean-Michel Trottier
Guillaume Favreau-Bergeron
Pierre-Jacques Lefaiivre
Marc-André Fullum
Sarto Blouin
Laurence Vincent
Martin Galarneau

Devimco
Fahey et associés
Fahey et associés
Groupe Brivia
Groupe Mach
Groupe Montoni
High-Rise Montréal
Prével
TGTA

Isabelle Beaulieu
Nadim Tadjine
Marc-André Lapointe

OCPM
OCPM
OCPM

ENJEUX ET PROPOSITIONS SYNTHÈSE DES DISCUSSIONS

Le contexte général

Enjeux

- Montréal fait face à deux crises majeures : les changements climatiques, qui iront en s'aggravant, et une pénurie de logements.
- Les terrains sont rares. Les opportunités de développement sont également rares et complexes à réaliser. Les projets sont confrontés à l'enjeu de l'acceptabilité sociale.
- La part relative du développement immobilier à Montréal vs la banlieue est plus faible qu'il y a 15 ans, preuve que les promoteurs construisent plus souvent en périphérie.
- Cette tendance à s'éloigner engendre des coûts d'infrastructures importants, mais dont on tient peu compte.

Propositions

- L'enjeu des changements climatiques doit prévaloir tous les autres.
- La meilleure façon de faire du développement durable consiste à être moins sévère sur la densité. Le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 doit identifier des cibles de densité par quartier en prévoyant les besoins en matière d'habitation jusqu'en 2050.

Le cadre bâti

La notion d'échelle humaine.

Enjeux

- L'échelle humaine d'un bâtiment ne se mesure pas à sa hauteur. Par exemple, la faible hauteur des bâtiments de l'UQAM ne les rend pas plus « humains ». À l'inverse, les travaux effectués sur le Complexe Desjardins lui ont permis d'animer la rue Sainte-Catherine, malgré sa taille.
- En étant peu favorables à une augmentation de la densité, des arrondissements tels que Le Plateau-Mont-Royal ne « peuvent plus accueillir de nouveaux citoyens », et risquent de voir leur population diminuer, ce qui est contraire au développement durable.
- La réglementation d'arrondissement vient souvent contredire les orientations du Plan d'urbanisme. Les arrondissements imposent des maximums d'étages bien inférieurs à ceux prévus au Plan d'urbanisme.
- La « surréglementation » empêche les promoteurs de bien intégrer leurs projets au cadre bâti existant. Par exemple, fixer des hauteurs maximums moyennes (ex. 8 étages), comme dans le cas de Griffintown, produit un effet de monotonie.
- L'aménagement des rues laisse souvent à désirer.

Propositions

- Aborder tout nouveau projet de développement, d'abord en fonction du nombre de ménages souhaité, puis définir la forme bâtie en fonction de ce critère.
- Établir un cadre normatif flexible pour faire place à plus d'innovation en matière d'intégration architecturale. Soigner l'aménagement de l'espace public en intégrant davantage de verdissement et d'espaces de rencontre.

Le patrimoine

Enjeux

- Il est difficile de distinguer ce qui est du patrimoine de ce qui n'en est pas. Pour les édifices sans valeur patrimoniale, la Ville invoque parfois l'argument du développement durable afin d'empêcher une démolition. Il n'y a pas de constance ni de prévisibilité.
- La réhabilitation du patrimoine se heurte aux standards actuels en matière de structures (hauteurs, vibrations, protection sismique, etc.), auxquels s'ajoutent les coûts de décontamination des terrains. Le fardeau financier patrimonial est énorme et ne peut s'ajouter aux redevances déjà exigées.
- La présence d'éléments à valeur patrimoniale sur un site peut forcer la mise en attente d'un projet sur une longue période.

Propositions

- Des règles différentes doivent s'appliquer aux bâtiments patrimoniaux. Par exemple, la Ville pourrait « encourager plutôt qu'imposer », en offrant des primes de densité et des congés fiscaux en compensation de coûts de réhabilitation significatifs.
- Prévoir la possibilité de s'abstraire du cadre réglementaire usuel (ex. RMM) pour conclure un accord de développement ou un PPCMOI¹.
- Réaliser des partenariats Ville-investisseurs.

¹ Un Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est une procédure d'exception visant à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à la réglementation d'urbanisme, par exemple, relativement à la superficie, à la hauteur de bâtiment, au nombre d'unités ou au zonage. Voir <https://montreal.ca/demarches/deposer-un-projet-particulier-de-construction-de-modification-ou-occupation-dun-immeuble?arrondissement=MTN>

La gouvernance

Les normes et les règlements.

Enjeux

- Malgré les orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) concernant les TOD², des arrondissements désireux d'accueillir un transport structurant comme Lachine avec le tramway, ou en disposant déjà, comme le Sud-Ouest avec le REM dans Bridge-Bonaventure, hésitent à hausser leurs seuils de densité.
- L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie a bien densifié au-dessus de la station de métro Rosemont, mais le rayonnement, c'est-à-dire la distance autour de la station où ces seuils majorés sont autorisés, est trop limité.
- Le PMAD (2012) avait identifié 159 aires TOD. Or, la réglementation des arrondissements empêche parfois leur déploiement, par exemple, en n'autorisant que des usages industriels et non résidentiels, sous prétexte de vibrations.
- Dans les quartiers centraux, il arrive qu'un règlement de zonage nuise à la mise en œuvre d'orientations contenues dans un Programme particulier d'urbanisme (PPU). On donne l'exemple d'un secteur où, tandis que le PPU favorise la vitalité commerciale, le zonage interdit d'établir une communication entre des locaux commerciaux adjacents pour former une plus grande surface. Cela fragilise la viabilité économique de certains commerces, ou la possibilité même de s'y installer (ex. Canadian Tire).
- Certains arrondissements ont retiré les seuils minimaux de stationnement, alors que d'autres maintiennent des seuils minimaux élevés, ce qui impacte les prix des logements.

Propositions

- Les principes directeurs du PUM concernant les hauteurs et densités devraient s'appliquer tels quels dans les règlements de zonage des arrondissements.
- Prévoir un mécanisme d'appel pour les cas de contradiction apparente entre les principes défendus dans un PPU et le règlement de zonage.
- Ajuster la densité d'un secteur en amont de la décision d'intégrer un transport structurant.
- Retirer les ratios de stationnement, car le logement « subventionne le stationnement inutilement ».
- Favoriser la créativité et l'innovation :
 - À l'exemple de la France, fixer d'avance le prix d'un projet et retenir la proposition la plus durable.
 - Comme à Rotterdam, établir une grille de critères pour un projet signature et offrir un congé fiscal à la meilleure proposition.

² TOD : Transit-Oriented Development est un aménagement axé sur le transport en commun.

Les acteurs et les processus

Enjeux

- Une certaine confusion au niveau des acteurs et des processus nuit à la prévisibilité des projets. Qui a préséance sur qui (ex. REM)? Quelle est la position de l'ARTM sur tel aspect, et où rencontrer les différentes instances sur les orientations du PUM?
- Montréal a maintenu la possibilité que des citoyens riverains s'opposent à un projet dans le cadre d'un référendum décisionnel, mais non celle qu'un vote à 50 % en faveur du projet entraîne automatiquement son autorisation. Il y a un déséquilibre.
- Le référendum décisionnel privilégie l'intérêt des « derniers arrivés » dans un secteur aux dépens des personnes qui voudraient y habiter, et au détriment du bien commun de façon générale.
- La Ville se réserve le droit d'aller en PPCMOI, même pour des projets sur un territoire encadré par un PPU.
- Montréal impose une plus grande proportion de coûts de développement (ex. RMM, redevances pour fins de parcs) qu'ailleurs au Canada. Le faible pourcentage de valeur à développer mine la rentabilité des projets et peut empêcher leur réalisation.

Propositions

- À la manière de l'Ontario, prévoir la possibilité d'aller en appel en cas d'opposition majoritaire lors d'un référendum.
- Consulter la population préalablement à un projet sans possibilité pour elle de le renverser par un référendum.
- Enlever tout recours possible à un PPCMOI ou à un référendum sur les territoires encadrés par des PPU, sauf si le promoteur fait une demande de PPCMOI.
- Encourager par des outils incitatifs au lieu de pénaliser : ex. offrir des congés fiscaux ou, à la manière de Vancouver, enlever tous frais de développement sur le locatif pour favoriser l'abordabilité.
- Dans le cas de terrains contaminés, développer certains projets par analyse de risques plutôt que par décontamination.

La densité verticale³

Enjeux

- Le modèle urbanistique a été pensé sur un modèle de ségrégation horizontale.
- L'augmentation des valeurs foncières rend difficile de faire de la mixité.
- Le Règlement pour une métropole mixte (RMM) ne permet pas d'intégrer la part exigée de logements sociaux et communautaires dans le même bâtiment que des logements privés, mais exige de prévoir à cette fin un terrain autonome. Ce projet sera peu dense, car les coopératives d'habitation n'ont pas le savoir nécessaire pour entretenir de plus grands bâtiments.

³ Densité verticale : Diversifier les fonctions, les types d'habitation et les tenures au sein d'un même bâtiment.

- Le terrain est donc sous-utilisé du point de vue de la densité, et les hauteurs et densités autorisées empêchent les promoteurs de compenser cette perte. Ce problème s'applique également à la part de logement abordable exigée au RMM.
- Souvent, la Ville ne dispose pas des fonds nécessaires pour verser une contrepartie financière au promoteur souhaitant construire un projet de logement social clé en main.
- La Ville détient un pouvoir de préemption, mais manque d'argent pour réaliser les projets. L'augmentation des coûts de construction fragilise davantage leur réalisation.

Propositions

- La mixité verticale⁴ est incontournable si l'on veut aménager des quartiers complets comprenant épiceries, services de proximité, écoles et locaux communautaires. Il faut solliciter le gouvernement à cet égard.
- Examiner la possibilité, comme cela se fait à Toronto, de privatiser le développement de logements sociaux et communautaires. Détenant plus de ressources, une entité privée serait mieux à même de gérer l'entretien de projets sociaux de grande ampleur.
- Favoriser des projets de logements sociaux et communautaires à plus forte densité pour réaliser des économies d'échelle.

Le développement économique

Enjeux

- Le Projet de ville parle peu d'économie. On a tendance à faire de l'aménagement du territoire sans se préoccuper du développement économique.
- Montréal fait de moins en moins de développement industriel, tout en se centrant trop sur certains domaines tels que l'intelligence artificielle et les technologies de l'information.

Propositions

- Inclure systématiquement le développement économique dans les décisions d'aménagement.
- Ne pas geler le développement industriel, mais favoriser plutôt sa densification dans des secteurs tels que l'Est, aux abords du Port de Montréal.

⁴ « Mixité verticale : Présence de différentes fonctions à l'intérieur d'un même bâtiment, ex. Commerces et services, habitations, institutions ».