



SE DONNER LES MOYENS DE SES AMBITIONS

Mémoire présenté à l'OCPM dans
le cadre de la consultation sur le
Règlement pour une métropole mixte

MACH

23 octobre 2019



À PROPOS DE MACH

MACH est l'un des plus grands propriétaires et promoteurs immobiliers privés du Canada. Nous possédons ou gérons près de 30 millions de pieds carrés de propriétés commerciales, industrielles ou résidentielles, principalement au Québec. Depuis notre fondation, nous cherchons à investir de façon permanente dans les communautés et nous administrons nos propriétés sur le long terme.

Avec une approche intégrée, qui comprend le développement, les services immobiliers et la construction, MACH est particulièrement attentive aux besoins des clients et des usagers. Notre parc immobilier comprend notamment l'Édifice Sun Life, la tour CIBC, Place Victoria ou encore l'Édifice TELUS à Québec.

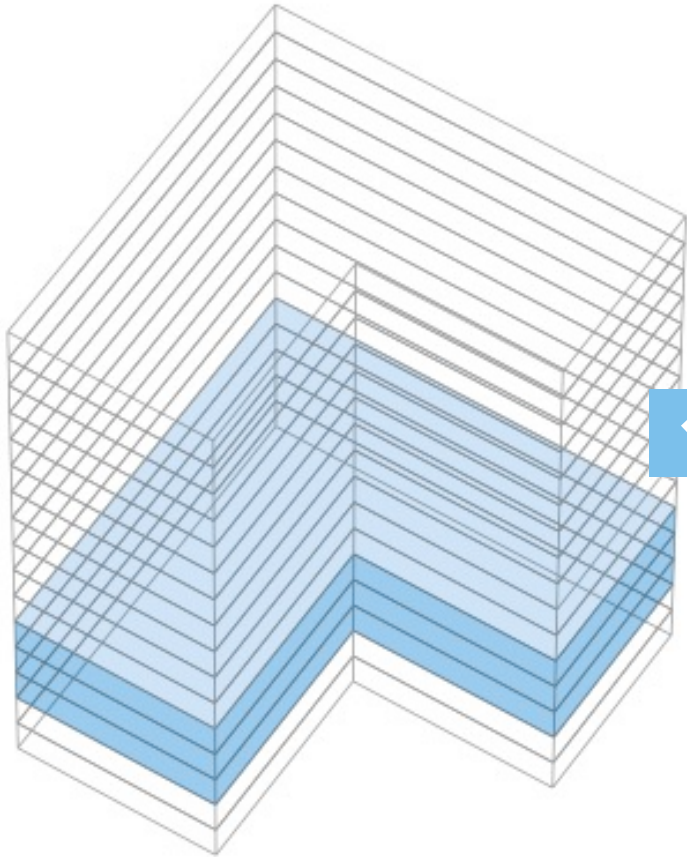
En 2018, MACH a reçu deux prix INOVA pour la qualité de ses projets de construction.

NOTRE VISION EN HABITATION INCLUSIVE

Nous développons présentement trois nouveaux quartiers mixtes sur l'île de Montréal qui comprennent au total **plus de 1 000 logements sociaux**, répartis dans les projets du Quartier des lumières, du Quartier Jean-Nicolet à St-Léonard et dans un projet mixte de plus de 700 000 pieds carrés dans le sud de Pointe-Saint-Charles, sur les anciens terrains du CN.

Par ailleurs, notre équipe a livré près de 500 unités de logement social et communautaire ou abordable au cours des dernières années, dans une grande variété de quartiers montréalais.

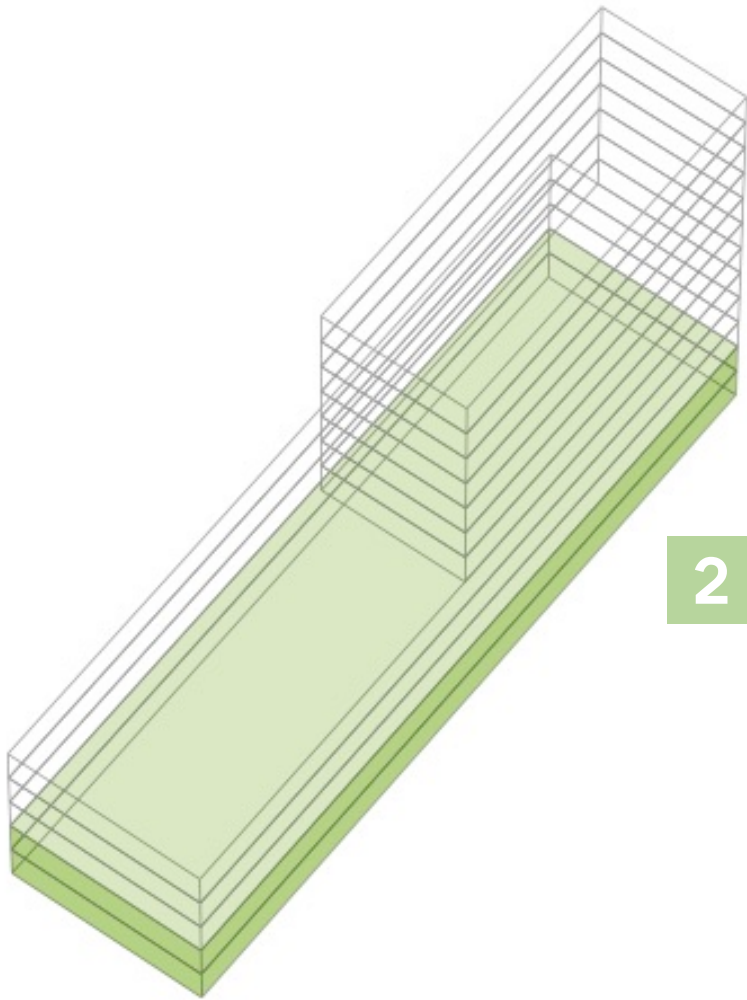
Au cours des derniers mois, nous avons participé activement aux travaux de la Table de discussion avec les acteurs du développement de l'habitation, en collaboration avec la Ville de Montréal, durant la préparation du projet de Règlement pour une métropole mixte.



« Une augmentation statutaire de la densité devrait devenir la règle pour les projets immobiliers qui entraînent la création de logement social et abordable *in situ*. »

1 LES PROMOTEURS IMMOBILIERS FONT LES FRAIS DU SOCIAL

- L'habitation inclusive est une **mesure sociale** qui prive les propriétaires de grands sites d'une plus-value significative sur une partie de leur propriété;
- Une **augmentation statutaire de la densité** doit devenir la règle pour les projets immobiliers qui permettent la création de logement social et abordable *in situ*;



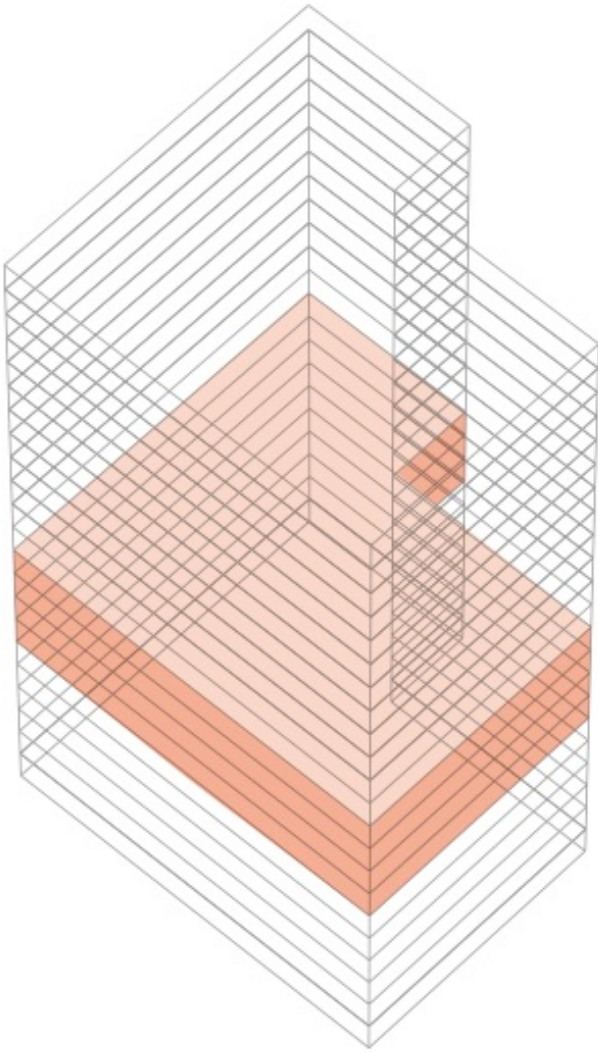
Il est impératif de mettre fin aux contraintes additionnelles et arbitraires qu'imposent trop souvent les arrondissements dans le domaine du logement social et abordable.



2

RÈGLES UNIFORMES DANS LES ARRONDISSEMENTS

- Si le règlement proposé représente un compromis qui pourrait éventuellement être acceptable entre les besoins du secteur privé et la nécessité d'adopter des mesures sociales, **il faut par contre que le règlement soit respecté** à la lettre par les arrondissements;
- Il est en effet impératif de **mettre fin aux contraintes additionnelles et arbitraires** qu'imposent trop souvent les arrondissements dans le domaine du logement social et abordable.



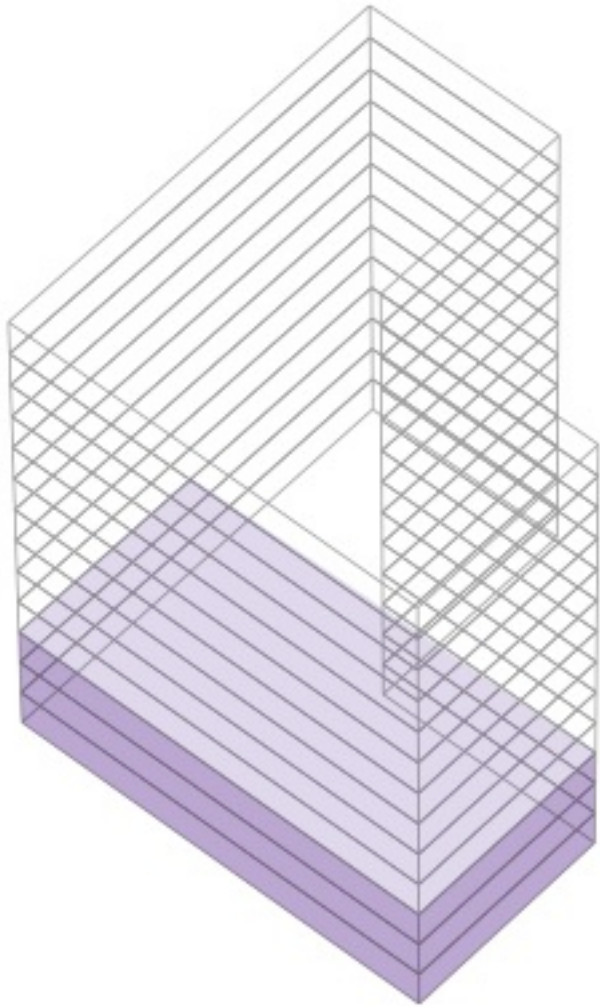
La Ville de Montréal encourage la spéculation, car des investisseurs peuvent se porter acquéreurs de plusieurs unités abordables et les revendre plus tard au prix du marché.



3

PLUS DE RIGUEUR POUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ABORDABLE

- La seule livraison d'unités abordables ne suffit pas, il faut les livrer aux bons ménages;
- **Aucun mécanisme n'est prévu pour contrôler la revente ou la sous-location d'unités abordable**, il n'y a plus de critères universels et objectifs d'évaluation;
- On encourage la spéculation **car des investisseurs achètent plusieurs unités abordables pour les revendre** ou les louer plus tard au prix du marché;
- Instaurer des mécanismes légaux contraignants, comme des hypothèques de second rang pour créer des équités partagées avec la Ville ou instaurer l'obligation de détenir une propriété pendant au moins cinq ans avant de la revendre.



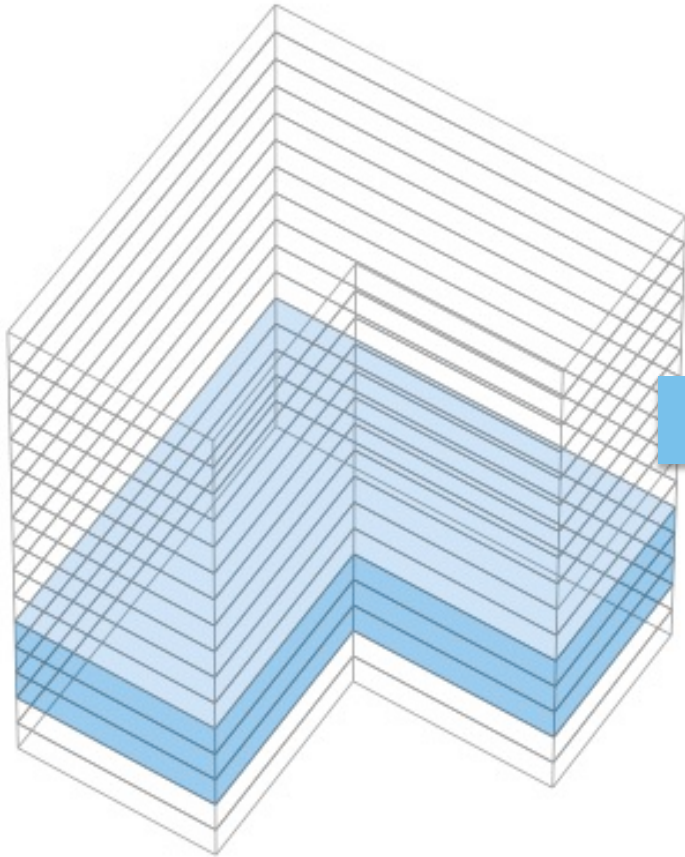
Le logement social peut parfaitement cohabiter avec des copropriétés, des commerces ou des bureaux. Il faut mettre les préjugés de côté.



4

UNE VRAIE MIXITÉ SOCIALE

- **Il est grandement temps de réinventer le modèle, sans dogme ni préjugés;**
- Les typologies qui sont généralement autorisées par la Ville de Montréal et les conditions de réalisation des projets **ne correspondent plus à la complexité des grands projets;**
- Du logement social pourrait pourtant être cédé sur plusieurs étages au sein d'une grande tour en copropriété en ayant recours à des droits superficiaires;
- Il devrait aussi être possible de céder des unités individuelles au sein d'une tour en copropriété;



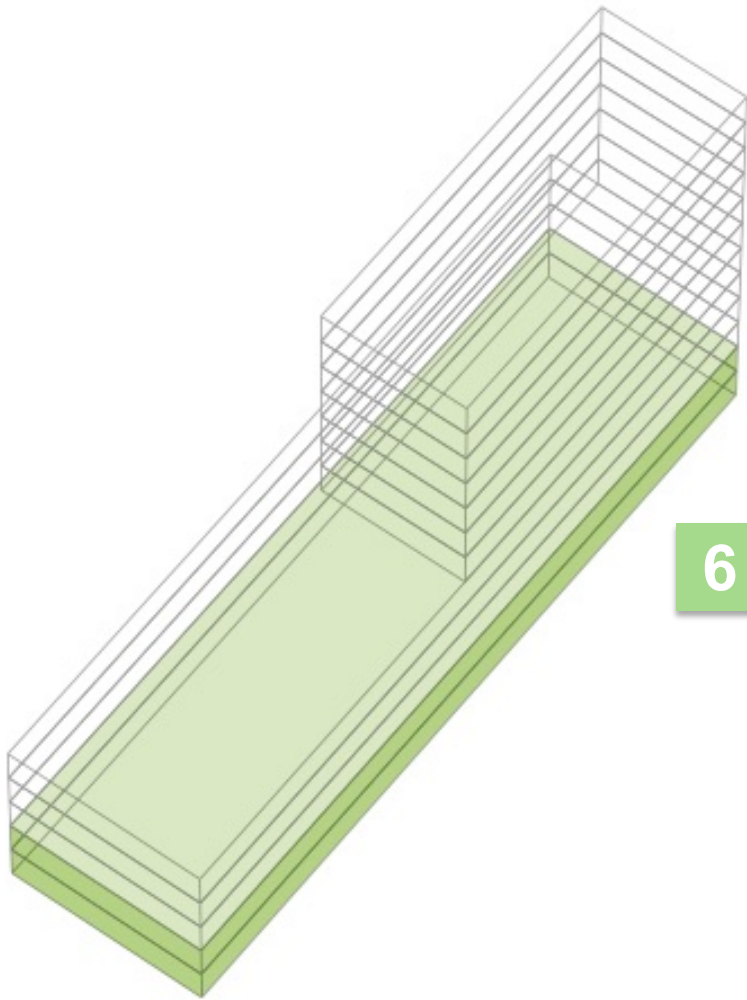
Le gestion du logement social est un milieu fermé sur lui-même et opaque qui tourne le dos au promoteur.



5

LA TRANSPARENCE

- Les promoteurs qui développent des parcs immobiliers incluant du logement social sont exclus du processus de sélection de la clientèle de logements sociaux;
- **Le milieu du social est structuré en cartels qui règne sur les projets de logements sociaux** avec la complaisance des arrondissements;
- **Les promoteurs doivent pouvoir choisir le GRT, les OSBL et les partenaires avec qui ils désirent travailler;**
- Les promoteurs doivent avoir un droit de regard sur les clientèle avec qui ils doivent cohabiter;
- Mettre fin aux ententes en coulisse entre les GRT ou ils se partagent le territoire dans les grands projets, à la manière des cartels;



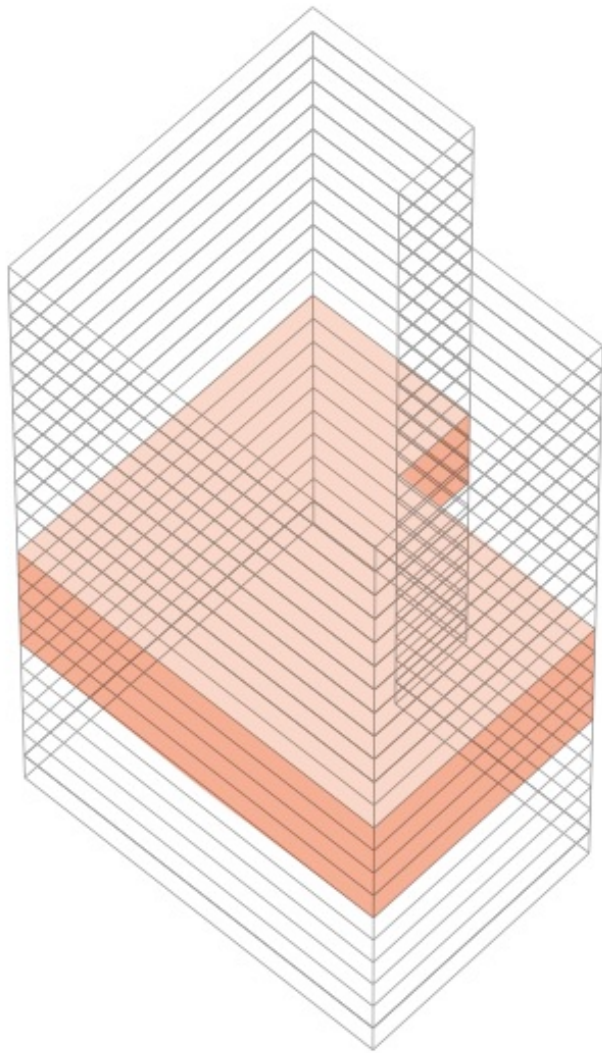
L'objectif ambitieux de 12 000 logement ne peut être atteint avec la structure actuelle fondée sur le développement de petits projets isolés.



6

SE DONNER LES MOYENS

- Depuis 1976 en moyenne 465 logements sociaux ont été construits annuellement à Montréal, à ce rythme il faudra environ 26 ans pour rencontrer les objectifs du programme;
- **Le système actuel fondée sur des projets isolés doit être revu**, ce n'est pas avec des projets de 50 ou 60 unités que les objectifs du programme seront atteints;
- **Les promoteurs sont les acteurs principaux pouvant contribuer à l'atteinte des objectifs de 12 000 logements;**
- Des grands projets d'ensemble doivent être envisagés avec des équipes professionnels et structurées;
- **Des OSBL gestionnaires de parc immobilier doivent faire partie de l'équation afin de permettre le développement de grands ensembles.**



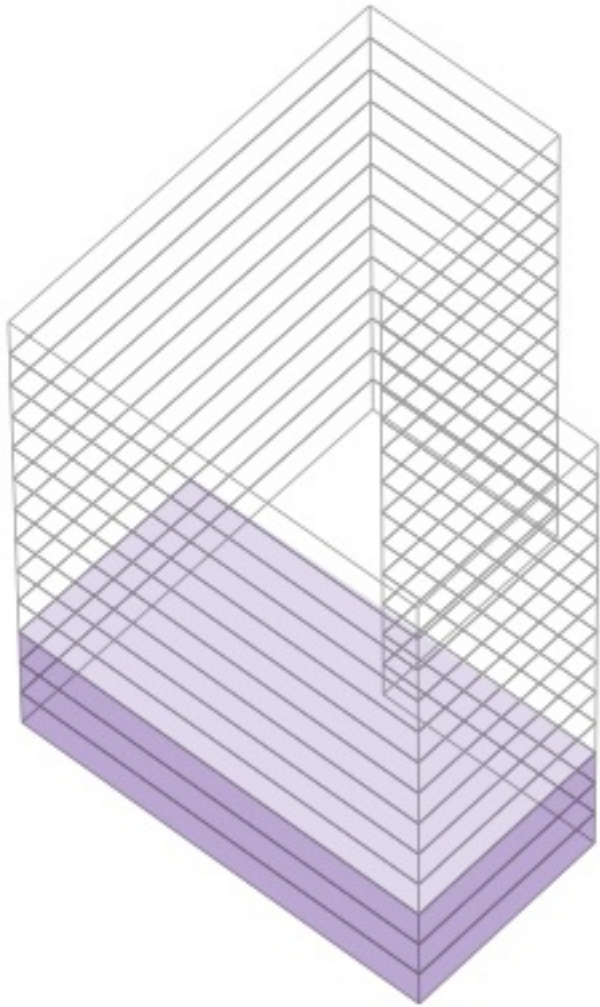
Les standards du guide accès logis doivent être revus afin de répondre à la réalité du marché immobilier.



7

ACTUALISER LES PROGRAMMES

- Les **standards sont plus élevés en logement social que les standards de l'industrie**
- La gestion des sols en analyse de risque, conforme aux normes du Ministère de l'environnement doit être applicable en social;
- L'obligation de répondre aux normes Novoclimat n'est pas adaptée aux grands bâtiments et est contradictoire à certaines prescription du code;



Les sommes données par les promoteurs à titre de contribution financière doivent être mise au service et disponible à la construction de logement social en toute transparence.



8

GESTION DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE DES PROMOTEURS

- Les promoteurs dans certains dossiers versent des contributions financières.
- Ces contributions financières doivent être connues des promoteurs
- Les contributions **doivent être disponibles pour la constructions de logements sociaux sur d'autres sites**, par d'autres promoteurs qui désirent développer des logements sociaux.
- Les contributions versées doivent composer un fonds qui met à disposition des sommes pour favoriser le développement de logements sociaux.

Merci de votre attention!



630, rue Saint-Paul Ouest, bureau 600
Montréal QC H3C 1L9

Téléphone : 514 374-6224