The background of the entire page is a complex, isometric wireframe structure. It consists of numerous rectangular frames of varying heights and widths, arranged in a staggered, overlapping pattern. Several of these frames are filled with solid colors: a teal block on the left, a purple block in the upper center, an orange block in the lower center, a light blue block on the right, and a green block at the bottom center. The overall effect is that of a modern, architectural visualization.

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

16 octobre 2019

MACH

TABLE DES MATIÈRES

LA VISION DE MACH EN MATIÈRE D'HABITATION INCLUSIVE.....	3
1 GRANDS OBJECTIFS; GRANDES OPPORTUNITÉS.....	4
2 UNE VRAIE MIXITÉ SOCIALE	5
3 LE MODÈLE IDÉAL.....	6
4 LES PROMOTEURS IMMOBILIERS FONT LES FRAIS DU SOCIAL.....	7
5 CIBLER LES BONS MÉNAGES	8
6 PRENDRE LE TEMPS DE BIEN FAIRE LES CHOSES.....	9
À PROPOS DE MACH	10

LA VISION DE MACH EN MATIÈRE D'HABITATION INCLUSIVE

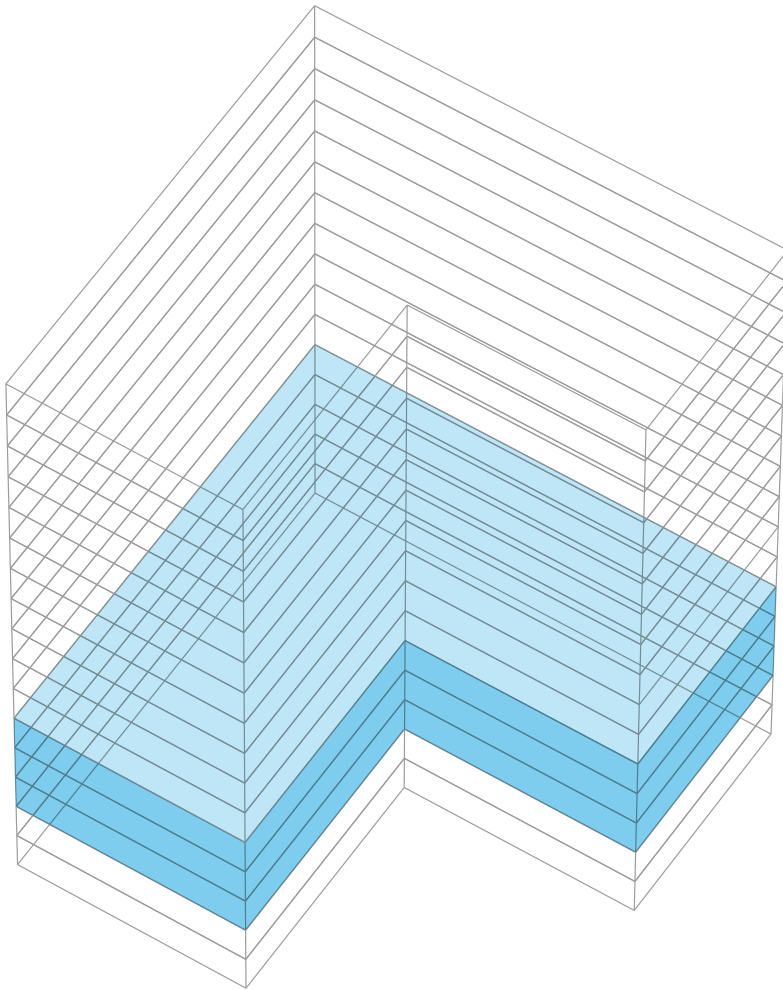
À titre de citoyen corporatif contribuant activement au développement immobilier montréalais depuis presque 20 ans, MACH croit fondamentalement à la nécessité pour Montréal de se doter d'une politique forte et innovatrice en matière d'habitation inclusive.

Nous nous exprimons sur le sujet en connaissance de cause puisque 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.

De plus, 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. Tous ces projets nous ont amené à développer une vision à 360 degrés et nous ont appris à tenir compte des communautés qui nous accueillent. Nous estimons qu'à titre de promoteurs immobiliers, nous avons un certain devoir de bienveillance à leur égard.

C'est dans ce contexte qu'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.

Nous appuyons par ailleurs sans réserve les positions exprimées dans le cadre de cette commission par l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) et par l'Institut du développement urbain (IDU). Nous présentons notre point de vue particulier en six points dans les pages qui suivent.



« C'est le volume, la densité et une véritable mixité sociale et d'usages qui permettront d'atteindre les cibles visées par l'administration, et non pas une série de minuscules ensembles isolés, comme les ont privilégiés les services de l'urbanisme des arrondissements depuis la fin des années 70. »

1 GRANDS OBJECTIFS; GRANDES OPPORTUNITÉS

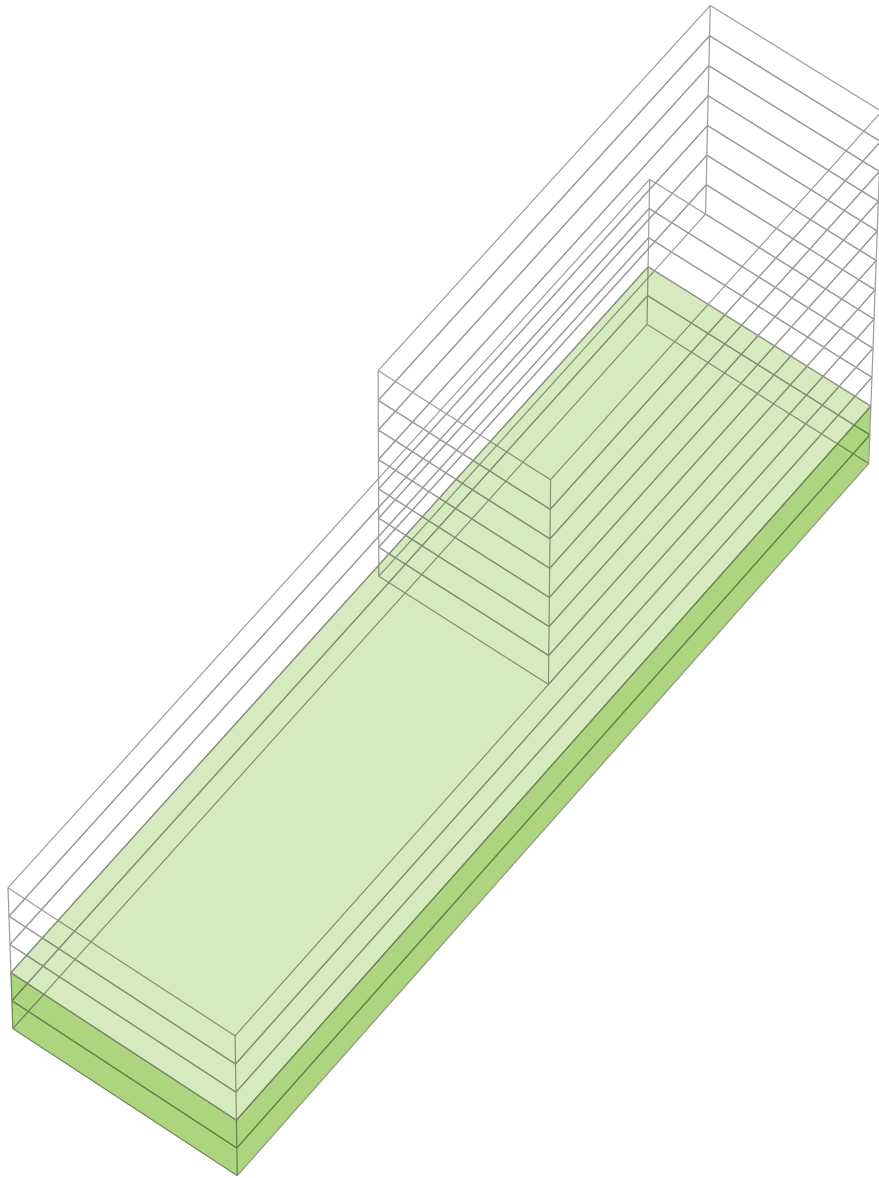
Aucun doute : l'objectif de l'administration Plante de créer nouveaux 12 000 logements en quatre ans est extrêmement ambitieux. Mais au-delà du coup d'éclat de cet énoncé de principe, il faut maintenant se donner les moyens de vraiment y arriver collectivement. Non seulement faut-il mieux évaluer les opportunités et les retombées potentielles en amont, mais il faut autoriser l'établissement du logement social dans des secteurs fortement densifiés et mixtes (commercial, bureau, copropriété) pour une meilleure intégration des populations à faible revenu, afin de briser l'isolement et stopper la ghettoïsation. Nous croyons qu'il est temps de faire preuve d'imagination et de créer des modèles différents.

Historiquement, le modèle privilégié en logement social a consisté la plupart du temps à permettre la création de petites coopératives d'habitation de quelques unités, gérées par des conseils d'administration bénévoles. Ce modèle s'est répandu vers la fin des années 70 lors de l'avènement des premiers programmes fédéraux normalisés pour le soutien au logement social et la création au Québec du réseau des groupes de ressources techniques (GRT).

Les temps ont bien changé. Avec les objectifs visés par le projet de Règlement pour une métropole mixte (qu'on a parfois appelé symboliquement le «20-20-20»), il faut profiter des grandes opportunités de requalification qui se présentent à nous pour « livrer » de grandes quantités de logements sociaux et communautaires, abordables et familiaux.

C'est le volume, la densité et une véritable mixité dans les usages qui permettront d'atteindre les cibles visées par l'administration, et non pas une série de minuscules ensembles isolés, comme les ont privilégiés les services de l'urbanisme des arrondissements depuis la fin des années 70, eux qui continuent d'opposer une vive résistance aux projets de logement social intégrés à de grands ensembles mixtes.

Nous sommes d'avis que cette façon de faire est dépassée.



« En faisant fi des dogmes et des idées reçues, on pourrait concevoir que le logement social peut parfaitement cohabiter avec des copropriétés ou des bureaux. Pour le moment, le mouvement coopératif s'objecte à l'idée de façon presque systématique et parvient à influencer la Ville de Montréal en ce sens, de manière à conserver son emprise historique sur l'univers du logement social de petite taille. »

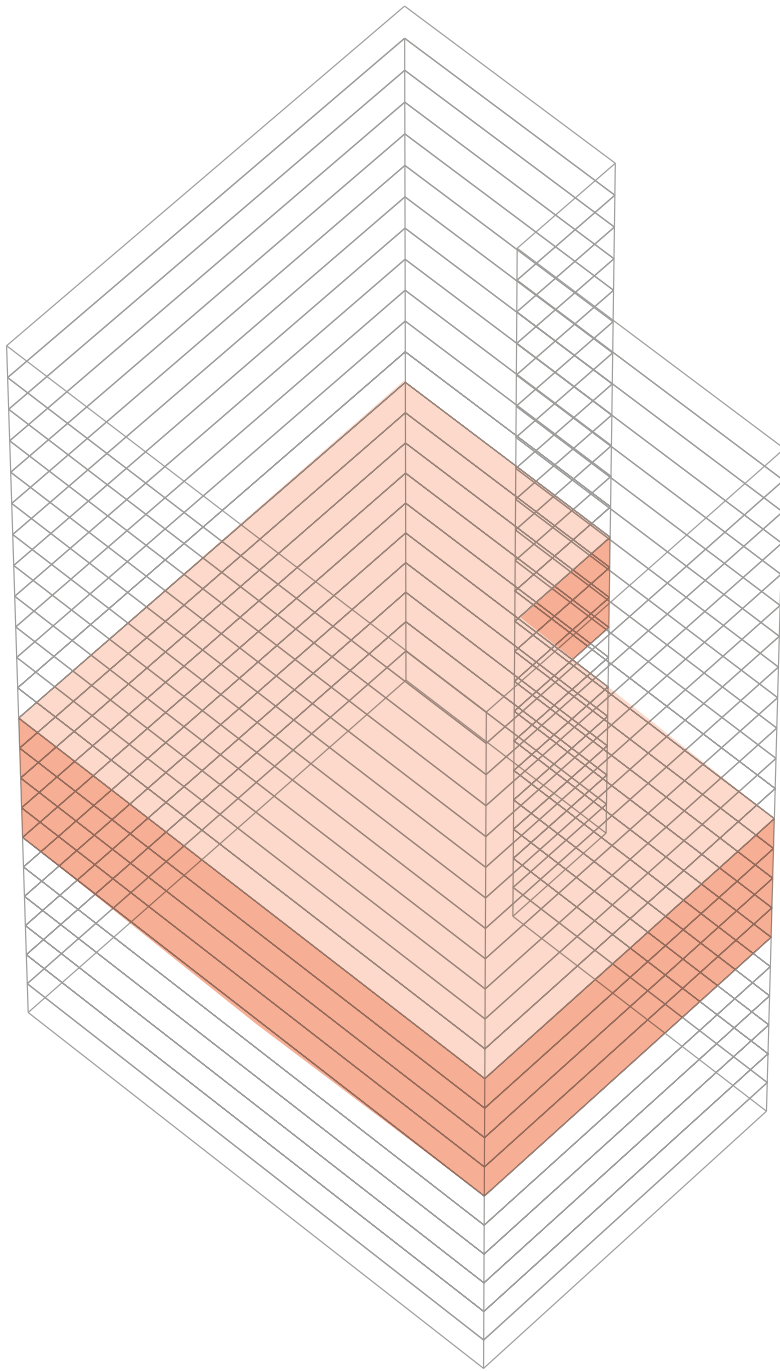
2 UNE VRAIE MIXITÉ SOCIALE

Quand on sait que 23 000 ménages montréalais sont inscrits sur une liste d'attente de l'Office municipal d'habitation, il nous apparaît évident qu'il faut faire preuve de plus d'imagination que ce qui est actuellement proposé dans le projet de règlement et accepter de changer nos façons de faire en matière d'habitation inclusive. Les typologies qui sont généralement autorisées par la Ville de Montréal et les conditions de réalisation des projets ne correspondent pas, ou du moins ne correspondent plus, aux besoins de la population, ni à la complexité des grands projets de requalification.

Nous croyons par exemple que dans des développements immobiliers d'envergure, on devrait permettre la création de très grands complexes de logement social densifiés, même à proximité de tours de condos ou de complexes à bureaux. Il devrait aller de soi, en 2019, que **le droit de vivre en ville s'accompagne de l'obligation de vivre en milieu dense**. Car la vraie mixité sociale, c'est aussi pouvoir cohabiter avec toutes les tranches de la population.

Nous pensons même qu'en ayant recours à des droits superficiaires, du logement social pourrait être cédé sur plusieurs étages au sein d'une grande tour en copropriété. Car si l'objectif premier est vraiment de fournir de l'habitation abordable à des gens qui en ont besoin, **sans vision dogmatique ni préjugés**, il n'y a pas de raison de les empêcher de cohabiter avec des propriétaires de condos ou des employés de bureaux. Évidemment, certaines dispositions visant à protéger spécifiquement le logement social dans un tel système devraient être déployées, mais nous estimons qu'il est grandement temps de réinventer le modèle pour le bien de tous et qu'il faut se donner le temps nécessaire à la tenue d'une réflexion en profondeur.

Pour le moment, le mouvement coopératif s'objecte systématiquement à l'idée et réussit à influencer la Ville de Montréal en ce sens. Nous croyons qu'avant d'être adopté, le Règlement pour une métropole mixte devrait permettre de considérer une nouvelle façon de faire.



Le milieu du logement social ne diffère pas tellement du monde de la copropriété. Les taux de participation aux assemblées-générales ou l'engagement des résidents dans les conseils d'administration sont en effet très faibles dans les deux univers. Dans ce contexte, la gestion des copropriétés est presque toujours confiée à des administrateurs externes qui maîtrisent les règles de l'art. Les OBNL d'habitation devraient donc jouer un rôle similaire dans de grands ensembles de logement social.



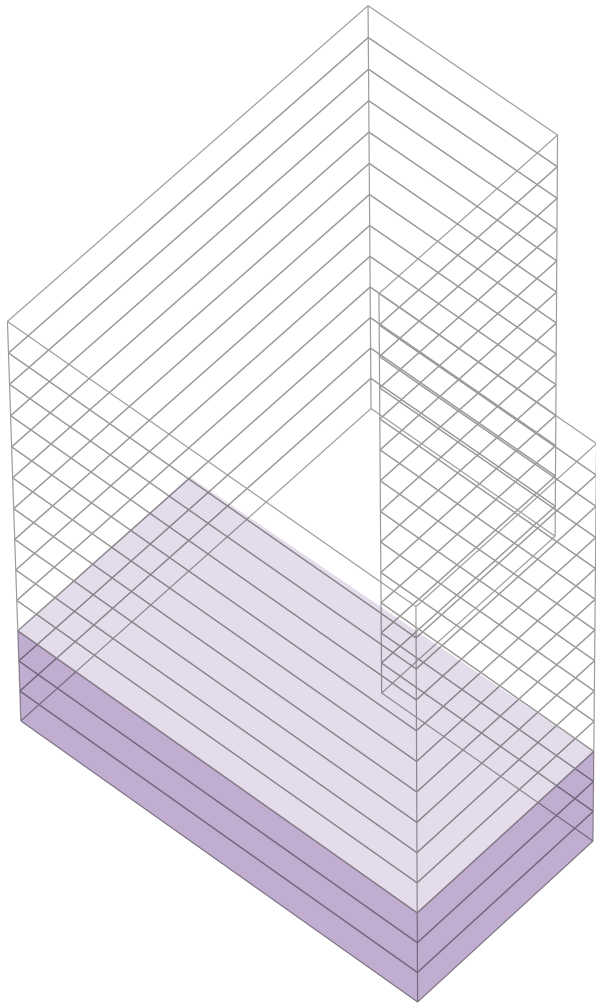
3 LE MODÈLE IDÉAL

Si la Ville de Montréal autorisait une nouvelle forme de mixité dans de grands ensembles immobiliers en requalification de type « *social + condo + locatif + abordable + bureau* », nous sommes d'avis que la meilleure façon d'assurer le succès et la pérennité de ce modèle serait de systématiquement en confier l'administration à des OBNL d'habitation, et ce, pour tout projet de plus de 50 unités.

Cette mesure permettrait d'apaiser l'inquiétude chronique des services de l'habitation de la Ville de Montréal voulant que les coopératives d'habitation ne savent pas gérer un projet comportant une très grande quantité d'unités ou encore que leurs membres n'ont pas les compétences ou le niveau de mobilisation nécessaire pour travailler en cogestion avec un syndicat de copropriétaires ou un gestionnaire immobilier.

Pourtant, le milieu du logement social ne diffère pas tellement du monde de la copropriété. Les taux de participation aux assemblées-générales ou l'engagement des résidents dans les conseils d'administration sont très faibles dans les deux univers. C'est la raison pour laquelle la gestion des grands immeubles en copropriété est presque toujours confiée à des administrateurs externes qui maîtrisent les règles de l'art. Nous croyons que les OBNL d'habitation devraient systématiquement jouer ce rôle auprès de grands ensembles de logement social pour en assurer la pérennité et pour permettre une cogestion harmonieuse avec d'autres parties prenantes.

Dans un tel modèle, pour les nouveaux projets de logement social de plus de 50 unités, les fonctions qui auraient été habituellement réalisées par un groupe de ressources techniques (GRT) pour lancer le projet seraient désormais exécutées entièrement par un OBNL d'habitation, car le double niveau d'administration dans les projets d'envergure (et les coûts qui s'y rattachent), comme c'est imposé présentement, ne serait plus nécessaire, ni justifié.



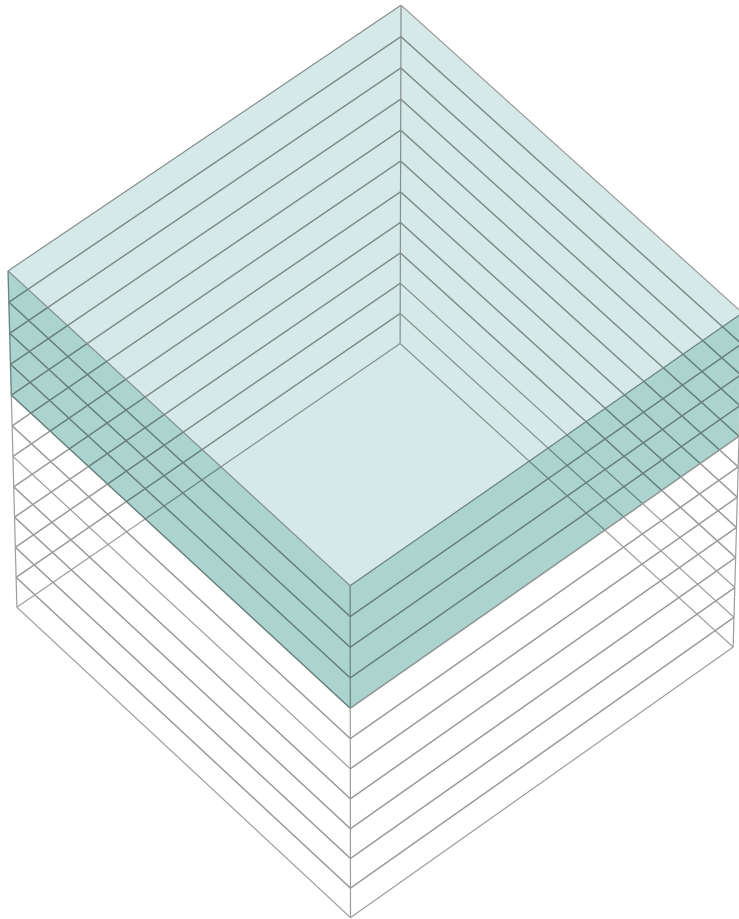
« Une augmentation statutaire de la densité devrait devenir la règle pour les projets immobiliers qui entraînent la création de logement social et abordable *in situ*. Si on demande aux promoteurs immobiliers de faire les frais d'une mesure sociale, il faut en contrepartie leur fournir un cadre réglementaire et de zonage qui est prévisible et qui n'est pas arbitraire. »

4 LES PROMOTEURS IMMOBILIERS FONT LES FRAIS DU SOCIAL

Le succès d'un éventuel Règlement pour une métropole mixte reposera largement sur les épaules des promoteurs immobiliers qui en feront les frais. De nombreuses études ont démontré que la **mesure sociale** privera les propriétaires de grands sites d'une plus-value significative sur une partie de leur propriété pour que du logement social et communautaire, abordable et familial y soit établi ou pour en financer la construction ailleurs. Dans ce contexte, nous estimons qu'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*.

Nous estimons en effet que l'effort financier qui est demandé aux promoteurs immobiliers pour soutenir cette mesure sociale devrait entraîner un cadre réglementaire et de zonage qui est hautement prévisible. Augmenter la densité et mettre fin à l'incertitude serait donc une contrepartie plus adéquate de la part de la Ville de Montréal pour récompenser l'effort social des promoteurs immobiliers.

Plus souvent qu'autrement, actuellement, à l'échelle des arrondissements, une surenchère de contraintes plus ou moins arbitraires viennent en effet s'ajouter aux règles déjà en vigueur dans la Stratégie sur l'inclusion et, éventuellement, dans le Règlement pour une métropole mixte. Ceci est un frein à la création de logement social sur site et constitue une menace bien réelle à l'atteinte des objectifs de l'administration.



La Ville de Montréal encourage indirectement la spéculation, car des investisseurs peuvent se porter acquéreurs de plusieurs unités abordables et les revendre plus tard au prix du marché. Cette entourloupette risque d'empêcher des ménages qui en ont vraiment besoin d'accéder à des propriétés abordables.



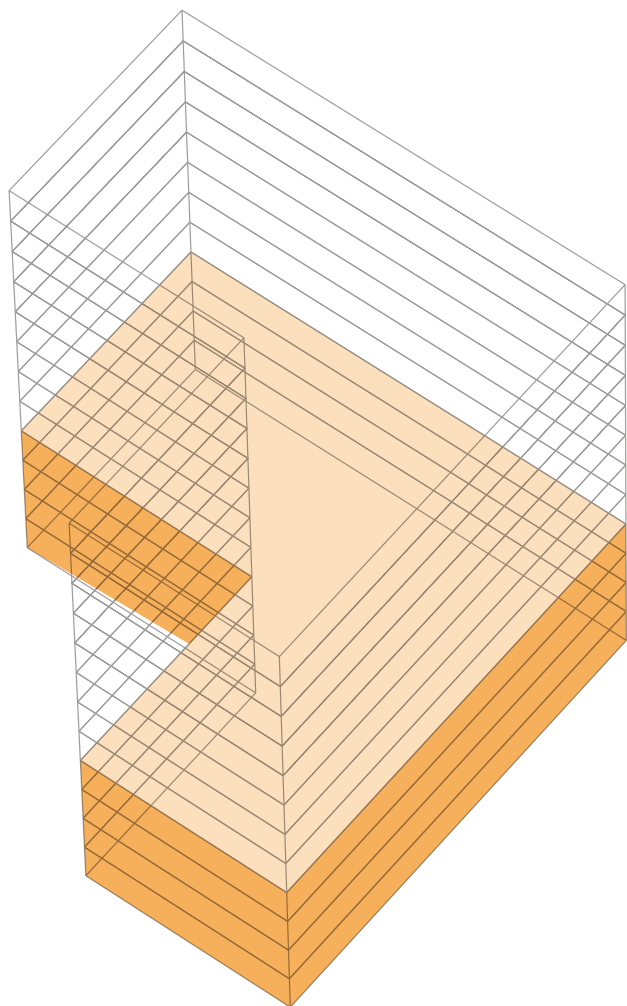
5 CIBLER LES BONS MÉNAGES

Bien que nous soyons généralement d'accord avec les objectifs qu'il vise, nous estimons que le Règlement pour une métropole mixte pose de nombreux problèmes dans son application car la livraison d'unités abordables ne suffit pas. Il faut aussi destiner ces unités aux bonnes familles.

Une de nos principales préoccupations concerne le fait qu'aucun mécanisme ne soit prévu pour contrôler la revente ou la sous-location d'unités à loyer abordable, ni même qu'il y ait des critères universels et objectifs pour évaluer le profil des acheteurs, contrairement à la plupart des juridictions nord-américaines.

Par cette omission, la Ville de Montréal encourage indirectement la spéculation, car des investisseurs peuvent se porter acquéreurs de plusieurs unités abordables et les revendre plus tard au prix du marché. Cette entourloupette risque d'empêcher des ménages réellement méritants d'accéder à des propriétés abordables.

Il serait à notre avis opportun d'assortir le programme de mécanismes légaux contraignants, comme des hypothèques de second rang pour créer des équités partagées avec la Ville ou encore d'instaurer l'obligation de détenir une propriété pendant au moins cinq ans avant de pouvoir la mettre sur le marché. On pourrait même créer un registre obligatoire des propriétés dites abordables pour au moins offrir une certaine forme de traçabilité de ces unités, qu'il s'agisse d'accès à la propriété ou de location.



« L'administration Plante semble faire abstraction de l'existence de la Stratégie canadienne sur le logement. Nous souhaitons que le gouvernement du Québec en arrive rapidement à un accord avec le gouvernement fédéral et nous croyons que dans ce contexte, la Ville de Montréal devrait attendre la conclusion de l'éventuelle entente avant de finaliser sa propre stratégie d'habitation inclusive et son Règlement pour une métropole mixte. »

6 PRENDRE LE TEMPS DE BIEN FAIRE LES CHOSES

En conclusion, bien que son objectif soit noble et louable, le projet de Règlement pour une métropole mixte comporte des faiblesses systémiques importantes dans sa mouture actuelle. Nous sommes d'avis qu'il ne permettra pas d'atteindre les cibles tant désirées et qu'en conséquence, il est beaucoup trop tôt pour l'adopter tel quel.

Comme nous l'avons évoqué dans ce mémoire, à moins de permettre l'intégration du logement social à de très grands ensembles dans les quartiers centraux et de réviser les densités permises en conséquence, le rythme proposé de 4 000 nouvelles unités par année relève littéralement de la pensée magique.

Nous nous inquiétons par ailleurs de l'empressement de l'administration à donner suite à cette promesse électorale en faisant abstraction de l'existence de la Stratégie canadienne sur le logement. Nous souhaitons bien sûr que le Québec en arrive rapidement à un accord avec le gouvernement fédéral et nous croyons que dans ce contexte, la Ville de Montréal devrait attendre la conclusion d'une éventuelle entente avant de finaliser sa propre stratégie d'habitation inclusive et son Règlement pour une métropole mixte, en toute équité pour les promoteurs immobiliers à qui on demande de faire les frais de cette mesure sociale.

Enfin, nous demandons qu'un délai de deux ans soit décrété avant l'entrée en vigueur officielle du règlement à partir de son adoption, pour permettre aux acteurs de l'industrie, et conséquemment à l'ensemble du marché résidentiel, de s'adapter aux nouvelles règles.



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. 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 porte une attention particulière aux besoins des clients et des usagers. Notre parc immobilier comprend notamment l'Édifce Sun Life, la tour CIBC, Place Victoria ou encore l'Édifce TELUS à Québec. En 2018, MACH a reçu deux prix INOVA pour la qualité de ses projets de construction.

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.



630, rue Saint-Paul Ouest
Bureau 600
Montréal QC H3C 1L9
Téléphone : 514-374-6224