

MÉTROPOLE MIXTE

Mémoire présenté par

RAYSIDE LABOSSIÈRE

Octobre 2019



Mémoire sur le projet de règlement pour une métropole mixte

Octobre 2019

Présenté à

Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

Réalisation

Rayside Labossière

Équipe de projet

Ron Rayside
Architecte, associé principal
ron@rayside.qc.ca

Kenny Harrouche
Chargé de projet en urbanisme
kenny.harrouche@rayside.qc.ca

Xavier Santerre
Chargé de projet en urbanisme
xavier.santerre@rayside.qc.ca

Crédit photo couverture

Dominic Hains et Office National du Film du Canada

Table des matières

1 Sommaire

Pour une vision mixte du développement 3

2 Rayside Labossière

Nos préoccupations de développement social 4

3 Position historique

Notre implication depuis la stratégie 6

En support des exigences du règlement 8

Quelques exemples de projets sociaux 10

4 Logement social

La réputation de Montréal 12

Une application plus large 14

L'effet centrifuge du règlement 16

Pour une vraie mixité sur site 18

L'envergure des projets 20

Les projets clé en main 22

La qualité des projets 24

Le respect du patrimoine bâti 26

Logement abordable

Les besoins et la clientèle cible 28

La pérennité de l'offre abordable et
les risques de spéculation 28

Financement

La période des grands développements urbains 30

Le gouvernement du Québec doit suivre 32

Les délais de réalisation 34

Les coûts de réalisation et l'indexation 36



1 Sommaire | Pour une vision mixte du développement

Fort d'une implication de longue date dans la promotion et la réalisation de logement social, 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 toutes et à tous: ménages à faible revenu, personnes présentant des besoins particuliers, premiers acheteurs, familles avec enfants, etc. Cette analyse se fonde sur la longue expérience de la firme en développement immobilier social et en soutien à des initiatives sociales et communautaires.

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 ambitieux que s'est fixés l'administration municipale en développement social.

2 Rayside Labossière | Nos préoccupations de développement social

Poursuivant la vocation sociale de son fondateur, Rayside Labossière participe à l'élaboration de projets architecturaux et urbains qui visent à améliorer le cadre de vie des Montréalais, peu importe leur profil socio-économique. Depuis sa fondation, la firme se consacre à la production de bâtiments établissant une nouvelle harmonie entre l'édifice, le quartier et l'occupant et participe à la réalisation de dossiers sur la transformation des milieux qui tiennent compte des besoins de la population. L'équipe joue un rôle qui dépasse bien souvent celui du professionnel et accompagne les individus et les groupes dans toutes les sphères du développement de projets porteurs pour la communauté.

D'ailleurs, la plupart des projets du bureau sont directement liés au milieu social et communautaire : centres de la petite enfance, locaux pour des organismes communautaires, logements sociaux, réfections d'écoles, etc. L'équipe croit profondément que les questions d'aménagement, de développement social et d'action communautaire sont non seulement fondamentales, mais complémentaires.

Par sa participation à plusieurs comités de développement local et lieux de concertation, l'équipe de Rayside Labossière est fortement liée aux réseaux de planification et de revitalisation urbaine à Montréal et particulièrement dans les quartiers centraux. La firme est active dans plus d'une trentaine d'organismes — tables de quartier, conseils d'administration, regroupements sectoriels, comités de travail, etc. — œuvrant de près ou de loin dans le domaine de l'urbanisme social. L'implication bénévole de l'équipe auprès des groupes communautaires et des lieux de concertation est dictée par la détermination de l'équipe à améliorer la qualité des milieux de vie, dont ceux où la défavorisation est importante. La firme a par ailleurs joué un rôle fondamental en amenant

des institutions publiques à s'impliquer dans plusieurs dossiers phares du développement de quartiers montréalais.

Depuis l'an 2000, la firme a contribué à hauteur de près de trois millions de dollars au développement social de Montréal, soit plus ou moins l'équivalent de la totalité de ses bénéfécies.

L'équipe travaille avec différents outils urbanistiques, comme la cartographie, pour amener les acteurs de développement issus du milieu social et communautaire à s'approprier les enjeux de transformation des quartiers centraux et à jouer un rôle de premier plan dans les projets qui changent le visage de leur milieu. La pratique de Rayside Labossière s'appuie en ce sens sur la reconnaissance du rôle déterminant que joue l'organisation physique de la ville dans la résolution des différents enjeux urbains (sociaux, économiques, culturels, environnementaux, démocratiques, etc.).



3 **Position historique** | Notre implication depuis la stratégie

- Depuis l'adoption de la Stratégie d'inclusion, nous soutenons l'adoption par la Ville d'un règlement contraignant et prévisible pour favoriser le développement de logements sociaux et communautaires, en particulier dans les quartiers centraux et les secteurs en développement.
- Nous appuyons pleinement l'adoption par la Ville de Montréal du règlement d'inclusion, mais tenons à soulever certains enjeux quant à son application effective, notamment quant au financement des projets sociaux, à la nature des projets.



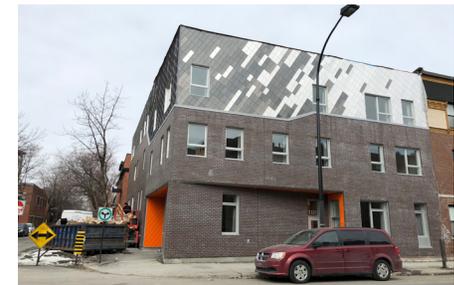
3 Position historique | En support des exigences du règlement

- Depuis les débuts de notre implication sociale, nous supportons la révision à la hausse des exigences en logement social à 20 %.
- Nous accueillons favorablement l'inclusion par la Ville d'un volet dédié aux logements familiaux, surtout dans les quartiers centraux.
- Nous nous réjouissons également de l'abaissement des seuils minimaux à 5 logements (450 m²) ainsi que l'inclusion de paliers progressifs selon l'envergure du projet pour le calcul des contributions financières.



3 Position historique | Quelques exemples de projets sociaux

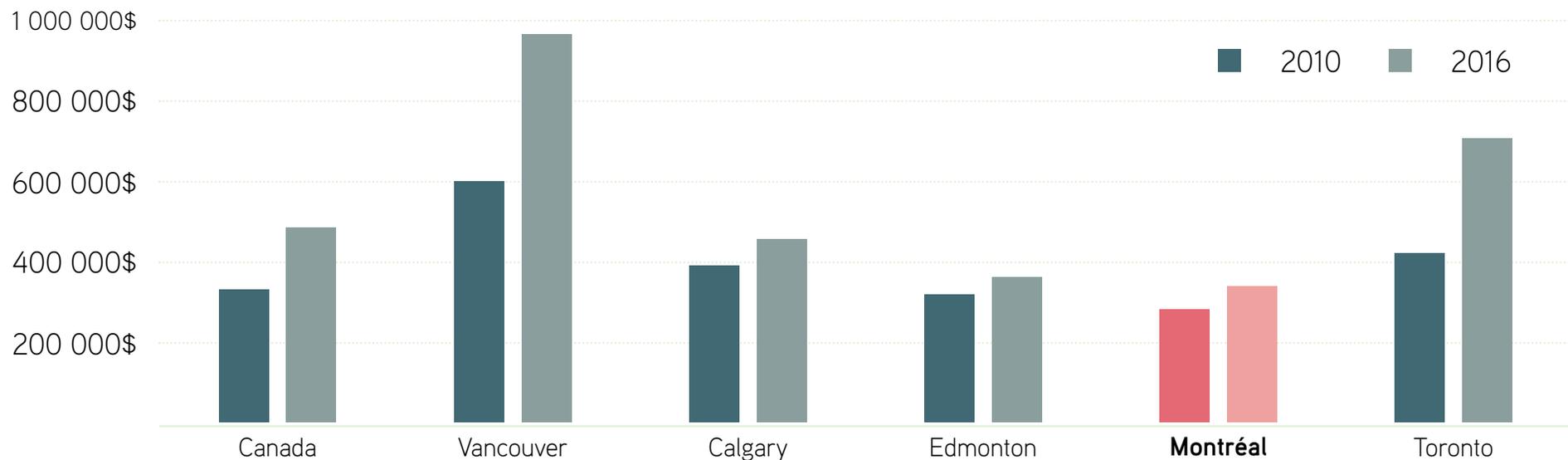
- Plusieurs projets témoignent de notre implication de longue date en développement, conception et construction de logements sociaux et communautaires répondant à des besoins variés.
- Cette expérience nous a permis de constater les enjeux et les défis qui sont propres au développement de logements sociaux dans les quartiers centraux, et surtout au centre-ville : hausse du prix du foncier, coûts de construction plus élevés qu'ailleurs, inclusion difficile aux méga-projets immobiliers et les très longues périodes de développement.
- En vertu de cette expérience, nous souhaitons nous exprimer sur la façon dont le règlement proposé par la Ville saura répondre à ces particularités territoriales, dans le but de favoriser une mixité sociale effective sur l'ensemble du territoire montréalais.



4 Logement social | La réputation de Montréal

- Montréal demeure l'une des villes nord-américaines où le parc de logement, entre autres, est le moins coûteux. Montréal est aussi l'une des métropoles nord-américaines comportant la plus grande proportion de ménages locataires vs propriétaires.
- Montréal est une Ville composée d'une multitude de quartiers riches et diversifiés, hérités d'une autre époque. Le règlement doit s'assurer de préserver l'authenticité de ses milieux et de perpétuer la constitution de milieux de vie complets.
- L'abordabilité de Montréal comprend son centre-ville et ses quartiers centraux, qui sont historiquement demeurés accessibles à des ménages de tout type et qui accueillent une riche vie communautaire. Le centre habité et mixte de la métropole fait figure d'exception à l'échelle nord-américaine, et représente une particularité de Montréal qu'il importe de conserver.
- Le développement immobilier intense des quartiers centraux transforme actuellement les composantes démographiques du centre-ville et risque de reléguer une population moins favorisée aux quartiers périphériques.
- Cette situation aura des coûts sociaux et économiques importants, en reléguant dans des quartiers lointains la main-d'œuvre, les travailleurs et les étudiants dont dépend la vitalité du centre-ville. Ce « trou de beigne » engendrerait des dépenses majeures en infrastructures, sans adresser pleinement l'iniquité socio-territoriale et l'empreinte environnementale qui en résulteraient. Il est possible de s'attaquer à ce problème par un règlement d'inclusion qui a les moyens de ses ambitions, et accorde le droit à la ville à des populations diverses.

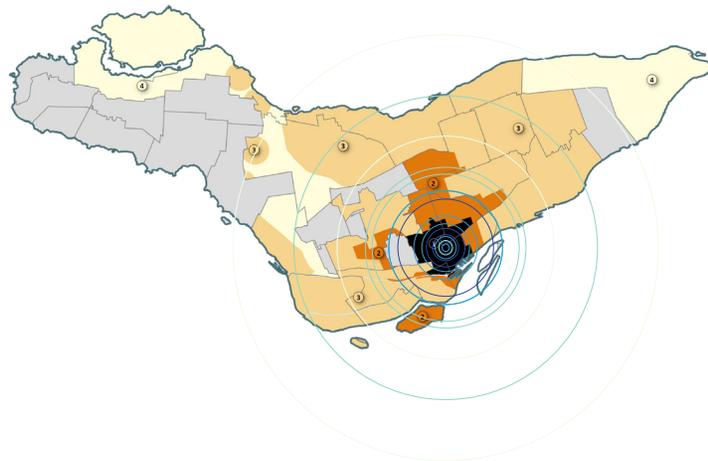
Prix moyen d'une habitation

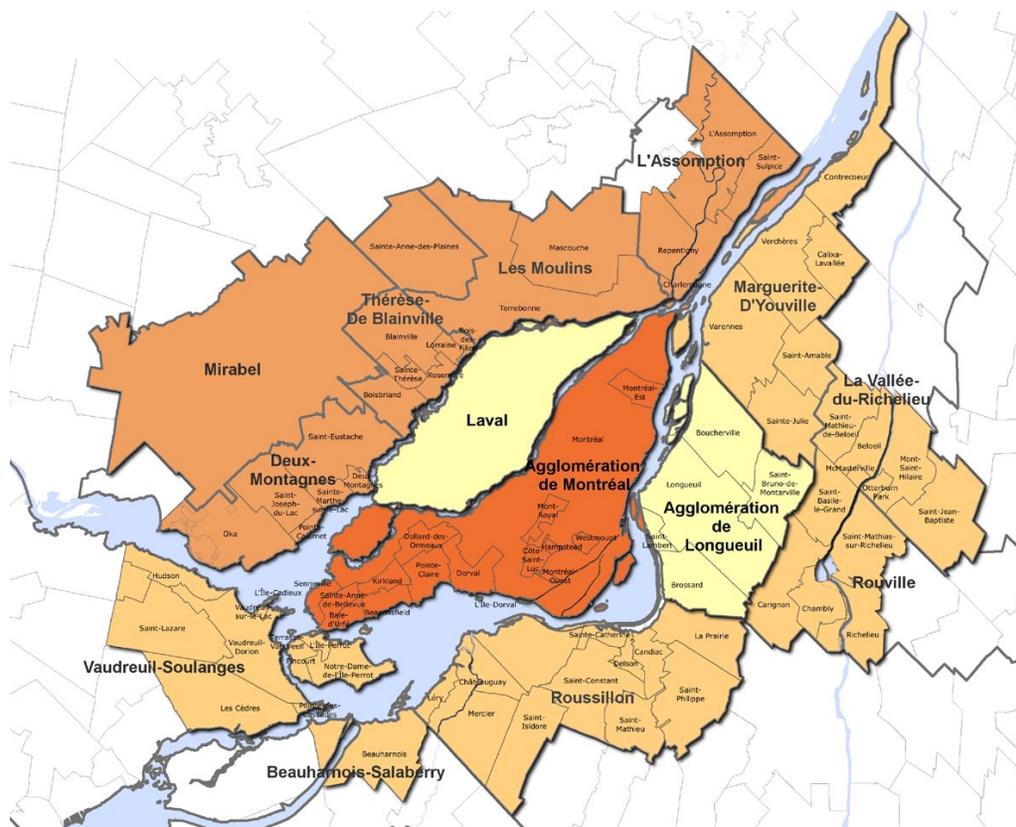


Sources: ACI et chambres immobilières. Applicable aux RMR.

4 Logement social | Une application plus large

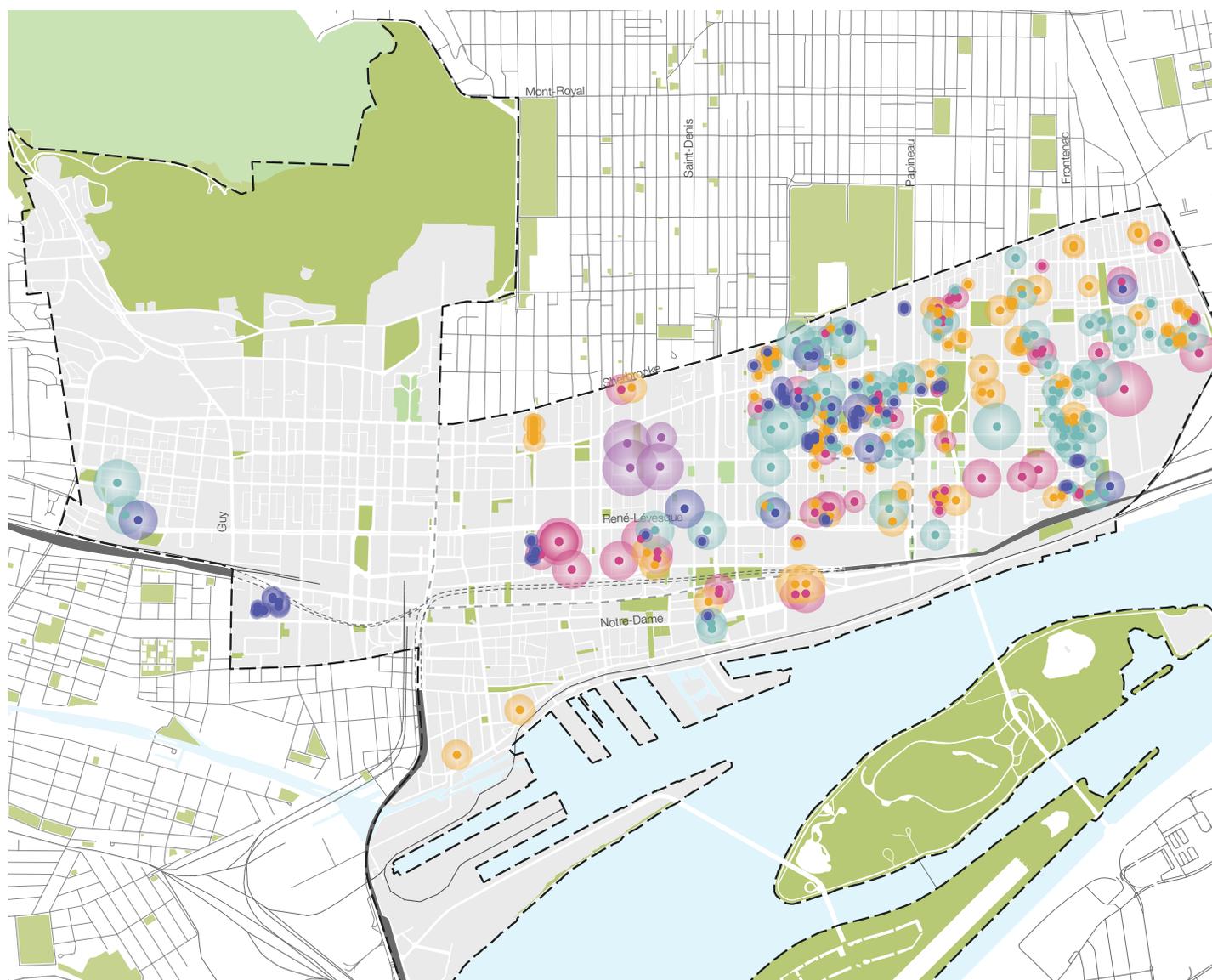
- Dans un souci de cohésion métropolitaine, il serait important que l'application du règlement soit étendue aux villes liées et aux villes des premières couronnes.
- Une telle mesure permettrait de préserver la compétitivité de Montréal sur le marché résidentiel et d'éviter de pousser les promoteurs à développer des projets en milieux non régis par le règlement, accélérant de ce fait l'étalement urbain.
- Il nous apparaît particulièrement important d'assurer une application prochaine du règlement aux grands secteurs en transformation sur l'île en raison de l'opportunité sans pareil qu'ils représentent et de leur planification encore peu avancée.
- Densifier, diversifier et rallier.





4 Logement social | L'effet centrifuge du règlement

- L'application du règlement doit permettre l'instauration d'une mixité effective dans l'ensemble des secteurs qui composent le territoire montréalais, tant au centre-ville que dans les secteurs excentriques.
- Dans l'optique d'une centralisation du fonds des contributions générées par le règlement, il sera important d'assurer que le centre-ville, dans lequel la stratégie d'inclusion a produit des résultats nettement insuffisants malgré une surchauffe immobilière, accueille de nombreux projets de logements sociaux pour répondre aux besoins croissants de sa population.
- Puisque le centre-ville continuera selon nous de générer une proportion majeure des contributions financières qui alimenteront le fonds, nous espérons que des montants substantiels y demeureront pour répondre aux aspirations et aux besoins de la communauté.
- Seuls 3,8% des 25 000 logements construits dans Ville-Marie entre 2005 et 2018 ont été des logements sociaux, bien en deçà des objectifs de la stratégie et des besoins constatés. Le règlement est une opportunité historique de corriger cette tendance et d'assurer que le rapide développement du centre-ville profite à la population résidente et vulnérable.
- Sans adresser directement l'aménagement du territoire, l'application du règlement représente une occasion de favoriser l'intégration de services publics (écoles, bibliothèques, services de santé, services sociaux, centres de la petite enfance, culturels et communautaires) et de commerces de proximité aux grands projets pour soutenir la création de quartiers complets qui contribuent au développement social. L'inclusion de logements sociaux sur site représente un outil intéressant pour garantir que les projets sociaux qui voient le jour disposent d'un milieu urbain attrayant, proche des services et au cœur de la ville.
- La centralisation du fonds des contributions représente une opportunité d'assurer une planification plus cohérente à l'échelle de la Ville et de défaire la lourdeur administrative et la fragmentation engendrées par les 38 fonds locaux (2 par arrondissement). Cette fusion devrait mener à une stratégie immobilière plus agressive de la part de la Ville pour l'acquisition de terrains hors inclusion, entre autres, qui sera notamment bénéfique pour les petits projets sociaux.
- L'usage du fonds doit avoir un effet structurant dans certains quartiers et pas seulement être en réaction à des opportunités fortuites. Le règlement doit agir à titre de levier de développement lorsque pertinent et vertueux.

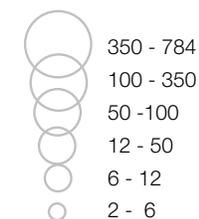


LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS

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

0 500 1000 m



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

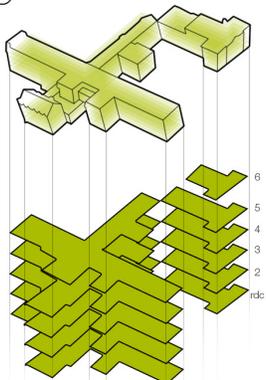
4 Logement social | Pour une vraie mixité sur site

- Nous sommes favorables à l'objectif du règlement d'encourager le plus d'inclusion possible in situ pour favoriser la mixité au sein de chaque projet, et non pas juste la mixité dans son interprétation la plus large.
- Cependant, pour atteindre un haut degré de mixité réelle, il serait utile de développer les programmes de financement afin de rendre viable des projets comprenant des volets différents au sein d'un même bâtiment (par exemple, en permettant des ateliers d'artistes et des logements pour familles au sein du même projet social).
- Par ailleurs, nous estimons nécessaire de revoir les modalités de financement pour rendre viables la construction et la gestion de plus petits projets sociaux, surtout pour des clientèles nécessitant une attention particulière. Enfin, il sera primordial de pallier à la rigidité des programmes de financement actuels pour permettre à de nouvelles formes de projet social d'émerger, notamment en reconversion de patrimoine ou en architecture innovante.
- Permettre la super-adaptabilité des unités construites en inclusion afin de répondre aux besoins évolutifs de certaines clientèles particulières.

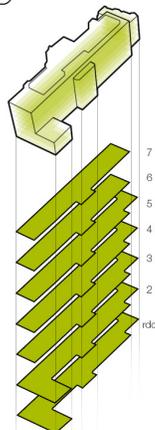
LÉGENDE

- Fonctions liées à la santé
- Pavillons des Religieuses hospitalières de St-Joseph

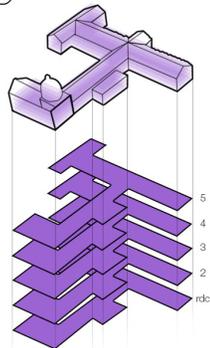
(A) 4 à 6 étages (24550 m²)



(B) 7 étages (1256 m²)



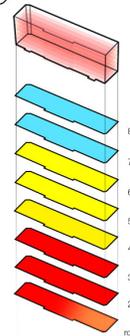
(C) 5 étages (13703 m²)



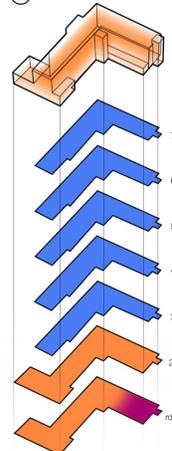
LÉGENDE

- Logements sociaux et communautaires (CBNL)
- Organismes communautaires
- Ateliers
- Services
- Logements étudiants
- Coopérative - Logements familles (grandes unités)
- Toit végétal

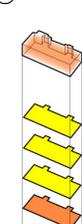
(D) 8 étages (9890 m²)



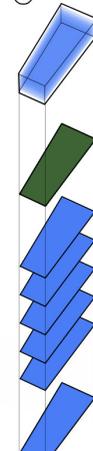
(E) 8 étages (11667 m²)



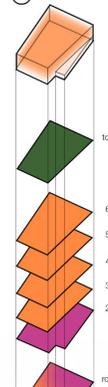
(F) 4 étages (2716 m²)



(G) 6 étages (9645 m²)



(H) 6 étages (7184 m²)



4 Logement social | L'envergure des projets

- L'envergure des projets sociaux générés par les exigences d'inclusion de la Ville suscite chez nous une réflexion sur les conséquences potentielles d'une multiplication des projets sociaux de grande envergure, laquelle ne convient pas à l'ensemble des types de projets de logements sociaux.
- Par exemple, les logements sociaux en volet 3 s'adressent à des clientèles vulnérables présentant des besoins spécifiques. Celles-ci bénéficient davantage de projets de taille réduite ou de taille moyenne, qui minimisent leur stigmatisation et facilitent leur intégration dans le milieu. Ces projets tendent également à mieux répondre à leurs besoins et à l'instauration d'une bonne dynamique interne.
- Par ailleurs, une réflexion est en cours sur la capacité des grandes coopératives à répondre aux aspirations de leurs occupants en vie communautaire. Suite à l'adoption du règlement, il est possible que les mécanismes d'inclusion conduisent à une multiplication de tels projets sociaux; le cas échéant, il importerait d'outiller convenablement les coopératives de grande taille pour assurer leur bon fonctionnement, du développement à la gestion, et ainsi assurer leur viabilité.
- Plusieurs enjeux existent quant au sort des familles dans les immeubles de grande hauteur. Avec la densification des milieux de vie que nous connaissons aujourd'hui, il est important de revoir les programmes et les exigences en cette matière pour intégrer et conserver les familles dans la dynamique montréalaise.



4 Logement social | Les projets clé en main

- Chaque projet de création de logements sociaux est unique et comporte son lot d'enjeux. La planification, la conception, la production des plans et devis définitifs, la construction, la coordination d'ensemble et la surveillance de chantier nécessiteront la prise d'un grand nombre de décisions en interaction avec plusieurs intervenants. Tout au long du processus, l'architecte joue un rôle-conseil clé pour guider cette prise de décision.
- Ce rôle-conseil est généralement mis à profit dans une approche de réalisation dite traditionnelle, où les architectes sont au service d'un client propriétaire de l'ouvrage et agissent comme coordonnateurs d'ensemble.
- Dans le cadre d'un projet d'habitation communautaire, le GRT agit comme interface de coordination et de communication. L'expérience de succès des 40 dernières années démontre la pertinence de cette façon de réaliser des projets, même si elle présente des défis additionnels ; le GRT agissant en tant que mandataire de l'organisme d'habitation communautaire.
- Depuis quelques années, des modes de réalisation alternatifs sont plus fréquemment utilisés dans les projets d'habitation communautaire, notamment la conception-construction ou le " clé en main " où le mandat de conception est souvent scindé du mandat de production des plans et devis et de la surveillance. Dans ces modes de réalisation, il y a une fracture dans la production et la continuité des livrables et l'architecte mandaté pour l'exécution est au service du constructeur.
- Le règlement d'inclusion proposé par la Ville pourrait avoir pour conséquence de multiplier les projets de logement social «clé en main» réalisés par les promoteurs immobiliers. En raison du rapport de force dans ce type de réalisation, il y a un risque accru que ce soit le projet de logement social qui s'adapte au projet immobilier et non le projet immobilier qui s'adapte au projet de logement social.



4 Logement social | La qualité des projets

- L'approche « clé en main » distance l'architecte des usagers et du propriétaire du futur projet de logement social et complexifie la collaboration, la cohérence d'ensemble, la communication et le rôle-conseil de l'architecte. Des approches existent, pour favoriser la qualité, dans le cadre de ces modes de réalisation: la préparation et l'imposition d'un devis de performance et la surveillance des travaux par un architecte indépendant, au service du propriétaire.
- Il faut cependant noter que ces approches impliquent l'ajout d'intervenants supplémentaires ainsi qu'un autre niveau de responsabilité professionnelle, ce qui impacte le règlement des litiges et fragilise, à notre avis, la collaboration et l'innovation.
- 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 créant une fracture dans la prestation de services fragilisant ainsi le respect du programme du client, du programme de la ville, l'implication des parties et nuisant à la vision d'ensemble du projet;
 - En éloignant l'architecte du propriétaire.



4 Logement social | Le respect du patrimoine bâti

- Nous souhaitons que le règlement permette à de nouvelles formes de projet d'émerger, notamment des projets sociaux regroupant différentes fonctions au sein du même bâtiment, comme dans le projet mis de l'avant par la Communauté Saint-Urbain pour le site de l'Hôtel-Dieu.
- Des études doivent être conduites afin d'évaluer le potentiel du règlement et du fonds qui en résultera à participer au financement de projets sociaux et communautaires particuliers, et non seulement à l'acquisition de terrains pour les projets en inclusion.
- Le financement du logement social doit également être une opportunité de combiner les préoccupations de la ville en habitation et en réinvestissement du patrimoine. En ce sens, les terrains et les bâtiments publics vacants ou en voie de l'être doivent être réservés à des fins sociales et communautaires répondant aux besoins exprimés par le milieu local.

Actuel



- 1 Éléments patrimoniaux à mettre en valeur
- 2 Cour du musée à investir
- 3 Bâtiments techniques à démolir, si possible
- 4 Passerelle à démolir
- 5 Grandes surfaces asphaltées et imperméables - îlots de chaleur
- 6 Vergers et jardins à conserver et à mettre en valeur

Projeté



- 1 Aménagement d'une place publique
- 2 Cour du musée aménagée
- 3 Cour intérieure boisée à l'usage des travailleurs et étudiants
- 4 Débarcadère et stationnement pour personnes à mobilité réduite
- 5 Place publique entre les fonctions publiques et communautaires
- 6 Fonctions et habitations communautaires
- 7 Fonctions et coopératives d'habitation pour familles
- 8 Cour partagée avec espace de jeux pour enfants
- 9 Coopérative d'habitation - différentes tailles d'unités
- 10 Organisme et services à la communauté - Jeunesse au Soleil
- 11 Cour partagée avec espace de jeux pour enfants
- 12 Potentiel de développement pour l'agriculture urbaine
- 13 Parc et nouvel accès piéton

5 Logement abordable | Les besoins et la clientèle cible

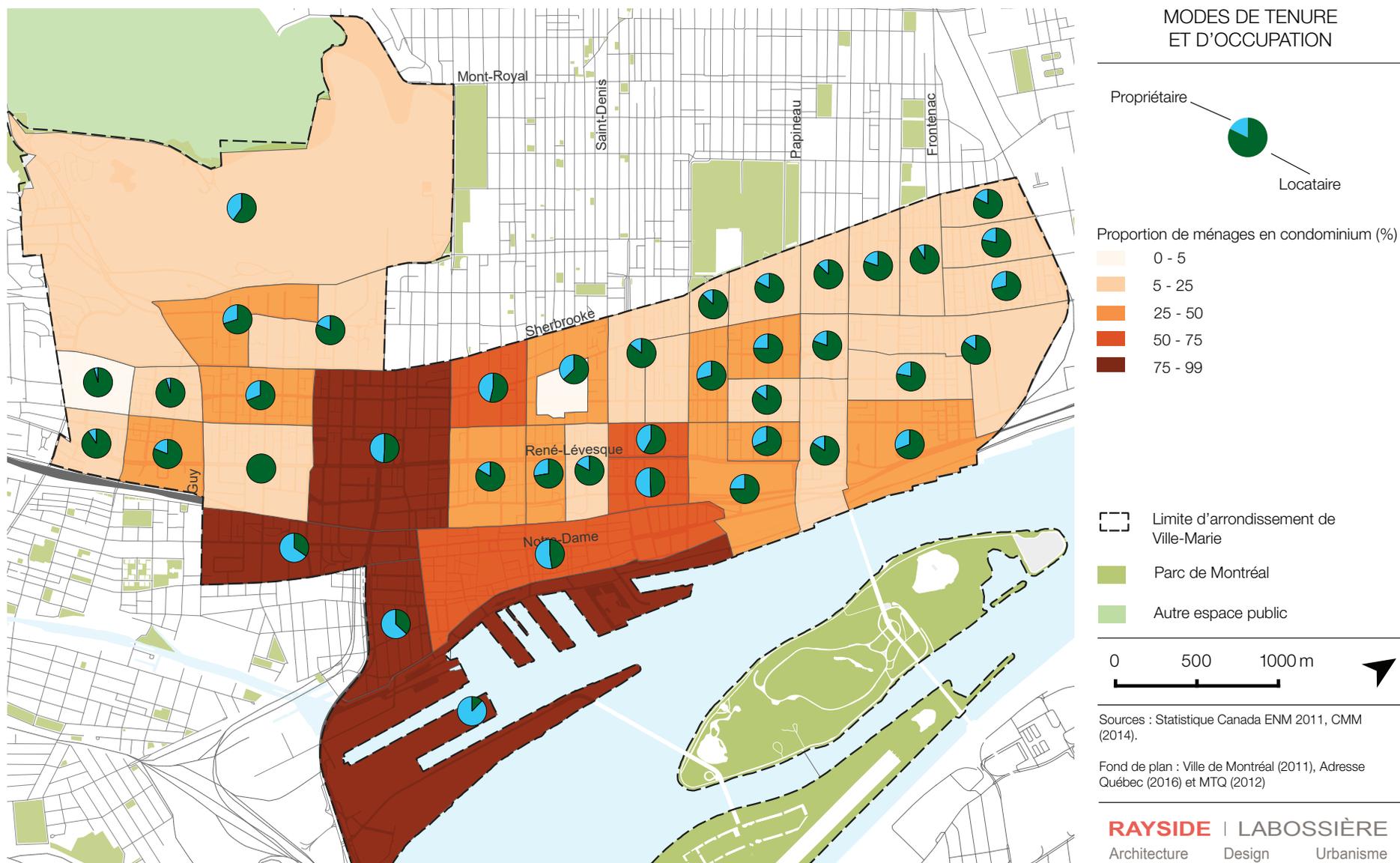
- Le logement abordable sous-tend des objectifs distincts de ceux du logement social; il s’adresse à des clientèles accédant à la propriété pour la première fois ou des ménages de la classe moyenne ne pouvant pas se permettre un logement convenable au prix du marché. Dans ce sens, il est tout à fait légitime qu’il soit intégré au présent règlement.

5 Logement abordable | La pérennité de l’offre abordable et les risques de spéculation

- Certains risques existent quant à la pérennité des logements abordables au-delà de ce qui est prescrit par les programmes d’aide à la mise de fonds sur lesquels la Ville se tourne, faute d’intégrer des mesures pour préserver le caractère abordable de cette part de logement.
- Des mesures de contrôle devraient être établies afin d’éviter la spéculation foncière qu’un volet abordable pourrait faire naître. Un registre du logement, par exemple, pourrait être une de ces mesures.

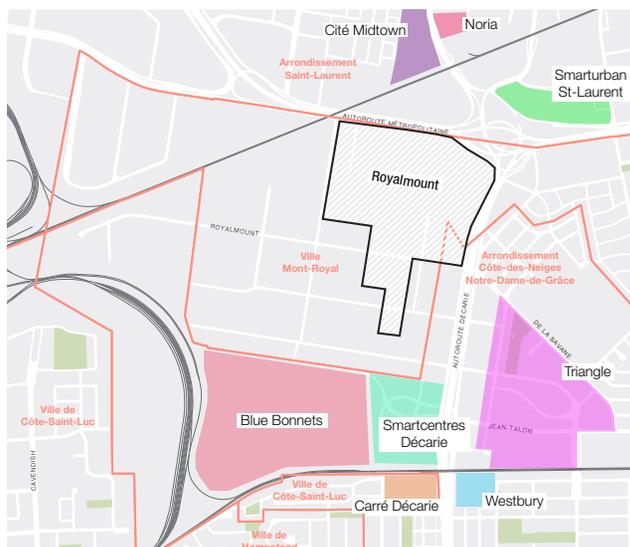
Valeurs plafonds prescrites pour les unités abordables

	Centre-Ville		Quartiers centraux		Périphérie		Extrémités	
	Vente	Location	Vente	Location	Vente	Location	Vente	Location
Studio	225 000 \$	880 \$	225 000 \$	880 \$	200 000 \$	675 \$	180 000 \$	585 \$
1 chambre	280 000 \$	1 040 \$	280 000 \$	1 040 \$	250 000 \$	810 \$	200 000 \$	720 \$
2 chambres	325 000 \$	1 440 \$	325 000 \$	1 440 \$	280 000 \$	990 \$	240 000 \$	810 \$
3 chambres et plus (familial)	450 000 \$	2 000 \$	450 000 \$	2 000 \$	400 000 \$	1 170 \$	350 000 \$	927 \$



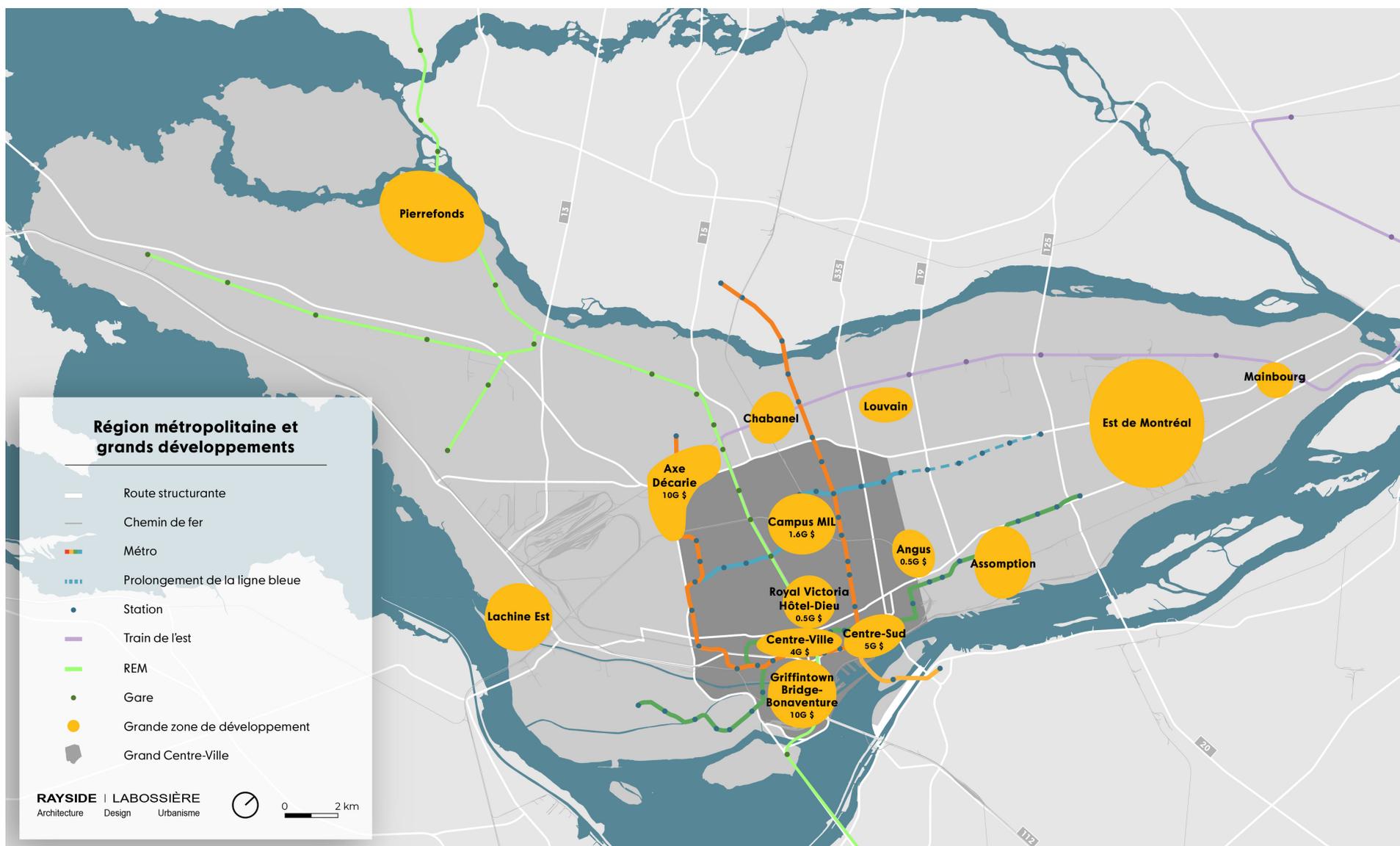
6 Financement | La période des grands projets urbains

- La grande région montréalaise fait actuellement face à une dynamique immobilière sans précédent. Selon nos estimations, les investissements immobiliers sur l’île de Montréal s’élèvent entre 30 et 50 milliards de dollars pour la décennie à venir. Ce développement est alimenté par le redéveloppement de grandes zones de transformation (Blue Bonnets-Namur, sud-est de Ville-Marie, est de Montréal, etc.) et la vive dynamique immobilière du centre-ville.
- Si cette croissance se poursuivait dans de telles proportions, le défi de la Ville de Montréal serait d’assurer à la fois des fonds suffisants pour assumer les exigences du règlement ainsi qu’une participation croissante du gouvernement du Québec au financement de l’habitation.
- La création de milieux mixtes et l’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux doivent être des éléments fondamentaux de la planification urbaine dans les zones en transformation, et se refléter dans la révision prochaine du plan d’urbanisme.



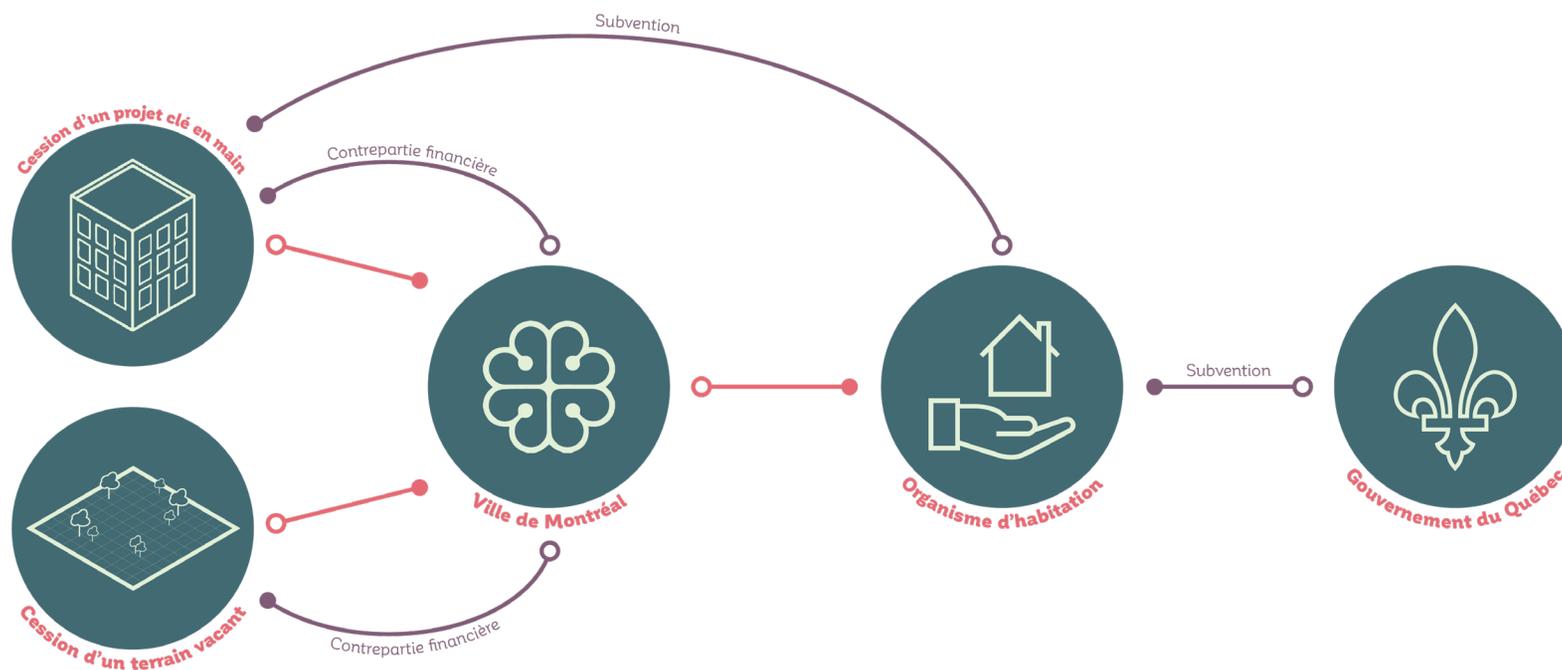
PROJET	COÛT (M\$)	SUPERFICIE (PI²)	SUPERFICIE (M²)	LOGEMENTS	STATUT
WESTBURY	250	370 000	34 375	550	Construction
LE TRIANGLE	1 600	4 300 000	399 500	3 300	Construction
CARRÉ DÉCARIE	400	1 200 000	111 485	700	Planification
ROYALMOUNT (COMMERCIAL)	2 000	*5 000 000	*464 515	-	Planification
ROYALMOUNT (RÉSIDENTIEL)	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



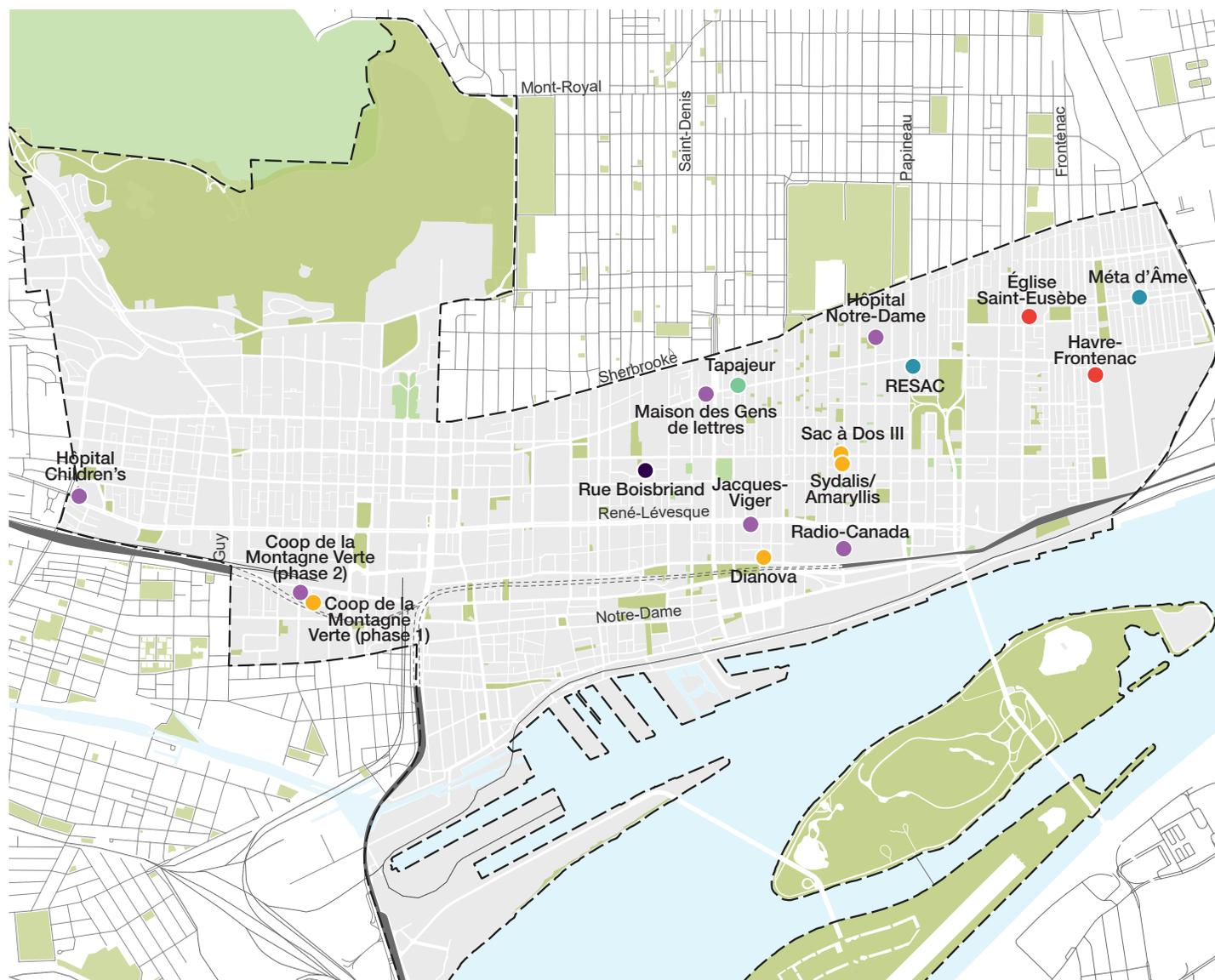
6 Financement | Le gouvernement du Québec doit suivre

- La proposition de règlement de la Ville devrait permettre d'augmenter de façon significative les montants dédiés à l'achat de terrains et de projets clé en main (dans les deux cas sous forme de contrepartie financière). La hausse rapide des prix du foncier sur l'île au cours de la dernière décennie avait effectivement rendu caduques plusieurs efforts d'acquisition immobilière de la Ville, et il ne fait aucun doute que cette augmentation renforcera la capacité d'action de la Ville en la matière.
- Cependant, outre l'achat du foncier, chaque projet de logement social dépend fortement de la participation financière du gouvernement du Québec par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ).
- Selon les projections de la Ville, le règlement pourrait mener à la réalisation de 600 logements sociaux par année (contre 390 actuellement). Dans cette optique, nous demandons que le gouvernement du Québec augmente le financement du logement social à Montréal dans les proportions que pourraient entraîner l'application rigoureuse du règlement et le dynamisme immobilier dans la métropole.



6 Financement | Les délais de réalisation

- L'une des retombées collatérales du règlement sera d'améliorer la rapidité de réalisation des projets de logements sociaux en raison de la prévisibilité et la clarté du cadre de négociation entre le promoteur et la Ville en cas de contrepartie ou de cession. Un cadre clair de calcul pour les contributions et les contreparties ainsi qu'un financement disponible et prévisible sont susceptibles de réduire une partie de l'imprévisibilité du processus de développement d'un projet social, lequel peut s'échelonner sur de longues années.
- L'établissement de règles du jeu équivalentes dans chaque arrondissement amenuisera également l'incertitude liée à l'application de politiques d'inclusion locales et uniformisera le cadre de développement sur l'île, tout en prenant en compte les particularités territoriales selon une logique foncière et non plus administrative.



PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DÉVELOPPEMENT

Étape d'approbation d'AccèsLogis

- Élaboration
- Approbation préliminaire
- Engagement conditionnel
- Engagement définitif
- Construction
- Livré (depuis moins d'un an)

Autre projet

- Corporation d'habitation Jeanne-Mance

▭ Limite de l'arrondissement de Ville-Marie

■ Parc de Montréal

■ Autre espace public

0 500 1000 m



Sources : Groupe CDH (2017), AHM (2018) et Interlogé (2017)

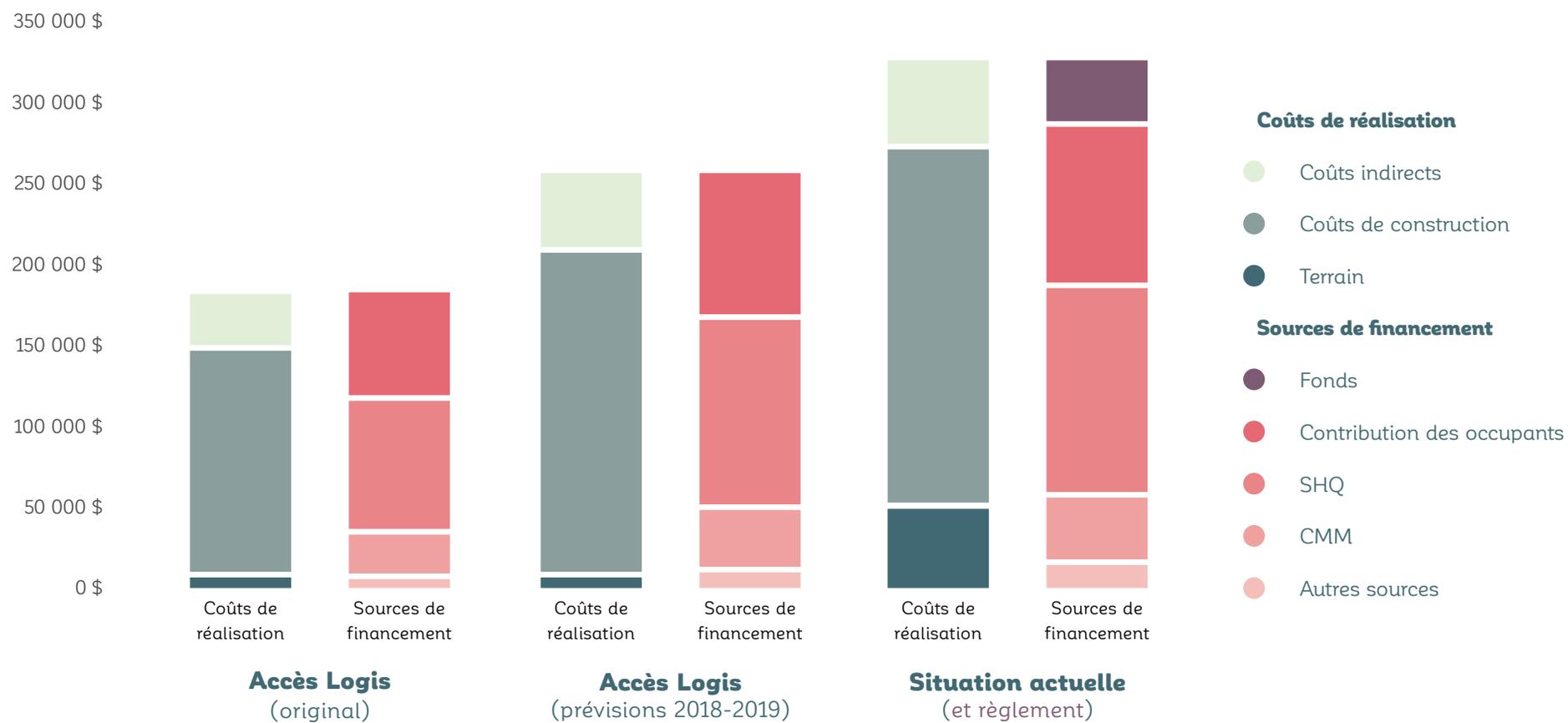
Fond de plan : Ville de Montréal (2011), Adresse Québec (2016) et MTQ (2012)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Urbanisme

6 Financement | Les coûts de réalisation et l'indexation

- Le fonds des contributions générées par l'adoption du règlement d'inclusion doit, avant tout, servir à l'achat de terrains pour la construction de projets sociaux en inclusion.
- La contribution des gouvernements provinciaux et fédéraux doit permettre d'adresser la surenchère des coûts de construction et de réalisation dans les quartiers centraux, dont la hausse récente et drastique a mis sur la glace de nombreux projets sociaux.
- En ce sens, nous nous inquiétons que le règlement proposé ne prévoie que l'indexation des différents montants à 2 % par année, soit une hausse bien moindre que celle constatée pour les coûts de réalisation et le prix des propriétés au centre-ville.
- Il est donc possible que cette majoration insuffisante fasse en sorte que les exigences de la Ville deviennent rapidement insuffisantes pour assurer une contribution in situ, conformément aux objectifs du règlement.
- Il demeure difficile de déterminer si l'application du règlement aura des effets à la baisse (en raison des obligations supplémentaires associées au développement) ou à la hausse sur le prix du foncier (en raison de la rareté de terrains disponibles pour le développement et la cession).



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme