

Annexe 3 Analyse des différentes Politiques, Stratégies et Plan d'action municipaux

1) Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

La stratégie

La stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal, a été élaborée :

- car le logement abordable représente un enjeu social important ;
- afin de freiner l'exode des jeunes ménages vers la banlieue ;
- afin de procurer à Montréal un avantage concurrentiel par rapport aux autres métropoles en offrant des logements de qualité à prix abordables et ainsi retenir et attirer entreprises et travailleurs (facteur de localisation).

Plus spécifiquement, cette stratégie a comme objectifs :

- d'encourager le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés ;
- de faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires ;
- de stimuler la production de propriétés à prix abordable.

Deux cibles sont identifiées. Il est important de noter que ces cibles s'appliquent à l'échelle de la Ville de Montréal et non par projet.

1. 15% des nouvelles unités d'habitations construites soient des logements sociaux et communautaires ;
2. 15% des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée.

Le projet de reconversion de l'Institution des Sourds-Muets et la stratégie

D'entrée de jeu, il est important de souligner :

- que les terrains seront acquis à leur juste valeur marchande suite à un processus de vente où les acheteurs potentiels ont été mis en concurrence;
- que les terrains n'appartiennent ni à la Ville, au gouvernement ou autres entités publiques;
- que le promoteur ne bénéficie d'aucune subvention pour réaliser le projet;
- que les terrains devront être décontaminés aux frais du promoteur;
- qu'une série d'exigences, par ailleurs légitimes, de la Ville ont pour effet d'augmenter considérablement les coûts de réalisation du projet ou de limiter le potentiel de développement ce qui, dans les deux cas, a pour effet de réduire de façon significative la rentabilité du projet (voir dernière section de l'annexe).

Ceci dit, à ce stade-ci du projet, le promoteur prévoit que :

- 40% des logements qui seront offerts auront un prix de vente inférieure à 250 000\$;
- 64% des logements compteront deux, trois et même quatre chambres à coucher (donc adéquats pour accueillir les ménages avec enfants).

Bien que le projet ne permette pas de rencontrer les objectifs en matière de production de logements sociaux et communautaires, nous sommes d'avis que celui-ci permettra de contribuer de façon significative aux objectifs de la Ville de Montréal en matière de logements abordables.

Situé aux abords d'un des grands parcs montréalais, ce projet sera particulièrement attrayant pour les jeunes familles et contribuera certainement à freiner l'exode des jeunes familles vers la banlieue. De la même façon, il contribuera à améliorer la diversité et la qualité du parc de logement montréalais et ainsi augmenter le caractère attractif de la Ville.

Bref, le projet répond en partie aux objectifs poursuivis par la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

2) Plan d'action famille de Montréal

Le Plan d'action famille de Montréal est l'outil de mise en œuvre de la « Politique familiale de Montréal » adoptée en mai 2008. Parmi les quatorze engagements que le Plan propose dans le Chapitre des actions corporatives, la plupart concernent des engagements auxquels seule la Ville peut répondre. Cependant, le projet de reconversion de l'Institution des Sourds-Muets contribue directement à l'atteinte de quatre de ces engagements.

1. *Un grand logement abordable de trois chambres à coucher, en propriété ou en location.*

Commentaire : On prévoit que 23% des unités du projet auront trois chambres à coucher et plus. Également, le promoteur a conçu le projet de façon à ce l'on retrouve au rez-de-chaussée des trois nouveaux bâtiments de grands logements avec entrées privée et accessibles directement de la rue ou d'une cour d'accès public. Ce type de configuration est particulièrement attrayant pour les ménages avec enfant(s).

2. *Une cour, un balcon ou une terrasse assez grands pour profiter des saisons, dehors.*

Commentaire : La majorité des logements bénéficieront d'un balcon, à l'exception des logements localisés dans le bâtiment principal d'origine (lequel bénéficie d'une protection patrimoniale, ce qui élimine la possibilité d'ajouter des balcons sur la façade) et de trois studios dans le bloc B. De plus, 21 unités situées aux 5^e et 6^e étages profiteront de toits terrasses. Enfin, de grands espaces extérieurs de nature très variés seront aménagés sur le site.

3. *Un logement de qualité pour la santé de ma famille.*

Commentaire : Il est évident que la réalisation du projet contribuera à l'atteinte de cet engagement.

4. *Un îlot de fraîcheur : une rue bordée d'arbres et une ruelle réaménagée et reverdie qui sert d'aire de jeux à mes enfants*

Commentaire : Actuellement environ 78% de la superficie du terrain est pavée et utilisée comme aire de stationnement. Le plan d'aménagement prévoit que la totalité des espaces de stationnement extérieurs seront éliminés et remplacés par des espaces verts. Environ 100 nouveaux arbres seront plantés, sans compter les arbustes et les aires gazonnées. Une partie des aires d'agrément pourront être aménagées spécifiquement pour les enfants alors que la partie avant du site sera certainement utilisée par les enfants comme aire de jeux. De plus, on ne doit pas oublier que le projet est borné par l'un des plus grands parcs de la ville de Montréal où l'on retrouve plusieurs équipements destinés aux enfants.

Grâce à sa localisation stratégique, le projet de reconversion de l'Institution des Sourds-Muets répond aussi aux objectifs de proximité des transports en commun, des équipements et des services mis de l'avant par le Plan d'action famille de Montréal, tel que démontré dans la section 1.4 du présent rapport.

En conclusion, le projet contribuera de façon très significative à l'atteinte des objectifs poursuivis par ledit Plan d'action famille et qu'il est parfaitement compatible avec la totalité desdits objectifs.

3) Stratégie municipale en habitation

La ville de Montréal a élaboré une stratégie qui s'articule autour de trois axes, à savoir :

- Assurer une offre résidentielle équilibrée ;
- Améliorer l'habitat et le cadre de vie ;
- Soutenir le développement résidentiel.

Assurer une offre résidentielle équilibrée

Rappelons que le projet du 7400 St-Laurent offrira une gamme variée de logements. Bien que le projet se précise au cours des prochains mois, on prévoit, à ce stade-ci et, sujet à modification, que les typologies des logements se répartiront comme suit :

- 7% de studio ;
- 22% d'unité avec une chambre à coucher ;
- 7% d'unité avec une chambre à coucher + ;
- 28% d'unité avec deux chambres à coucher ;
- 13% d'unité avec deux chambres à coucher + ;
- 17% d'unité avec trois chambres à coucher ;
- 5% d'unité avec trois chambres à coucher + ;
- 1% d'unité avec quatre chambres à coucher;

De façon préliminaire¹ et sujet à modification, on estime que la fourchette de prix (avant taxes et stationnement) variera entre 150 000\$ et 650 000\$. En raison de la typologie très variée des logements, de la variété des prix et de la localisation du projet, on estime que la clientèle sera très variée : jeunes, personnes seules, familles avec enfants, couple, pré-retraités (empty nesters), retraités actifs.

On peut donc affirmer de façon très catégorique que le projet contribue à « Assurer une offre résidentielle équilibrée »

Améliorer l'habitat et le cadre de vie

L'allure générale de plusieurs bâtiments composant le Centre 7400 laisse à désirer. De plus, une bonne partie des terrains entourant les bâtiments sont utilisés comme aires de stationnement et, de façon plus générale, l'aménagement du site n'est pas attrayant.

Il est aussi important de mentionner que le site se trouve à la limite d'une zone urbaine déstructurée.

Par la restauration du bâtiment principal d'origine, la construction de nouveaux bâtiments d'une grande qualité architecturale et par la réalisation d'un aménagement paysager, il est évident que le projet de développement envisagé contribuera fortement à embellir le paysage urbain. Compte tenu de la localisation stratégique du site et de sa grande visibilité, l'impact sera encore plus important.

Également, il est fort probable que par son ampleur, la réalisation dudit projet contribuera fortement à accélérer le processus de requalification du secteur situés au sud-ouest du site, pourrait constituer une bougie d'allumage.

On peut donc conclure que le projet contribue à « améliorer l'habitat et le cadre de vie »

Promouvoir le développement résidentiel

Dans ce troisième axe, la Ville cherche à :

- soutenir la construction d'une gamme variée de logement ;
- concevoir des ensembles mixtes d'habitation, de commerces et d'emplois ;
- accélérer la réhabilitation des sites contaminés ;
- encourager la transformation de sites et bâtiments institutionnels, tout en s'assurant de préserver l'intégrité des valeurs patrimoniales et paysagères.

Sauf pour le deuxième objectif cité ci-dessus, le projet proposé répond parfaitement à ce que la Ville souhaite. En effet, rappelons que le promoteur devra, à ses frais, décontaminer le bâtiment et les terrains et, tel que démontré, a déployé beaucoup d'effort dans la conception du projet afin de préserver les valeurs patrimoniales et paysagères de ce bâtiment institutionnel.

Enfin, tel que souhaité par la Stratégie municipale en habitation, la reconversion de l'Institution des Sourds-Muets contribuera à « consolider le territoire urbanisé et

¹ On comprend qu'il est difficile pour le promoteur de garantir les fourchettes de prix, car celles-ci varieront en fonction des coûts de construction lesquels sont inconnues pour l'instant. Ceux-ci seront fixés une fois les plans et devis de construction terminés et en fonction du marché à ce moment.

rentabiliser les infrastructures déjà en place » et, comme nous le démontrerons plus loin, souscrit « aux principes du développement durable »

Bref, le projet soumis répond aux objectifs poursuivis par la politique municipale en matière d'habitation.

4) Stratégie de développement économique 2005-2010 de la Ville de Montréal

La stratégie de développement économique de la Ville de Montréal s'articule autour des cinq axes de positionnement stratégique, à savoir :

- L'environnement d'affaires : Montréal, une destination d'affaires où l'on investit et réussit ;
- Le savoir et l'innovation : Montréal, une ville de savoir et de design où les grappes industrielles innovent et performant ;
- La culture : Montréal, une métropole culturelle d'avant-garde ;
- La qualité de vie : Montréal, une ville où il fait bon vivre et travailler ;
- L'ouverture sur le monde : Montréal, une ville internationale et cosmopolite ouverte sur le monde.

Dans le cadre du projet de reconversion de l'Institution des Sourds-Muets, l'axe relatif à la qualité de vie est le seul ayant un lien avec notre projet.

La qualité de vie : Montréal, une ville où il fait bon vivre et travailler

Sous ce chapitre on retrouve trois grandes priorités :

- 1) Améliorer la qualité de l'environnement urbain ;
- 2) Accroître la population résidente au centre-ville ;
- 3) Accélérer la mise en valeur des secteurs propices à l'intensification et à la diversification des activités.

Des dix actions prioritaires qui supportent ces objectifs, le projet contribuera à la réalisation de quatre d'entre elles, à savoir :

- *Action 4.1.1 : Soutenir l'innovation en design pour améliorer la qualité du domaine public et du cadre bâti*

Commentaires : Le 7400 St-Laurent est situé sur une artère très passante et très visible et constitue un *landmark* pour ce secteur de la ville. Malheureusement, les différentes actions menées par le propriétaire depuis la construction du bâtiment principal d'origine ont eu pour effet de dévaloriser ce bâtiment. L'allure actuelle du site laisse à désirer. La restauration du bâtiment principal d'origine, la déconstruction des différentes ailes qui ont été ajoutées au fil des ans, l'élimination des stationnements de surface et la réalisation d'un aménagement paysager de qualité auront pour effet d'améliorer de façon remarquable la qualité architecturale et l'allure du site.

- *Action 4.3.1 : Valoriser les terrains vacants et les zones industrielles*

Commentaires : Cette action vise non seulement les terrains vagues mais aussi les grands espaces à convertir, comme celui du 7400 St-Laurent. En effet, le site à l'étude sera requalifié et converti. Les bâtiments ne correspondent plus aux besoins d'aujourd'hui. Également, les sols ainsi que le bâtiment devront être décontaminés, le tout au frais du promoteur, sans aucune subvention. On estime que le redéveloppement de cette propriété par le promoteur aura pour effet d'augmenter la valeur taxable et ainsi augmenter de façon très significative les recettes fiscales de la Ville.

- *Action 4.3.2 : Développer les espaces à vocation résidentielle*

Commentaires : La Ville souhaite favoriser la construction résidentielle (de 60 000 à 75 000 nouveaux logements entre 2004 et 2014) ce qui suppose que Montréal devra attirer de 40% à 50% de l'augmentation prévue des nouveaux ménages de la grande région de Montréal. L'atteinte de cet objectif permettra à la Ville d'accroître de façon significative son assiette fiscale. Il va de soi que la réalisation du projet contribuera à l'atteinte de ces objectifs.

- *Action 4.3.4 : Intensifier et diversifier les activités aux abords des stations de métro et des gares de train*

Commentaires : La construction de 302 unités de logements et l'arrivée de près de 570 nouveaux résidents, à 100 mètres d'une station de métro, est en ligne avec cette action.

Les coûts reliés aux différentes exigences

Il est apparu que les nombreuses exigences environnementales, patrimoniales et réglementaires ont des conséquences importantes sur les coûts de réalisation du projet.

Coûts reliés aux exigences environnementales :

- décontamination du bâtiment patrimonial (présence d'amiante) ;
- décontamination des sols ;
- élimination des stationnements de surface et construction de stationnement souterrains ;
- gestion des eaux de pluie sur le site ;
- conservation des arbres et nouvelles plantations ;
- intégration de principes de développement durable en général (voir chapitre 4).

Coûts reliés aux exigences patrimoniales :

- coût de restauration du bâtiment patrimonial et les risques associés ;
- coût de démolition des différentes ailes ;
- perte de potentiel développement en raison de la conservation des arbres ;
- intégration du nouvel ensemble architectural au bâtiment principal de valeur patrimoniale reconnue nécessitant l'atteinte de standards de qualité architecturale élevés.

Coûts reliés aux exigences règlementaires :

- perte de potentiel développement en raison de la non-construction de l'importante marge avant telle que requis par l'arrondissement² ;
- perte de potentiel développement en raison de la limitation de la hauteur des bâtiments.

Force est de constater que la complexité du projet génère des coûts supérieurs à la réalisation d'un ensemble résidentiel plus conventionnel.

² Selon l'Évaluation municipale en vigueur, le terrain a une valeur de 26,00\$ le pied carré.