

Ville de Montréal

NOVEMBRE 2016

FORUM SUR LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL AU CENTRE-VILLE

Compte-rendu



CONTEXTE

Le 10 novembre 2016, une cinquantaine d'artisans du développement résidentiel se sont réunis à la Salle du conseil de l'arrondissement de Ville-Marie. Répondant à l'invitation de la Ville de Montréal, promoteurs privés, acteurs du logement social et communautaire, architectes, urbanistes, économistes et représentants du milieu scolaire ont pu échanger pendant une demi-journée sur l'avenir du développement résidentiel au centre-ville.

Le Forum poursuivait deux objectifs :

- Recueillir les avis, préoccupations et solutions des experts et des artisans du développement résidentiel actifs au centre-ville afin d'alimenter le plan d'action de la Stratégie centre-ville ;
- Contribuer à l'effervescence du développement au centre-ville en stimulant l'échange et la mise en commun de solutions parmi les artisans eux-mêmes.

Les trois sujets suivants y étaient abordés :

- Quels sont les impératifs du marché au centre-ville ;
- Comment intégrer des produits résidentiels pour familles au centre-ville ;
- Comment vivre au centre-ville.

Chaque sujet était introduit par deux intervenants qui avaient été invités pour lancer la discussion. L'ensemble des participants pouvait ensuite se joindre à la discussion.

Le Forum comportait également une conférence de Mme Andrea Oppedisano sur les efforts et les études de la Ville de Toronto en lien avec les familles au centre-ville. Mme Oppedisano mène le projet *Growing Up : Planning for Children in New Vertical Communities* qui explore comment les nouveaux immeubles multifamiliaux dans les secteurs très denses peuvent mieux répondre aux besoins des ménages avec enfantsⁱ.

Mme Marie-Claude Cantin, de la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL), a également présenté le Financement initialⁱⁱ et le Fonds d'innovation pour le logement locatif abordableⁱⁱⁱ. Cet événement était organisé conjointement par le Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie, en collaboration avec la SCHL.

La Stratégie centre-ville

Ce forum se tenait quelques mois après le dévoilement de la version préliminaire de la Stratégie centre-ville, au moment où s'achevaient les audiences de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur celle-ci.

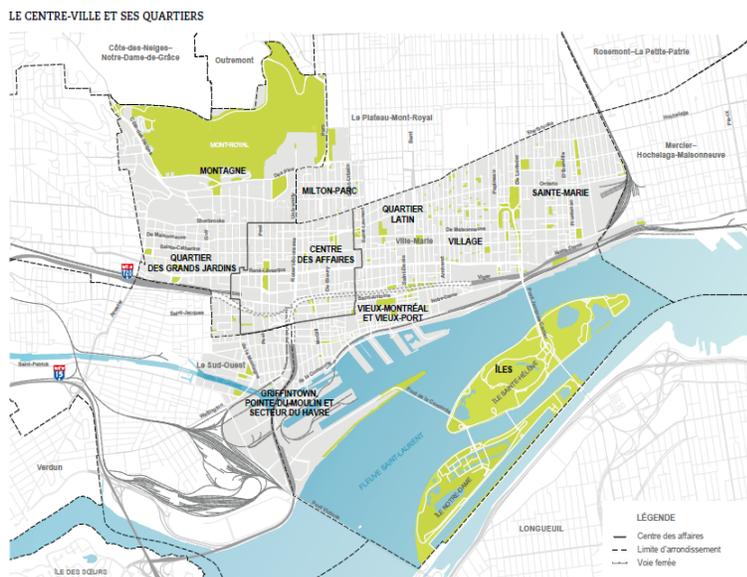


Figure 1 Territoire de la Stratégie centre-ville

Dans ce document, la Ville de Montréal propose une vision audacieuse du développement résidentiel au centre-ville.

En 2030, le centre-ville compte 50 000 nouveaux résidents dont des familles avec enfants, des personnes âgées ou encore de jeunes adultes qui ont trouvé, à travers la mosaïque d'ambiances du centre-ville, la qualité de vie des quartiers centraux combinée avec l'intensité et la vitalité du cœur d'une métropole. À plus long terme (2050), ce territoire comptera près de 100 000 nouveaux habitants. (...)

La proximité des lieux du quotidien – travail, école, CPE, parcs, commerces – et des lieux de destination occasionnelle – salles de spectacle, musées, berges du fleuve – tout comme la facilité des déplacements, font du centre-ville de Montréal un milieu de vie urbain stimulant, pratique et agréable, incluant les populations plus ou moins aisées, et à toutes les étapes de la vie.

Cette vision se traduira par une évolution substantielle du développement résidentiel et demande à ceux qui font le centre-ville – acteurs publics, privés ou communautaires – de revoir leurs manières de faire. La mise en œuvre de cette vision était au cœur du Forum.

Le compte-rendu

Ce compte-rendu résume les principaux échanges auxquels le Forum a donné lieu. Il est organisé en fonction des idées principales qui ont émergé du forum. Sous chacune de ces idées, on trouvera une présentation plus détaillée des discussions s'y rapportant. Cette présentation rend compte des nuances dans les débats et de la diversité des points de vue qui ont été exprimés.

RÉSUMÉ DES DISCUSSIONS

Le marché du centre-ville a bénéficié d'un intérêt marqué pour les quartiers centraux dans un contexte favorable au développement immobilier.

Alors que la construction résidentielle s'était à peu près arrêtée au centre-ville jusqu'à la fin des années 1990, elle a repris avec vigueur depuis une quinzaine d'années. Ce phénomène témoigne de l'intérêt renouvelé pour les quartiers centraux. De plus, à la différence des quartiers qui se trouvent à sa périphérie, le centre-ville comporte un grand nombre de terrains vacants, ce qui lui confère un potentiel de développement majeur. D'autres facteurs contribuant à l'attrait du centre-ville ont été mentionnés:

- Un très fort sentiment d'appartenance à Montréal ;
- Une nouvelle génération d'acheteurs qui cherche les localisations centrales, notamment parce qu'elle valorise davantage son temps.

Par ailleurs, ces années de croissances étaient également caractérisées par un contexte généralement favorable au développement:

- Une forte croissance de la cohorte des 25-34 ans, correspondant aux accédants à la propriété ;
- La faiblesse des taux hypothécaires ;
- La croissance des prix de l'immobilier ;
- Un marché locatif attirant pour les promoteurs et les acheteurs investisseurs.

Le marché du centre-ville se concentre presque exclusivement sur deux créneaux: le logement haut de gamme et les unités de très petites dimensions pour les accédants à la propriété. La clientèle est plutôt jeune et constituée de personnes seules ; elle provient principalement de l'île de Montréal.

Si l'on n'anticipe pas de ralentissement marqué du marché résidentiel du centre-ville, certains facteurs suscitent des interrogations.

Dans la version préliminaire de la Stratégie centre-ville, la Ville de Montréal cible l'ajout de 50 000 nouveaux résidents. Cet objectif, calculé à partir du recensement de 2011, est déjà bien avancé: les logements complétés, construits et mis en chantier depuis cette date pourraient déjà avoir fait augmenter la population de 20 000 personnes.

Les participants se sont peu prononcés sur cette cible. L'attitude par rapport au marché immobilier du centre-ville est généralement optimiste. On note toutefois certains facteurs qui pourraient contribuer à un ralentissement:

- Le faible accroissement du bassin des 25-34 ans ;
- Un marché des personnes âgées en croissance dans l'ensemble de la région, mais probablement pas au centre-ville, en raison des prix trop élevés pour cette clientèle ;
- Le ralentissement anticipé de la demande sur le marché locatif du centre-ville d'ici deux ou trois ans ;
- L'incertitude liée à certains projets où un grand nombre d'unités est offert en location.

L'orientation du marché vers les très petites unités et les logements haut de gamme résulte d'abord du prix élevé au pied carré que commande l'immobilier au centre-ville. Dans ce contexte, une famille qui choisit le centre-ville adapte nécessairement ses attentes à un environnement plus compact.

Plusieurs ont remarqué que, compte tenu des prix au pied carré, les familles trouveront leur place en faisant des compromis sur la taille du logement et en se localisant plus en périphérie du secteur. Critiques quant aux paramètres des programmes municipaux de subvention en habitation, ils se questionnent sur la nécessité pour les familles d'occuper des logements de plus de 1000 pi² comportant trois chambres et beaucoup de rangement. Il est affirmé que:

- Tous les acheteurs du centre-ville cherchent d'abord un appartement de grandes dimensions ; ils font à terme le compromis d'acheter plus petit ;
- C'est la conception des logements et non leur superficie qui est déterminante pour répondre aux besoins des familles ;
- Au centre-ville, le prix de vente descend difficilement sous la barre des 450 \$/pi². Pour tendre vers un produit plus abordable, il est nécessaire de réduire les superficies ;
- Pour retenir les familles, il faut viser les secteurs où les prix sont bien inférieurs à 400 \$/pi², s'approchant plutôt de 300 \$/pi².
- Le Quartier des spectacles et le Centre des affaires ne se prêtent pas vraiment à la vie avec de jeunes enfants ; il faut plutôt viser la périphérie du centre-ville ;
- Une famille avec deux enfants peut s'installer dans un logement de deux chambres quand les enfants sont petits, puis déménager dans un logement plus grand quand les enfants exigent chacun une chambre ;
- Les besoins en rangement ne sont pas immuables ; la nouvelle génération pourrait faire le choix d'accumuler moins de biens ;
- Les immigrants ont des attentes différentes de celles des Québécois de souche en termes de typologie et de superficie des logements. Ce phénomène est bien illustré par l'intérêt des familles immigrantes pour le secteur du Triangle, un secteur dense offrant essentiellement des appartements compacts dans des immeubles en béton.

Au-delà du logement pour familles, il faut considérer l'ensemble du parcours résidentiel des ménages

La discussion sur le logement pour familles s'est élargie à l'ensemble du parcours résidentiel de celles-ci. Il est affirmé que:

- La construction de petits logements au centre-ville doit faire partie d'une stratégie globale pour retenir les familles. En effet, la personne qui achète un premier appartement au centre-ville prend goût à ce secteur et a plus de chance de vouloir y élever des enfants qu'une personne qui a l'habitude de vivre dans un milieu moins dense ;
- Devenir propriétaire d'un petit logement permet d'accumuler de l'équité et d'acquérir un bien immobilier plus dispendieux dans le futur ;
- Le logement social donne aussi l'occasion à certains ménages d'accumuler une mise de fonds en économisant sur le loyer mensuel.

On peut difficilement réaliser au centre-ville un projet résidentiel privé totalement destiné aux familles.

La Ville de Toronto étudie certains ajustements pouvant être apportés aux espaces communs des bâtiments résidentiels. On considère l'ajout d'un espace destiné aux activités salissantes et au rangement (poussettes et autres), qui jouerait le rôle du garage de la maison unifamiliale. Le hall d'entrée pourrait être reconverti, passant d'un espace d'apparat à un lieu de vie semblable aux bibliothèques contemporaines (livres, wifi, endroits pour s'asseoir et pour socialiser). Cette idée a suscité quelques commentaires:

- Vendre toutes les unités d'un projet au centre-ville à des familles est impossible. Les choix d'aménités et l'aménagement du hall ne devraient pas conférer au projet un positionnement strictement « famille » qui repousserait les autres catégories d'acheteur ;
- L'expérience de projets sociaux passés montre un fort intérêt des familles pour le centre-ville. Dans les projets denses avec une forte concentration de familles, il faut cependant être sensible à l'aménagement des espaces communs (cours, corridors) qui peuvent devenir des lieux très bruyants.

L'adoption de cibles d'inclusion de logements pour familles suscite des appréhensions.

La Ville de Toronto songe à imposer une exigence de 20 % de logements de deux chambres et 10 % de logements de trois chambres au centre-ville. Rappelons que la Ville de Montréal ne dispose pas de pouvoirs permettant d'encadrer la superficie des appartements ou le nombre de chambres qu'ils comportent.

Dans les discussions qui ont porté sur la cible étudiée par la Ville de Toronto, on note une grande appréhension du milieu de l'immobilier à l'idée de se voir imposer des cibles de logements de trois chambres. Il est affirmé que:

- Une telle mesure augmenterait le prix de l'ensemble des unités ;
- Il est inutile de forcer l'intégration de logements pour familles dans des projets qui n'intéresseront pas les familles (en raison de leur localisation, par exemple) ;
- Les contraintes inflexibles sont difficiles à concilier avec le caractère unique de chaque projet immobilier.

Il existe un marché latent de familles pour le centre-ville, qui y habite déjà et a les moyens d'y rester. Elles quittent, non pas parce qu'elles ne trouvent pas le produit qu'elles cherchent, mais parce que le milieu de vie ne correspond pas à leurs attentes.

Pour plusieurs, retenir les familles passe par une intervention sur les équipements et sur l'espace public davantage que sur l'offre de grands logements comportant trois chambres. Il est affirmé que:

- En ce moment, on voit des familles quitter le centre-ville parce qu'elles n'y trouvent pas les services et les équipements dont elles ont besoin ;
- Les promoteurs n'ont pas besoin de subvention pour faire des logements pour familles au centre-ville : si le centre-ville est correctement doté en écoles, parcs et CPE, la demande des familles pour ce secteur connaîtra une croissance marquée ;
- Il est possible d'intégrer des CPE dans des projets sociaux et communautaires si l'on parvient à arrimer le calendrier du projet avec celui du financement des projets de garderie ;
- Les quartiers centraux et, à plus forte raison, le centre-ville, offrent par définition un accès très limité au sol privé (très peu de gens y ont une cour privée). L'attrait de vivre au cœur de la ville,

c'est plutôt l'espace public et la vie sociale. S'installer au centre-ville c'est abandonner les grands espaces privés (intérieurs et extérieurs) au profit d'espaces publics de grande qualité ;

- Nous profitons d'une opportunité importante de construire un centre-ville adapté aux familles parce que nous reconstruisons en ce moment tout le domaine public du centre-ville ;
- Améliorer la qualité de vie pour les familles, c'est aussi un moyen d'améliorer la qualité de vie pour tout le monde.

L'étude menée à Toronto montre, par ailleurs, que certains promoteurs sont ouverts à cibler les familles dans leur mise en marché lorsque le quartier dans lequel ils implantent leur projet comporte un espace public et des équipements répondant aux besoins des familles.

Parmi toutes les interventions sur le milieu de vie, la création d'une école au centre-ville apparaît comme la plus marquante.

La question de l'école a occupé une place centrale dans les discussions sur les équipements publics. La nécessité d'implanter une école au centre-ville pour y attirer des familles apparaît comme une évidence à tous ceux qui se sont exprimés sur le sujet. Il est affirmé que:

- Les parents ne vont pas choisir un quartier où ils ne trouveront pas une école ;
- Plusieurs familles habitent déjà le centre-ville. 434 élèves sont transportés chaque jour de l'ouest du centre-ville vers une école francophone à Westmount ;
- La mixité sociale est nécessaire au bon fonctionnement des écoles. On constate, par exemple, que certains parents de Griffintown sont réticents à inscrire leurs enfants à l'école De la Petite-Bourgogne, qui dessert un quartier défavorisé ;
- La création d'une école au centre-ville s'est butée jusqu'ici à un obstacle important: la Société québécoise des infrastructures, la Ville de Montréal et le ministère de l'Éducation suivent des règles différentes quant au prix qui devrait être payé pour un terrain aux fins de construction d'une école ;
- Il serait peut-être plus facile de doter le centre-ville d'une nouvelle école si le gouvernement du Québec adaptait ses règles à la réalité du centre-ville. Par exemple, en raison des règles du Conseil du trésor auxquelles elles sont assujetties, les commissions scolaires ne peuvent louer un espace dans un bâtiment privé.

Le logement social et communautaire, où les familles sont largement représentées, reste un outil majeur pour assurer la présence de familles au centre-ville.

Le rôle du logement social et l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables ont fait l'objet de plusieurs commentaires:

- Contrairement aux grands logements privés, les logements sociaux et communautaires conçus pour les familles sont nécessairement occupés par des familles. Dans les Bassins du Nouveau Havre, on sent fortement la présence des familles grâce aux coopératives d'habitation destinées à cette clientèle ;
- Les projets sociaux et communautaires au centre-ville devraient bénéficier d'assouplissements au programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec, lequel est mal adapté à cette réalité ;
- La Stratégie d'inclusion de logements abordables constitue un soutien incontournable pour le développement de logements sociaux et communautaires ;

- Tous les projets devraient être assujettis à la Stratégie d'inclusion de logements abordables. En limitant son application aux projets de 100 unités et plus, on donne un avantage inéquitable aux promoteurs de projets de plus petite taille ;
- Dans le cas des projets 99 unités et moins, le promoteur pourrait être tenu de contribuer à un fonds dédié au logement pour familles ;
- La modification en bloc du plan et du règlement d'urbanisme par l'arrondissement de Ville-Marie a stimulé la construction. En contrepartie, elle a fait disparaître les leviers d'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables, en plus de soutenir une hausse des valeurs foncières qui complique la réalisation de projets sociaux et communautaires. Dans ce contexte, la construction de logements sociaux et communautaires a ralenti ;
- Au-delà de l'inclusion, la Ville de Montréal pourrait jouer un rôle plus actif dans le développement immobilier du centre-ville. La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) pourrait agir comme promoteur foncier et contribuer à une évolution du marché immobilier vers les types de produits recherchés.

Vivre au centre-ville, c'est souvent une affaire de partage, de cohabitation et de négociation. Pour se sentir bien dans cet environnement, les résidants du centre-ville doivent éprouver un certain sentiment de contrôle.

Dans un milieu compact et intensément utilisé, la vie quotidienne comporte un grand nombre d'interactions avec d'autres utilisateurs de l'espace. Pour plusieurs, ces interactions devraient être accompagnées par la Ville de Montréal ou d'autres intervenants. Il est affirmé que:

- Le centre-ville a besoin de lieux de rencontre et de liens entre les personnes, comme des activités, des projets communs, des personnes pivots ;
- Il y a une ligne ténue entre la ressource et la nuisance. La proximité d'une épicerie, par exemple, est une ressource, mais ses quais de déchargement et son système de réfrigération sont des nuisances. Dans un environnement compact, il faut chercher à réduire les nuisances et, autant que possible, chercher à transformer celles-ci en ressources. Par exemple, la circulation automobile, si elle est lente, crée de l'animation et de la surveillance naturelle de la même manière que la circulation piétonne ;
- Les Syndicats de copropriétaires peuvent devenir un environnement conflictuel. Un acteur institutionnel comme la Ville de Montréal pourrait peut-être aider à leur fonctionnement ;
- Les résidants peuvent éprouver un sentiment de contrôle sur leur environnement s'ils ont la possibilité d'agir sur le domaine public (« hacker le domaine public ») ;
- Le partage des équipements, notamment entre la Ville et les commissions scolaires, est l'un des moyens d'assurer une desserte suffisante aux familles.

Autres idées et considérations.

Les idées suivantes ont par ailleurs été émises lors de la discussion:

- Le centre-ville est un assemblage de quartiers dont la diversité devra se refléter dans la mise en œuvre de la Stratégie centre-ville. Il faut aussi tenir compte des autres fonctions et de toutes les populations qui font vivre le centre-ville au travers de la journée ;
- Les grands employeurs du centre-ville ont un intérêt direct à rapprocher le lieu de résidence de leurs employés et une contribution à apporter au développement résidentiel du centre-ville.

Conclusions

Le Forum sur le développement résidentiel a montré l'intérêt des artisans du centre-ville pour ces questions. Ils ont été nombreux à répondre à l'invitation. Les discussions ont été riches et soutenues ; elles auraient pu, de toute évidence, se poursuivre pendant quelques heures encore.

Le Forum sur le développement résidentiel devait porter sur trois sujets: le marché immobilier dans son ensemble, l'émergence d'un produit résidentiel destiné aux familles et l'offre de services et d'espaces publics.

De manière assez frappante, la discussion sur le marché immobilier a assez rapidement glissé sur le thème des familles. Et lorsqu'il était question des familles, les solutions semblaient relever autant du produit résidentiel que de l'offre de services et d'espaces publics dans lesquels il s'inscrit. Faut-il soutenir la construction de grands logements au centre-ville ou créer un centre-ville dans lequel les familles feront volontiers le compromis d'habiter dans de plus petits logements? Une chose est sûre: si la question des familles est incontournable, elle ne peut être traitée isolément de celle du quartier. À ce titre, la création d'une nouvelle école est clairement apparue comme le meilleur moyen de montrer aux parents et futurs parents qu'il est désormais possible d'élever des enfants au centre-ville de Montréal.

Il est peu probable qu'une famille de la périphérie décide de s'installer au centre-ville. Les familles et futures familles du centre-ville ont plutôt comme point de départ des adultes qui y habitent déjà et décident d'y rester au moment d'avoir des enfants. En ce sens, la vague de construction des dernières années grossit substantiellement la cohorte de jeunes adultes qui souhaiteront élever leurs enfants au centre-ville. Il s'agit d'une opportunité qui doit être saisie, en accompagnant ces nouvelles familles et familles en devenir dans leur parcours résidentiel.

À la suite du Forum sur le développement résidentiel au centre-ville, la Ville de Montréal poursuit l'élaboration du plan d'action de la Stratégie centre-ville. Le Forum s'est avéré particulièrement éclairant quant aux enjeux que soulève le plan d'action. On peut espérer qu'il aura été tout aussi éclairant pour les artisans du développement qui y ont pris part.

ⁱ Pour consulter l'ensemble des rapports et des études de cas du programme Growing Up : <https://goo.gl/6iInr6>.

ⁱⁱ Pour plus d'informations sur le Financement initial: <https://goo.gl/zHFnlZ>.

ⁱⁱⁱ Pour plus d'informations sur le Fonds d'innovation pour le logement locatif abordable: <https://goo.gl/75dlFZ>.