

## Avis de Bâtir son quartier

### CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE REDÉVELOPPEMENT DE LA PLACE VERSAILLES

Soumis à l'OCPM en septembre 2024

Le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM), qui fait actuellement l'objet d'une consultation publique à l'OCPM, établit comme cible l'atteinte d'une proportion de 20% de logements hors marché en 2050, dont 75% seraient des logements sociaux. Si les cibles peuvent paraître ambitieuses, des cibles moindres seraient tout simplement insuffisantes, compte-tenu du déficit actuel de logements correspondant à la capacité financière des ménages montréalais des deux, voire trois, premiers quintiles et des perspectives de croissance anticipée de la population.

Avant l'adoption du Règlement pour une métropole mixte (RMM), la ville ne possédait pas d'outil ayant un tel potentiel pour soutenir le développement immobilier hors marché. L'atteinte des objectifs en matière de production de logements sociaux reposait alors largement sur des stratégies de négociation lors des demandes de changement réglementaire sur les sites d'une certaine envergure. La *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* a d'ailleurs permis, dès le milieu des années 2000, la réalisation de milliers de logements sociaux sur des sites prisés.

Nous croyons que le Règlement pour une métropole mixte est un outil pertinent pour stimuler l'atteinte d'une mixité socioéconomique sur l'ensemble du territoire montréalais, bien que certains éléments du règlement constituent selon nous des obstacles à cette vision. **Nous sommes d'avis que la Ville de Montréal devrait exiger des promoteurs, pour les projets de grande envergure, au nombre desquels figure assurément celui de la Place Versailles, que l'inclusion de logements sociaux soit réalisée sur site et ne laisse aucune place à la possibilité de recourir au paiement d'une contribution financière.**

En décembre 2023, lors de la consultation sur les modifications au Règlement pour une métropole mixte, Bâtir son quartier avait transmis un avis qui concernait notamment les projets de grande envergure. Nous nous exprimions ainsi :

*"[En vertu des dernières données disponibles au moment de cette consultation]... à peine 30% des ententes sur les projets de grandes tailles se traduisent par un engagement à inclure des logements sociaux sur les sites en développement. En effet, le bilan démontre que seulement 5 grands projets sur 16 ont donné lieu à des "engagements en immeubles". Comme il est mentionné que ces projets ont une superficie de 210 000m<sup>2</sup> et qu'ils sont liés à des engagements totalisant 500 logements sociaux, en utilisant une règle de trois, on peut estimer que la superficie totale des grands projets ayant fait l'objet d'ententes est*

*d'environ 700 000m<sup>2</sup> et qu'ils auraient pu entraîner la construction de 1660 logements sociaux. On peut donc évaluer à plus de 1 000 le nombre de logements sociaux qui auraient pu être construits sur les sites de ces grands projets et qui ne se matérialiseront pas puisque les développeurs ont opté pour le versement de contributions financières totalisant 12,1M \$."*

Si à travers des outils tels que le Règlement pour une métropole mixte, des efforts particuliers doivent être mis en œuvre en faveur de la réalisation de projet de logements sociaux, nous estimons qu'il est judicieux de cibler ces efforts sur les projets de grande envergure et de veiller à ce que les engagements donnent lieu à la construction de logements sociaux (engagements en immeuble) plutôt qu'à des contributions financières.

Le projet de redéveloppement de la Place Versailles tel que soumis à l'heure actuelle ne propose que 11% de logements sociaux; ce qui est inférieur au 20% visé dans le RMM (en cas de cession d'immeuble<sup>1</sup>). **Pour atteindre la cible du PUM (20% de logements hors marché dont 75% de logements sociaux), Montréal ne peut se permettre d'autoriser, dans les secteurs d'opportunité à intensification élevée, tel que le secteur d'opportunité Radisson, un seuil de logements sociaux moindre que celui établi au RMM.**

C'est d'autant plus pertinent que ce projet immobilier présentera vraisemblablement une valeur ajoutée pour les ménages, liée à l'amélioration de l'environnement urbain (en termes de localisation, d'accès aux infrastructures de transport collectif et actif, aux équipements et espaces publics, aux commerces, etc.).

### Recommandation

- **Que la ville de Montréal et l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve veille à ce que le projet de redéveloppement de la Place Versailles prévoit la construction sur le site d'un nombre de logements sociaux répondant minimalement au seuil établi dans le Règlement pour une métropole mixte.**

Il va sans dire que nous croyons essentiel que, dans la requalification d'un secteur de l'envergure tel que celui de la Place Versailles, la Ville :

- s'assure que les besoins en infrastructures publiques, notamment scolaires et d'éducation à la petite enfance, soient anticipés et que les usages prévus reflètent ces fonctions.
- veille à ce que le développement de la trame viaire, de même que l'implantation des espaces et infrastructures publics, des commerces et des services dans les secteurs en

<sup>1</sup>L'article 12 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) stipule que " L'immeuble pouvant être cédé en vertu de l'article 10 doit permettre la réalisation d'une construction d'une superficie résidentielle estimée correspondant minimalement à 20 % de la superficie résidentielle du volet privé."

Quant à lui, l'article 10 se lit ainsi : "10. Aux fins du paragraphe 1° de l'article 9, les immeubles suivants peuvent être cédés en faveur de la Ville s'ils sont conformes aux caractéristiques prévues à la présente sous-section :

- 1° un immeuble exempt de construction;
- 2° un immeuble comprenant des logements sociaux.

[URL pour téléchargement](#)

requalification prévoit un équilibre entre la desserte aux résident(e)s, aux travailleur(euse)s et aux autres personnes qui fréquenteront ce futur milieu de vie.

- exerce un leadership fort auprès des gouvernements provincial et fédéral afin de disposer des fonds requis pour la construction des logements sociaux.

**[www.batirsonquartier.com](http://www.batirsonquartier.com)**