

Projet de Ville : Vers un plan d'urbanisme et de mobilité

Mémoire à l'attention de l'Office de consultation publique de Montréal

Le 6 octobre 2022



À PROPOS DE PRÉVEL

Prével est une entreprise familiale reconnue pour son expertise dans le développement immobilier résidentiel. Verticalement intégrée, de la conception à la construction, en passant par la mise en marché complète, notre entreprise réalise principalement des projets mixtes de grande envergure dans les quartiers centraux du Grand Montréal.

Prével a pour mission de créer des milieux de vie où il fait bon vivre et qui contribuent positivement aux quartiers dans lesquels ils s'implantent. L'entreprise est engagée dans la recherche de solutions pour l'habitation abordable et s'est aussi impliquée dans la revitalisation de plusieurs quartiers, tout en y créant un esprit de communauté. Grâce à son travail de collaboration avec les différentes parties prenantes, Prével a réalisé, entre autres, les projets Lowney, Loft Imperial, 21e arrondissement et développe en ce moment Esplanade Cartier, au pied du Pont Jacques-Cartier.

Étant un acteur important du développement de la Ville, Prével s'implique grandement dans les enjeux urbains et est heureuse de participer aux consultations liées au futur plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Quelques données probantes :

- Plus de 40 projets immobiliers réalisés
- Plusieurs quartiers montréalais revitalisés
- Plus de 11 000 unités résidentielles construites
- Plus de 1 350 logements locatifs construits
- Taux de référencement de 60 à 80 %
- Taux de satisfaction de la clientèle de 95 à 98 %
- Une équipe de plus de 100 employés
- Importante contribution au logement social, dont plusieurs millions de dollars en contributions financières et plusieurs terrains cédés à la communauté
- Réalisation de projets clés en main

MISE EN CONTEXTE

L'urbanisme contribue à définir la forme des villes autant que la qualité de vie de celles et ceux qui l'habitent. Montréal étant le moteur économique, culturel, universitaire, institutionnel et migratoire du Québec, il est important de réfléchir à une vision de la métropole qui la rend attractive, autant à l'échelle internationale qu'à l'intérieur de ses quartiers caractérisés par leur propre ADN. Cet équilibre doit constamment guider le développement de la ville que nous souhaitons léguer aux futures générations.

Dans un contexte marqué par la crise environnementale, la sortie de pandémie et la conjoncture économique incertaine, Montréal doit relever de grands défis, dont la grave pénurie de logements abordables, dans un contexte d'explosion des coûts de construction et des frais de développement. Il est impératif de nous doter des outils et mécanismes qui permettront de maintenir l'abordabilité et la compétitivité de notre métropole.

Il ne faut pas commettre l'erreur d'aborder l'urbanisme du seul point de vue de la forme. Il faut s'assurer de demeurer en prise directe sur les besoins, sur la demande. Les futurs Montréalais, celles et ceux qui choisiront de venir s'installer dans un logement qui n'existe pas encore, n'ont pas voix au chapitre. Seuls les développeurs immobiliers les représentent.

La SCHL fait état d'un besoin de 620 000 nouveaux logements dans les 10 prochaines années au Québec, soit une moyenne de 60 000 unités par année. Dans une perspective de développement durable et pour s'adapter à un changement démographique majeur, il serait souhaitable qu'une majorité de ces nouvelles habitations soit construite dans les quartiers centraux de Montréal, car ils constituent le cœur même de la région métropolitaine. La part relative des nouveaux arrivants à Montréal ne cesse de s'effriter depuis les 30 dernières années, et davantage depuis la pandémie. Nous craignons que cette tendance aille en s'accroissant, notamment en raison de l'arrivée imminente du REM. La Ville doit adopter une vision et des outils lui permettant d'agir.

Nous avons choisi de nous concentrer sur les **trois recommandations qui nous semblent fondamentales** :

1. Densifier et augmenter l'offre de logement :

Dans une perspective de développement durable, il est essentiel de densifier et d'urbaniser notre territoire afin d'accroître l'offre de logements, là où il est possible de vivre sans voiture et où se trouve déjà une abondance d'habitations et de services.

Au-delà de la vision et des intentions, il faut avoir l'audace de saisir les opportunités présentes dans chaque quartier afin d'optimiser les possibilités de nouvelles habitations. Plutôt que d'être en réaction face aux projets présentés, les arrondissements auraient avantage à fixer des objectifs chiffrés et annuels en termes de nouvelles habitations à construire. Il serait également opportun d'imaginer des bénéfices que la ville centre pourrait octroyer aux arrondissements afin de les inciter à atteindre leurs objectifs.

2. Simplifier et faciliter le processus d'approbation des projets :

Trop souvent, le plan d'urbanisme présente une vision assortie de normes en matière de hauteur et de densité sans que les règlements de zonage ne soient adaptés en conséquence. Cette disparité oblige les promoteurs à se soumettre à un processus de changement de zonage comportant le risque bien réel de voir les projets bloqués au terme d'un exercice référendaire. Dans bien des cas, le résultat net est qu'un très petit nombre de résidents limitrophes possèdent littéralement un droit de vie ou de mort sur les projets présentés par les promoteurs, alors que plusieurs de ces projets ont le potentiel d'avoir un impact positif à l'échelle d'un quartier et même de la ville. Conséquemment, nous suggérons qu'un règlement de concordance identique au plan d'urbanisme soit adopté dans les plus brefs délais suivant l'adoption de celui-ci afin que la vision exprimée puisse devenir réalité.

3. Limiter les coûts de développement :

L'abordabilité constitue un enjeu bien réel. En raison de l'explosion des coûts de construction, il devient fondamental de limiter les charges imputées aux projets de construction, car ultimement, c'est l'acheteur ou le locataire qui assume ces frais. Autrement dit, il faut être conscient que chaque exigence supplémentaire aux chapitres des normes, des frais ou autres charges, vient diminuer l'abordabilité de Montréal et, partant, sa capacité d'attirer de nouveaux résidents. Les accédants à la propriété et les familles sont particulièrement vulnérables aux hausses de prix, accentuées par un contexte de pénurie d'offres de logements et d'explosion des coûts de construction.

Les gouvernements provinciaux et fédéraux doivent s'investir davantage dans le financement de logements sociaux et abordables. D'un point de vue environnemental, social et économique, les gouvernements des paliers supérieurs doivent comprendre qu'ils gagnent à aider les ménages et les familles à choisir la ville et les milieux urbanisés. Ce fardeau ne peut être imputé aux acheteurs de nouvelles unités d'habitation qui demeurent impuissants face au gonflement des prix qui nuit à l'abordabilité de Montréal.

CONCLUSION

Nous vous remercions de nous avoir permis de vous soumettre ces quelques considérations qui nous apparaissent fondamentales pour l'avenir de la Ville. Nous partageons la volonté des autorités municipales de faire de Montréal une ville attractive, rayonnante et mixte, au cœur de laquelle les citoyens peuvent se réaliser pleinement. Nous considérons que l'avenir de Montréal ne doit plus être abordé du strict point de vue de l'ensemble urbain régi par les règles traditionnelles qui ont cours, mais plutôt comme un véritable projet de vie qui doit s'adapter afin de servir les aspirations de celles et ceux qui font et feront le choix de Montréal.

N'hésitez pas à communiquer avec nous afin d'échanger sur certaines des idées avancées dans ce document.

CONTACT

David Deschênes

Par téléphone : 514-281-9696

Par courriel : ddeschenes@prevel.ca

681 rue William, Montréal, H3C 0T9