

Montréal, le 6 octobre 2022

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Référence : Réflexion 2050 – Plan d’urbanisme et mobilité
Objet : Lettre d’opinion

Groupe MACH souhaite s’exprimer dans le cadre de l’importante et nécessaire démarche de révision du plan d’urbanisme et mobilité de la Ville de Montréal. En tant que citoyen corporatif, développeur, propriétaire, gestionnaire et constructeur immobilier, nous saisissons cette occasion pour partager notre opinion sur les champs d’action du Projet de ville dans un intérêt collectif.

Qui est le Groupe MACH?

Le Groupe MACH est l’un des principaux acteurs du secteur de l’immobilier québécois et l’un des plus importants propriétaires d’immeubles de bureaux au Québec.

Fondé en 2000, le Groupe MACH n’a jamais cessé de se surpasser. Ses ensembles immobiliers sont parfaitement adaptés aux enjeux de notre époque : inclusifs, durables et en harmonie avec leurs communautés. Aujourd’hui, MACH est l’un des principaux propriétaires et promoteurs immobiliers privés au Canada.

Sa capacité à anticiper les tendances et à réagir rapidement et efficacement au marché en constante mouvance lui permet de créer, développer et gérer des milieux de vie et de travail, des espaces commerciaux et des lieux de divertissement destinés à rehausser la qualité de vie de leurs occupants et de leurs utilisateurs. Et MACH le fait avec passion, de façon innovante, responsable et réfléchie. Il s’impose la plus grande rigueur et adhère aux meilleures pratiques de gouvernance et de développement durable.

Outre la gestion et le développement immobilier, MACH a, sur ses tables à dessin, plus de 15 M de pi² de projets, son approche intégrée comprend les services immobiliers et la construction. Il bâtit également de solides partenariats avec des professionnels expérimentés. C’est ce qui lui permet de maintenir les meilleurs standards avec efficacité, de manière pratique et réaliste. MACH a d’ailleurs remporté de nombreuses récompenses, nationales et internationales, pour son innovation en matière de développement durable et de design, et de qualité de construction.



Siège Social
630, rue Saint-Paul Ouest, bureau 600
Montréal (Québec) H3C 1L9
T. 514 374-6224

Représentant plus 40 M de pi², son parc immobilier comprend plus de 230 propriétés, dont certains immeubles phares de Montréal, tels que l'Édifice Sun Life, Le 1000 De La Gauchetière, la tour CIBC, la Place Victoria et la tour KPMG. Le Complexe Jules-Dallaire et Place de la Cité, à Québec, y figurent également. MACH a fait, ces derniers mois, une entrée fulgurante sur le marché de l'Ontario.

Réviser la gouvernance et la transparence, un pilier d'une planification responsable

Dans la volonté de la Ville d'agir sur l'engagement collectif, sur les nouvelles formes de gouvernance et les processus décisionnels et sur les approches de planification urbaine inclusives et participatives, que la Ville s'engage, à travers son plan d'urbanisme et de mobilité, à:

- Effectuer une révision quinquennale réellement aux 5 ans pour adapter les outils de planification régulièrement afin de refléter les besoins des citoyens, des commerçants et des réalités du marché immobilier.
- Avoir une direction forte pour des processus participatifs clairs et transparents à toutes les étapes où le rôle et les responsabilités des parties prenantes (internes et externes) sont bien définis.

En tant que développeur immobilier présent dans le reste du Canada, nous avons travaillé dans les dernières années sur des projets notamment en Ontario qui nous ont permis de constater d'autres manières inspirantes de garantir une transparence dans le traitement des demandes municipales. Par exemple, la Ville d'Ottawa a mis en place une plateforme qui permet de suivre et de consulter la documentation soumise à chaque étape décisionnelle plutôt que de maintenir des discussions exclusivement en plénières et à huis clos.

À notre avis, les développeurs immobiliers se retrouvent souvent à devoir répondre à toutes les exigences que la Ville peut avoir pour un développement tout en étant mis à l'écart dans les processus de consultations. Nous reconnaissons l'importance de la participation citoyenne, et souhaitons avoir l'opportunité d'intégrer la participation de l'ensemble des parties prenantes. Rendre les processus plus transparents permettrait aux développeurs de mieux prévoir en amont les particularités des projets selon les emplacements et ainsi réduire la durée des procédures, et livrer plus rapidement les projets pour répondre aux besoins. Les développeurs immobiliers participent activement au développement et au redéveloppement des villes, et nous croyons fermement qu'une place devrait être faite pour exprimer certaines particularités des projets (défis techniques, études de marché immobilier, aspect financier et impact sur le prix des loyers, etc.).



Un cadre réglementaire cohérent à tous les niveaux

Dans la volonté de la Ville d'agir sur la maîtrise foncière et immobilière et sur l'encadrement de l'occupation du sol et de la forme urbaine, que la Ville s'engage, à travers son plan d'urbanisme et de mobilité, à :

- Établir des seuils de densité et des hauteurs reflétant les ambitions réelles de la Ville en matière de besoins en espaces pour se loger, travailler et se divertir.
- Assurer une cohérence entre les cibles établies au PUM et les règlements d'urbanisme des arrondissements.
- Favoriser la mixité d'usages sur une plus grande portion du territoire.
- Prendre une position forte sur l'utilisation responsable des outils réglementaires.

À titre d'exemple, il y a souvent un grand écart entre les cibles à atteindre en termes de densité au plan d'urbanisme et les normes au règlement de zonage (COS, nombre d'étages permis, hauteur du bâtiment, etc.). Un écart moindre, voire nul, entre les cibles des documents de planification et les règlements d'urbanisme locaux permettrait d'atteindre plus facilement les objectifs établis aux documents de planification. La ligne directrice dans le cadre de planification doit être forte et soutenue, il n'est pas cohérent que la Ville avance des besoins ambitieux tandis que la réglementation d'urbanisme des arrondissements se limite sous les seuils du plan d'urbanisme. Il n'est pas non plus cohérent que la Ville souhaite la création de milieux de vie avec des cibles peu gourmandes en matière de densification. La densification et la mixité d'usages sont des leviers importants pour la transformation des espaces en permettant de maximiser le potentiel de développement d'un site et ainsi offrir une meilleure réponse aux enjeux en aménagement et en favorisant l'intégration des activités compatibles sur un même espace.

Dans les dernières années, nous avons constaté la surutilisation de certains outils réglementaires, notamment du PPCMOI pour autoriser tout projet de développement. Nous sommes d'avis que ceci soit un symptôme de l'écart entre les cibles du plan d'urbanisme et la réglementation des arrondissements où l'écart sert de levier pour moduler le projet de développement et d'introduire des besoins ou des exigences additionnelles non rattachées à la réglementation. L'utilisation du PPCMOI que nous connaissons aujourd'hui s'apparente à du zonage ponctuel, et ce même lorsque la réglementation d'urbanisme ne le requiert pas. Une réglementation mieux adaptée aux particularités propres à chaque secteur permettrait de réserver cette procédure à des projets d'envergure et plus complexes, plutôt que d'être quasi systématique. À notre avis, une planification claire à une plus grande échelle et un engagement des arrondissements à supporter pleinement les cibles prévues, notamment en termes de densification et de mixité d'usages, contribuerait à une utilisation plus saine des outils réglementaires. Cette procédure vient grandement alourdir le développement du territoire dans les cas où elle n'est pas pertinente. Nous croyons qu'une planification reposant sur un cadre réglementaire cohérent et approprié



permettrait de rencontrer les cibles de la Ville tout en favorisant un développement continu du territoire.

Conclusion

En conclusion, l'objectif de cette lettre est de soulever les pièges qui peuvent survenir dans la planification des champs d'action du Projet de ville tout en rappelant notre volonté de collaborer et d'ouvrir le dialogue de manière constructive afin de bâtir un meilleur partenariat entre la Ville et les promoteurs. Nous pensons qu'avec une révision de la gouvernance, une approche transparente en matière de consultation et la mise en place d'un cadre réglementaire cohérent que nous atteindrons les objectifs de planification ensemble. Afin de soutenir la vision 2050 du plan d'urbanisme et de mobilité, un engagement de la Ville est essentiel au-delà des changements politiques permettant non seulement d'alléger les étapes d'approbation, mais également de prévoir une pérennité et une harmonisation dans les processus d'approbation de projets de développement.



Pierre-Jacques Lefavre
Premier Vice-Président
Groupe MACH
Téléphone : 514 374-6224

