



DOMUS Une nouvelle façon
de vivre en ville
ÉCORESPONSABLE

OCPM 2023
Plan directeur Bridge-Bonaventure

MÉMOIRE Groupe COPRIM
DOMUS 785 MILL

Juin 2023

SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE

Plan directeur de mise en valeur

Mémoire du Groupe COPRIM

Le but premier de ce mémoire est de vous présenter plus en détail le système d'habitation urbain innovant DOMUS, développé par COPRIM que nous voulons construire au 785 de la rue Mill, en tête d'îlot de la Pointe-du-Moulin.

Ce mémoire est présenté en 3 chapitres, dans le premier, nous présentons le système DOMUS et son application au 785 Mill. Dans le second, nous donnons notre appréciation générale sur le Plan directeur de mise en valeur (PDMV) qui fait l'objet de cette consultation et démontrons comment le projet DOMUS au 785 Mill répond à ses grandes orientations et objectifs. Finalement, dans le dernier chapitre nous présentons 5 recommandations que nous croyons d'une part, bonifieront le PDMV et d'autre part, assureront la réalisation du projet DOMUS au 785 Mill et sa mise en œuvre à court terme.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	3
1.1 Système d’habitations DOMUS	3
1.2 Concept du système	3
1.3 DOMUS appliqué au 785 Mill.....	4
Qualité de vie	5
Autonomie et respect de l’individualité.....	6
Projet écoresponsable adapte aux enjeux du 21e siècle	7
Agriculture urbaine	7
Déplacements durables	8
Conception architecturale et d’ingénierie écoresponsable	8
Développer une communauté forte	9
CHAPITRE 2	11
2.1 Chronologie des activités et évènements	11
2.1 Plan directeur de mise en valeur de la ville de Montréal (PDMV).....	12
LA VISION	12
LA FORME URBAINE	15
CHAPITRE 3	17
3.1 Affectation du sol	17
3.2 Hauteur et densité	17
3.3 Mise en œuvre	18
3.4 Abordabilité.....	18
CONCLUSION	20
ANNEXE I : MÉMOIRE COPRIM 785 MILL – OCPM 2019.	
ANNEXE II : MILIEU DE VIE ET DENSITÉ POLYVALENTE, COPRIM JANVIER 2023	
ANNEXE III : PROGRAMME D’ABORDABILITÉ	

CHAPITRE 1

1.1 Système d'habitations DOMUS

Notre monde est en mutation et nous devons nous adapter aux différents défis qui pointent à l'horizon : changements climatiques, embouteillages urbains, télétravail, crise alimentaire, crises sanitaires, perte d'identité culturelle, etc. L'habitat et la famille sont au cœur de cette problématique.

La densification urbaine malgré l'exacerbation de certains problèmes, reste une solution afin de réduire notre empreinte carbone, l'étalement périphérique des banlieues et la diminution de nos déplacements. Elle est aussi le gage d'une vie culturelle et éducative plus riche.

Notre produit est **un système multi-résidentiel modulaire** qui se distingue par son offre originale. **Il vise les besoins des familles modernes.** Construit **en milieu urbain**, il allie **les atouts d'une maison unifamiliale** : autonomie, respect de l'individualité, éclairage naturel généreux, espace extérieur verdoyant et bien protégé, systèmes électromécaniques autonomes et durables. **Un concept optimum et socialement responsable.**

DOMUS est un produit **plus performant que tous les comparables** de l'industrie. **Il permet d'augmenter d'environ 15% la superficie utile** et élimine les corridors communs impersonnels ainsi que les espaces mécaniques. Autre particularité, **l'ingénierie permet d'optimiser la préfabrication et de réduire d'autant les coûts et le temps de construction.** **Système flexible et adaptable**, il peut se configurer selon les caractéristiques des sites et des réglementations municipales de tous les milieux urbains canadiens.

Ajoutons que ce produit est une **réponse concrète aux nouvelles contraintes du vivre ensemble**; réduire ses déplacements, travailler en milieu urbain et/ou en télétravail. Avant-gardiste, il s'inscrit tout à fait dans la prise de conscience collective qu'a suscitée la pandémie.

En résumé, DOMUS est un système d'habitat urbain modulaire post-contemporain qui permet aux ménages d'établir des liens multigénérationnels durables, de construire des communautés fortes et des villes enracinées, tout en freinant l'étalement urbain avec une utilisation réfléchie de la densité et de la hauteur.

1.2 Concept du système

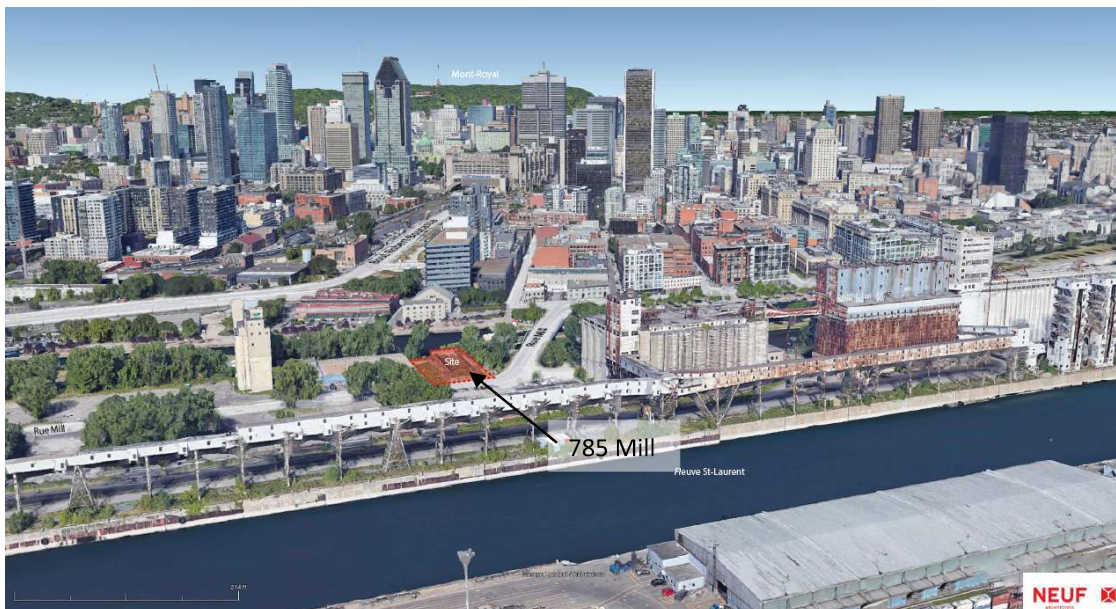
Le système propose un concept novateur qui envisage une nouvelle façon **d'habiter la ville** visant plus particulièrement les ménages conscients des enjeux climatiques, comprenant les notions de l'économie circulaire et d'empreinte environnementale tendant vers l'effet nul. Il y a là une occasion de démontrer notre savoir-faire eu égard aux enjeux de l'heure et de tirer avantage des innovations technologiques disponibles.

L'innovation est au cœur de la conception de ce produit inspirant tourné vers l'avenir. DOMUS s'appuie sur les aspects fondamentaux et innovants suivants:

- Résidences familiales – **Communauté homogène**
- Adaptable à tous les spectres socio-économiques - **Aucune exclusion par conception**
- Espaces verts extérieurs supérieurs à l'ensemble de la surface bâtie - **Pas d'îlot de chaleur**
- Pas de couloirs horizontaux - **Pas de contamination croisée**
- Ventilation passive - **Pas d'échange d'air centralisé**
- Lumière naturelle sur 3 façades - **Rythme circadien naturel soutenu toute l'année**
- **Serre** pour chaque résidence (12m²) - **Régulation naturelle ambiante et filtration de l'air**
- Agriculture verticale individuelle et collective - **Des habitudes saines pour une communauté saine**
- Stationnement vertical automatisé et covoiturage - **Maximum de surfaces libérées et diminution des GES**
- Conception modulaire - **Préfabrication optimisée à grande échelle**
- Efficacité de la superficie par niveau - **supérieur à 90%**
- Augmentation de la superficie habitable par niveau – **supérieur de 15%**
- Bâtiment intelligent convivial - **économie circulaire appliquée**
- Mixte locatif et copropriété - **sans préjudice aux voisins**
- Mise en marché innovante - **Image de marque universelle / certification DOMUS**

1.3 DOMUS appliqué au 785 Mill

Le projet a pour objectif la création d'un produit résidentiel **familial urbain inédit** intégrant l'agriculture urbaine vertical et un Centre d'interprétation sur l'industrialisation de Montréal. Le 785 Mill est un petit site situé à la Pointe-du-Moulin dans le secteur Bridge-Bonaventure un quartier au cœur de Montréal, en pleine émergence et propice à l'innovation.



Force est de constaté que bien des familles recherchent un produit résidentiel qu'elles ne retrouvent pas en milieu urbain. Ce qui les pousse à se tourner vers la banlieue. DOMUS est une alternative intéressante car elle offre les mêmes caractéristiques que la banlieue sans les responsabilités d'entretien tout en bénéficiant des avantages de la vie urbaine (proximité des services, services de transport en commun, divertissement, animation et effervescence du milieu, ...)

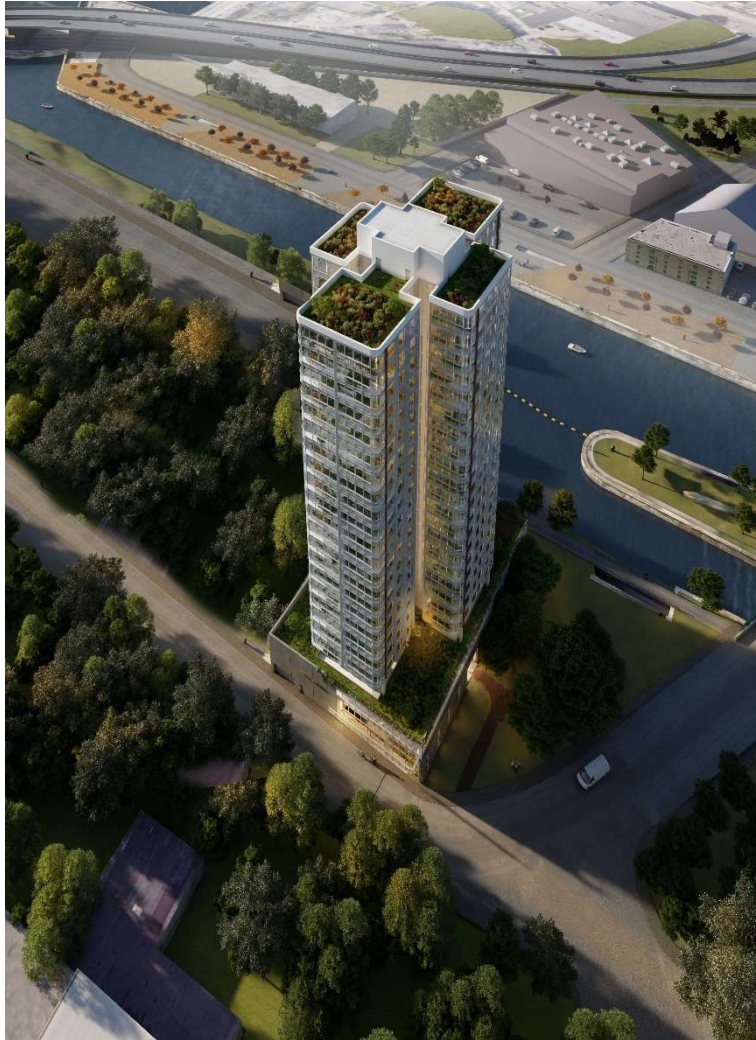
Qualité de vie

Le concept DOMUS développé offre un milieu de vie de qualité qui se démarque de la concurrence par son architecture. Chaque résidence bénéficie d'un éclairage naturel dès l'entrée mais aussi dans l'ensemble de l'unité par sa fenestration généreuse sur 3 de ses façades.

DOMUS a aussi **repensé le balcon** traditionnel utilisable sur quelques mois afin de créer un espace utilisable 12 mois par année. Toutes les unités possèdent leur propre SERRE privée. Cette SERRE ouvrante pendant la saison d'été offre les avantages de la loggia. La SERRE comprend un système d'éclairage reproduisant le soleil estival et des équipements adaptés pour l'entretien des plantes (arrosage, évacuation et humidification). Elle agit comme purificateur d'air et l'éclairage permettant la croissance des plantes est aussi bénéfique pour les résidents (luminothérapie). Chaque résident peut adapter ses cultures selon ses propres intérêts. Dans notre climat nordique, **ce concept révolutionnera la vie des résidents au 785 Mill.**

Le marché domiciliaire actuel propose peu d'unités de 2 et 3 chambres bien qu'une grande majorité des ménages comprennent de 2 à 4 individus et que plusieurs travaillent désormais à temps partiel de la maison. Le système DOMUS a été pensé pour les familles (ménages) et pour s'adapter aux nouvelles réalités de la vie professionnelle, il offre un choix de résidence de 2 et 3 chambres lesquelles sont aménagées afin de maximiser leur usage. **Les chambres comprennent un aménagement modulaire qui permet le travail de jour et s'adapte à la vie familiale le soir.**

DOMUS offre aussi la possibilité de reconnecter les générations entre elles, en proposant des unités jumelées **bigénérationnelles** comprenant une unité de 2 chambres et une unité d'une chambre.



785 Mill – Image Neuf architectes

Autonomie et respect de l'individualité

On reproche bien souvent aux complexes d'habitations qu'ils sont impersonnels contrairement aux maisons unifamiliales. Le 785 Mill déconstruit ce préjugé, de façon imagée le système propose des bungalows empilés les uns par-dessus les autres. Chaque résidence comprend son entrée personnalisée accessible directement par ascenseur, une cour privée (la serre) et un système mécanique individuel.



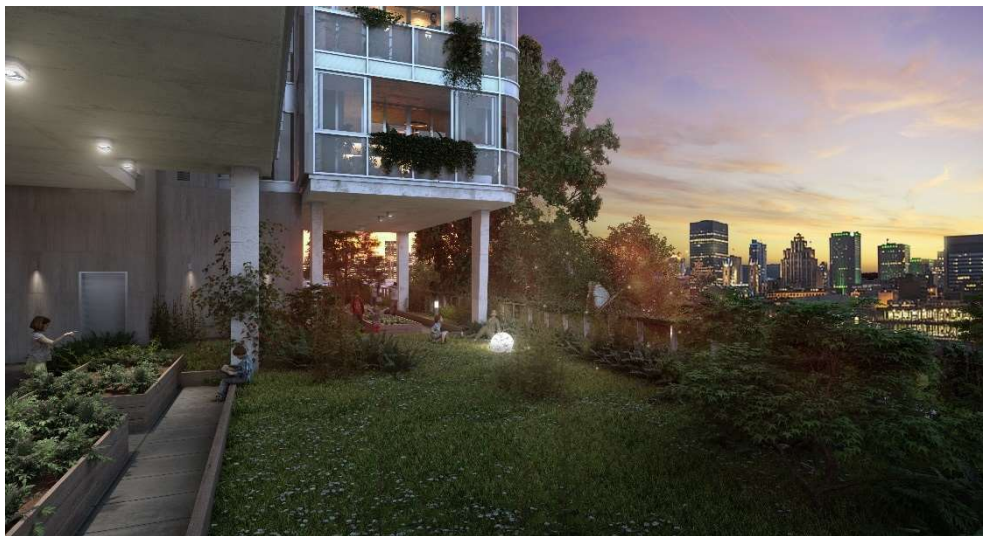
DOMUS 785 Mill – Image Neuf Architectes

Projet écoresponsable adapte aux enjeux du 21e siècle

Conscient des enjeux environnementaux dont nous faisons face, DOMUS a été développé en tenant compte et en s'appuyant sur des approches de développement durable.

Agriculture urbaine

DOMUS au 785 Mill propose des espaces verts en toiture et sur le podium représentant une superficie supérieure à son implantation. Le projet ne crée donc pas d'îlot de chaleur. De plus, les serres et les cultures sur le podium soutiennent une approche **d'économie circulaire appliquée**; les résidents cultivent, partagent et consomment sur place leurs récoltes.



785 Mill - Image Neuf architecte (vue sur podium)



*Image d'inspiration : Perspective extérieure de la cour d'école en été.
Photo Paquet-Taillefer et Leclerc architects*

Déplacements durables

Le 785 Mill bénéficie d'une situation géographique privilégiée qui offre diverses options de déplacements actifs et publics. Pour favoriser les déplacements actifs, les résidents bénéficient aussi à même le bâtiment de supports à vélo intérieurs sécurisés. De plus, conscient que les ménages ont besoin périodiquement d'une voiture pour leurs déplacements à l'extérieur de Montréal, les activités sportives ou autres, le 785 Mill offre un système de partage de voitures électriques.

Conception architecturale et d'ingénierie écoresponsable

Le système DOMUS est une conception modulaire qui permet la préfabrication optimisée à grande échelle. Cette approche de construction diminue la durée des travaux, réduit les coûts et favorisent la qualité de l'exécution, tous des éléments bénéfiques pour l'environnement.

Nous avons aussi maximisé la superficie afin de ne pas construire de pi2 inutile. Le 785 Mill comprend entre autres un stationnement modulaire automatisé qui réduit considérablement les circulations véhiculaires intérieures. Le stationnement intérieur est limité à un niveau souterrain pour des raisons techniques et afin de réduire l'impact environnemental et le temps de construction. Comme le projet propose une majorité d'unité pour des ménages familiaux nous visons offrir **une place de stationnement par unité**.

De plus, le 785 Mill est conçu afin de favoriser la ventilation et l'éclairage naturelle (fenestration transversale optimisée), la récupération d'énergie et des ressources via des solutions mécaniques simples (ascenseurs à batterie, système de recirculation, récupération des eaux de pluie, etc.).



785 Mill – Image Neuf architectes

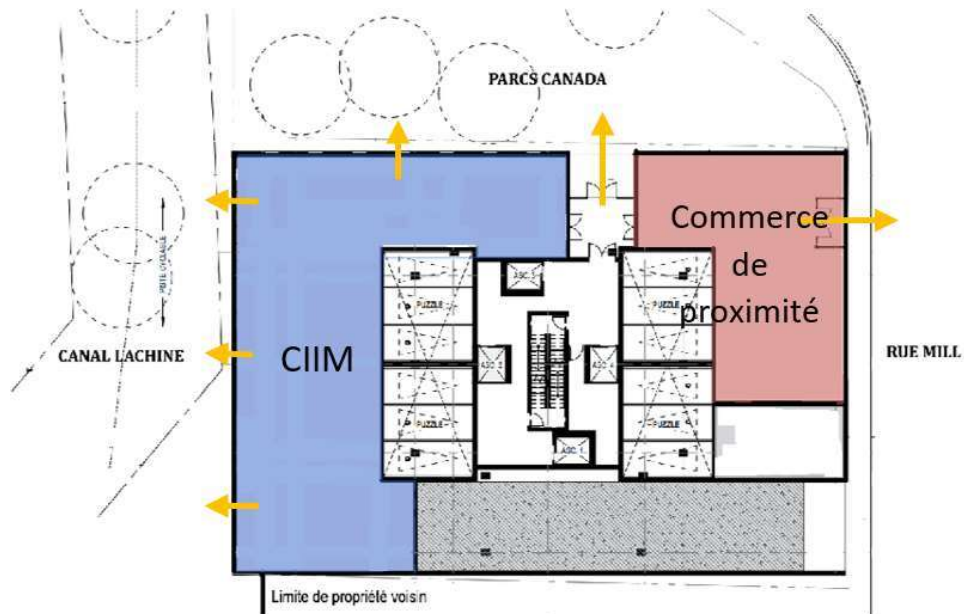
Développer une communauté forte

DOMUS est un système d'habitation mais aussi une nouvelle façon d'habiter et de vivre la ville, c'est un projet pour les ménages qui se lie à sa communauté et à son environnement.

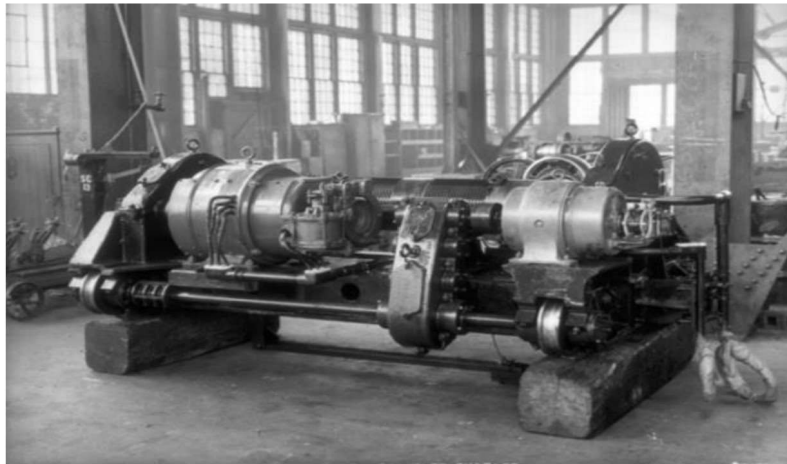
Le 785 Mill favorise la vie collective en offrant des espaces communs tel que des jardins communautaires, des lieux de rencontre et des espaces de jeux sécurisés pour les enfants sur le podium. Il permet la mixité dans les logements locatifs et en copropriété sans préjudice aux voisins, car il n'y a pas de corridors aux étages et l'accès individualisé à chacune des unités résidentielles.

Le projet s'intègre à son milieu en proposant un commerce de proximité sur la rue Mill et un **Centre d'interprétation sur l'industrialisation de Montréal (CIIM)** du côté du canal. Le CIIM est un espace d'exposition et d'apprentissage qui souligne le savoir-faire industriel de notre passé. Il expose une collection de machineries industrielles de l'époque et explique les méthodes utilisées

autrefois dans les industries soit entre autres l'usage des lots hydrauliques. Rappelons ici que le 785 Mill se trouve à l'emplacement du 1^{er} lot hydraulique. Finalement, le CIIM s'intègre au parcours historique du canal Lachine.



785 Mill – Plan d'implantation



Précédent – Machinerie industrielle

CHAPITRE 2

Tout d'abord, mentionnons que nous nous intéressons à l'avenir de ce secteur depuis plus d'une décennie, notamment celui de la Pointe-du-Moulin. Nous participons de manière active à la démarche préconisée par la Ville qui mise sur la concertation et nous jugeons important de faire la chronologie des activités et événements qui ont marqué les 4 dernières années.

2.1 Chronologie des activités et événements

En septembre 2019 lors de la consultation de l'OCPM sur les grandes orientations de développement pour le secteur Bridge-Bonaventure, nous avons déposé un mémoire, lequel est joint en annexe I des présentes. Nous avons aussi participé aux cinq (5) ateliers thématiques que la Ville avait mis en place à la suite du rapport de l'OCPM au début de l'année 2020.

En 2020, les promoteurs privés dans le secteur ont joint leurs efforts dans un consortium comprenant : Broccolini, Groupe MACH, Devimco, COPRIM et leurs professionnels architectes et urbanistes afin d'articuler leur vision commune du développement du secteur Bridge-Bonaventure auprès des autorités de la Ville à titre de parties prenantes ayant des propriétés dans le secteur. Nous avons aussi fait des démarches auprès des autorités afin que le consortium soit représenté à la Table de concertation avec l'IDU qui représente l'industrie immobilière au Québec.

Durant les ateliers thématiques, plusieurs documents ont été déposés à la Table de concertation par nos différents partenaires et les membres du consortium. COPRIM a d'ailleurs déposé une recherche sur l'échelle humaine qui est également jointe à l'annexe II.

En 2021, le consortium a pris l'initiative d'élaborer sa VISION du développement du secteur Bridge-Bonaventure, laquelle a été présentée au public et aux médias lors d'un événement portes ouvertes le 31 mai 2022 et déposé aux autorités et services d'urbaniste de la Ville. Il est important de noter que la Ville a présenté son Plan directeur préliminaire à la Table de concertation au début de l'année 2022. Par la suite, le consortium a fait ses propres consultations auprès des organismes du milieu et ses consultants indépendants ont produit un rapport résumant les commentaires des participants. De plus, l'IDU a dirigé un groupe d'experts indépendants qui ont donné leurs avis sur la VISION du consortium. Cette VISION du consortium sera déposée dans le cadre des présentes audiences.

Bref, ces activités de consultations s'échelonnent sans relâche depuis les 4 dernières années!



Image Vision consortium, Pointe-du-Moulin

2.1 Plan directeur de mise en valeur de la ville de Montréal (PDMV)

D'entrée de jeu, nous tenons à présenter notre appréciation générale sur le PDMV pour en faire ressortir les points qui nous apparaissent consensuels parmi notre groupe et partenaires. Par la suite, nous soulevons les points qui méritent d'être portés à l'attention des commissaires afin de répondre plus adéquatement aux préoccupations des futurs résidents pour lesquels nous créons un futur milieu de vie, des aménagements urbains et services répondant aux enjeux de l'heure.

Tel que mentionné en introduction, le but de cet exercice est de bonifier le PDMV en formulant des recommandations que nous espérons seront retenues dans le rapport de l'OCPM.

Comme le projet DOMUS du 785 rue Mill est situé dans le sous-secteur de la Pointe-du-Moulin nous nous intéresseront plus particulièrement à celui-ci.

LA VISION

En premier lieu, nous tenons à souligner notre appréciation générale sur les aspects traités dans le MÉMOIRE du consortium et ce, pour l'ensemble de son territoire.

Plus particulièrement, le Groupe COPRIM croit que le PDMV porte un diagnostic très détaillé sur les enjeux du secteur, des problématiques urbaines, les valeurs à préserver, les particularités uniques du patrimoine existant et les défis à relever en illustrant des pistes de solution pour son réaménagement pour chacun de ses sous-secteurs en relation avec les **cinq (5) grandes orientations** privilégiées.

1. *Une vocation économique renforcée par des milieux de vie et d'emplois respectant l'esprit du lieu*
2. *Les composantes patrimoniales et paysagères protégées et mises en valeur*
3. *Des parcours d'entrée de ville attrayants aux paysages uniques enrichissant l'expérience de tous les usagers*
4. *Le renforcement des connexions et les déplacements en transport actif et collectif au cœur de la mobilité*
5. *La mise en réseau des espaces publics et des lieux emblématiques soutenue par une trame verte et bleue*

Nous partageons ces orientations, toutefois, nous croyons que celles-ci devraient être chapeautées par une sixième qui est essentielle pour atteindre les objectifs de chacune de ces grandes orientations.

6. *La créativité et l'innovation doivent faire parties intégrantes de l'inspiration de toutes les mesures à mettre en place par les autorités municipales et les interventions proposées par toutes les parties prenantes dans la mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure.*

Le but ultime est de créer des nouveaux milieux de vie inspirants, qui respectent l'histoire du lieu, écoresponsables et qui seront engagés résolument dans toutes ces interventions sous le principe transversal de la TRANSITION ÉCOLOGIQUE.

Recommandation 1

Nous recommandons que la ville de Montréal ajoute dans sa VISION et les GRANDES ORIENTATIONS la créativité et l'innovation comme ingrédients essentiels à l'atteinte des objectifs visés dans la requalification du secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin. La créativité et l'innovation devront être considérées lors des prises de décisions et des choix d'intervention dans l'aménagement du territoire et l'approbation des projets.

Grandes orientation 1.

Une vocation économique renforcée par des milieux de vie et d'emplois respectant l'esprit du lieu

Tout d'abord, nous soulignons que la composante CIIM (Centre d'interprétation sur l'industrialisation de Montréal) du projet répond nommément au point 2.2 du second objectif (page 40) : ***Développer les activités culturelles et récréotouristiques en lien avec l'histoire du lieu, la transmission des connaissances et les valeurs patrimoniales tout en profitant de la présence du port de Montréal (croisière), du Vieux-Port et du canal de Lachine.***

De plus, la localisation du site du 785 à l'extrémité nord-est de la Pointe-du-Moulin est optimale pour la vocation habitation puisqu'il est à une distance sécuritaire des installations d'ADM et une

distance de marche des services de proximité du faubourg aux Récollets, du Quartier des artisans et du Vieux-Montréal.

Le projet d'habitation DOMUS que nous proposons répond aux points 3.5 et 3.7 de l'objectif 3 (page 42) : ***Favoriser les concepts architecturaux qui permettent d'offrir une diversité de typologie de logements, incluant des logements adaptés aux familles et aux besoins de télétravail.***

Favoriser l'implantation de jardins communautaires et collectifs.

Finalement, le projet répond aux éléments favorisant la TRANSITION ÉCOLOGIQUE, notamment :

- *Favoriser le verdissement massif ainsi que l'agriculture urbaine;*
- *Densifier un territoire à proximité du centre-ville et en diversifiant les activités;*
- *Encourager l'économie circulaire.*

Grandes orientation 2.

Les composantes patrimoniales et paysagères protégées et mises en valeur

Nous partageons l'objectif 1 (page 47) visant la préservation et la mise en valeur de ses éléments caractéristiques. Le projet DOMUS s'inscrit dans l'empreinte du lot hydraulique no 1 et le basilaire du projet respecte la volumétrie du bâtiment d'origine dans lequel nous localisons le CIIM.

Plus spécifiquement, le CIIM s'inscrit parfaitement dans l'énoncé de l'objectif 3 (page 49) : ***Promouvoir et favoriser l'accessibilité, l'interprétation des composantes patrimoniales par la population*** comme mentionné au point 3.2

Grandes orientation 3.

Des parcours d'entrée de ville attrayants aux paysages uniques enrichissant l'expérience de tous les usagers

Nous comprenons l'importance et la pertinence du parcours 8 : *Parcours singulier de la rue Mill* (page 55).

Comme il est mentionné le portail formé par les silos d'ADM marque l'entrée sud-ouest dans un environnement urbain particulier. Nous croyons que le projet DOMUS avec le CIIM en rez-de-chaussée marquerait l'entrée nord-est de manière singulière comme l'est ce tronçon particulier de la rue Mill, signature de son époque.

De plus, le site ainsi que le petit parc adjacent offriraient, le long du parcours du canal Lachine, une halte cycliste et piétonnière intéressante aux montréalais et touristes. Le 785 Mill est un site stratégique dans la mise en valeur de la Pointe-du-Moulin et illustrerait le passage du temps et ce virage face aux enjeux de notre siècle.

Grandes orientation 4.

La mise en réseau des espaces publics et des lieux emblématiques soutenue par la trame verte et bleue

Dans le contexte des changements climatiques cette grande orientation prend toute son importance si nous voulons créer des milieux de vie écologique dans les différents sous-secteurs (quartiers) de Bridge-Bonaventure. Cette trame verte et bleue est omniprésente dans le secteur Bridge-Bonaventure. Or, nous sommes d’avis qu’elle doit être prédominante dans toutes les interventions d’aménagements urbains publics et dans les espaces privés destinés aux résidents des différents ensembles immobiliers.

Plus spécifiquement, nous partageons le point 2.3 de l’objectif 2 (page 66) que les franchissements pour les déplacements actifs soient sécuritaires et accessibles durant toute l’année, mais aussi qu’ils soient en lien le plus directe et à niveau possible entre les deux rives du canal ce qui n’est pas le cas en empruntant les trottoirs du pont Wellington et du pont bleue (blackbridge) qui de plus, ont des trottoirs continus seulement d’un côté. Nous sommes aussi d’avis qu’il faut aménager, comme mentionné au point 3.1 de l’objectif 3 (page 67) les emprises ferroviaires en corridors écologiques et de biodiversité.

Par ailleurs, nous avons aussi l’opportunité de créer à la Pointe-du-Moulin un parc urbain en construisant une dalle jardin au-dessus du stationnement de voitures et camions face au bâtiment principal d’ADM laquelle serait adjacente et en continuité avec la berge des coursiers. Ce parc urbain de quartier d’une superficie respectable permettrait d’y aménager des installations sportives extérieures et un espace vert planté afin d’augmenter la canopée comme mentionné au point 3.3 de l’objectif 3. De plus, la construction de la dalle jardin permettra de répondre au point 3.8 du même objectif et de surcroît de mettre en valeur la façade principale du bâtiment en briques rouges d’ADM.

Enfin, le projet que nous proposons au 785 Mill a en rez-de-chaussée un espace commercial de services de proximité et le CIIM, comme il est souhaité dans l’article 4.5 de l’objectif 4 (page 67).

Recommandation 2

Nous recommandons que la Ville de Montréal entreprenne des négociations avec la direction d’ADM afin de convaincre l’entreprise de procéder à la construction de la dalle jardin pour diminuer leur empreinte environnementale, éliminer un îlot important de chaleur et participer ainsi à la TRANSITION ÉCOLOGIQUE.

LA FORME URBAINE

D’entrée de jeu, nous tenons à souligner que l’approche retenue dans le PDMV soit de préciser l’encadrement de la forme urbaine par sous-secteur est tout à fait juste puisque chacun d’eux sont fondamentalement différents. Ils ont des caractéristiques de configuration périmétrique, des infrastructures et un cadre-bâti existant spécifiques à leur emplacement, comme la Pointe-du-Moulin qui elle se trouve sur une presqu’île.

Par ailleurs, cette approche par sous-secteur permet de créer des milieux de vie distinctifs propres à chacun, inspiré par le cadre urbain bâti et la diversité socio-économiques des futurs occupants.

Le projet du 785 rue Mill répond à plusieurs égards aux intentions exprimées dans le PDMV dont notamment au niveau des/du:

Activités

- Participe aux activités agroalimentaires du lieu
- Contribue à associer ce lieu à l'innovation technologique
- Fournie de l'activités culturelles et récréotouristiques en lien avec l'histoire du lieu
- Favorise l'implantation d'activités compatibles avec l'habitation
- Permet l'habitation au-dessus du rez-de-chaussée

Paysage urbain

- Préserve la prédominance du silo no 5 et d'ADM souhaitée dans le PDMV
- Localise judicieusement une pointe de hauteur signalétique (minimum de 80 mètres) exprimant la modernité et ce, sans porter ombrage au « site-machine » (page 82)
- Marque l'accès (le début) au corridor vert et bleue du canal Lachine en faisant un rappel historique de l'industrialisation de Montréal au siècle dernier tout en assumant les défis de notre époque

Cadre bâti et interfaces

- S'inspire du caractère singulier du lieu pour concevoir une nouvelle forme architecturale rationnelle
- Accentue la forte perception des contrastes entre les vides et les pleins, les verticales et les horizontales, les volumes puissants et aériens (serres)
- Propose toutes les toitures végétalisées afin de réduire l'impact environnemental.
- Respecte la volumétrie du bâtiment d'origine (basilaire) et propose une superficie d'implantation réduite en surhauteur afin de dégager les vues latérales



Image Vision consortium, Pointe-du-Moulin

CHAPITRE 3.

Dans les chapitres précédents, nous avons décrits le projet innovant qu'est DOMUS – 785 Mill, et sa pertinence par rapport aux orientations du PDMV. Les conditions gagnantes pour permettre sa réalisation à court terme sont les suivantes :

- Affectation du sol – Zone mixte d'habitation
- Hauteur et densité
- Processus de mise en œuvre

3.1 Affectation du sol

Nous comprenons d'après l'information reçue que l'affectation résidentielle ne serait pas un enjeu considérant que le PDMV prévoit de l'habitation conditionnelle dans le sous-secteur de la Pointe-du-Moulin. Compte-tenu de la position stratégique du 785 rue Mill en tête d'îlot à une bonne distance des installations d'ADM, la mise en œuvre du projet ne devrait pas être soumis à d'autres processus d'approbation et **l'habitation devrait être autorisée de plein droit.**

3.2 Hauteur et densité

Nous avons démontré dans la présentation du système d'habitation DOMUS que nous pouvons réaliser un projet offrant 100% d'unités familiales de 2 et 3 chambres ÉCORESPONSABLES tout en créant un milieu de vie autonome et sécuritaire sur une très petite superficie de terrain, soit 1 300m².

Le concept d'habitation DOMUS est basé sur la verticalité avec un soucis d'équité et de flexibilité universelle offrant à toutes les unités (sans exception) les attributs présentés au premier chapitre.

Pour réaliser ce projet DOMUS au 785 Mill avec toutes ces composantes, le zonage doit permettre sur ce site **une hauteur minimum de 80 mètres et une densité (COS) de 9.**

Contrairement à ce que certains croient et prônent, la densité et la hauteur sont positifs pour le développement d'une ville et nous vous invitons à consulter le document à cet effet présenté à **l'annexe II des présentes qui donne un bref aperçu de l'application de ce concept dans diverses grandes villes et qui soulève ces impacts positifs.**

3.3 Mise en œuvre

Le canalisateur de toutes ces consultations tenues pendant ces 4 dernières années qui fait un consensus avec tous les intervenants issus de toutes les sphères d'activités, sociales, économiques, culturels, institutionnels est cette urgence d'agir compte tenu des défis auxquels nous devons faire face qui n'est plus nécessaire d'énumérer. Dans son mémoire de 2019, COPRIM avait clairement mentionné l'URGENCE D'AGIR. Force est de constater que 4 années ont passé et nous sommes toujours dans un processus de consultation. Nous comprenons la complexité de la requalification du secteur Bridge-Bonaventure, mais cela ne peut pas être un prétexte justifiant notre inertie collective.

Afin de briser ce cercle vicieux tout en respectant les processus en cours, le groupe COPRIM est volontaire pour entreprendre la réalisation du projet au 785, dès le printemps 2024 compte-tenu que le projet d'habitation DOMUS est unique, innovant et de sa localisation stratégique. DOMUS 785 Mills pourrait être un projet de « DÉMONSTATION » ayant comme objectifs de :

- Créer de l'espoir et de l'enthousiaste
- Réaliser une vitrine d'un système d'habitation innovant
- Relever le défi d'ouvrir le CIIM pour le 250^e anniversaire de l'ouverture du canal de Lachine
- Enfin, s'attaquer à la crise du logement pour les familles et l'étalement urbain

Recommandation 3

Devant cette urgence d'agir et compte-tenu de la localisation stratégique de ce projet, nous recommandons qu'il soit **qualifié de projet de démonstration** dans le but de le mettre en œuvre en 2024, afin qu'il puisse devenir une référence pour les ménages qui voudraient s'établir à Montréal. Par ailleurs, nous pourrions aussi y réaliser des unités abordables si les conditions du programme à cet effet décrites au point suivant étaient rencontrées.

3.4 Abordabilité

Nous savons que l'abordabilité est un enjeu majeur auquel font face toutes les grandes villes en occident. Montréal n'y échappe pas! Lorsque nous avons développé le concept d'habitation DOMUS nous étions tout à fait conscient que bien que le système soit modulaire, symétrique et permettant sa préfabrication ainsi que l'accélération de son exécution par rapport au système traditionnel qu'il ne serait pas possible de faire à court terme une différence sur les coûts de revient. C'est pourquoi le groupe s'est donné comme défi de s'attaquer à ce problème et ce dans

le même esprit de ce que nous avons fait pour développer le système DOMUS, soit à partir d'une page blanche.

Nous nous sommes fixé des objectifs ambitieux, le programme devait être:

- Destiné aux ménages qui doivent consacrer plus de 30% de leurs revenus bruts pour l'acquisition d'une copropriété en milieux urbains
- Accessible à tous les projets immobiliers qui s'engagent à fournir de 20-25% d'unités abordables suivant les critères du programme
- Une aide aux ménages et non une subvention;
- Sous la responsabilité des élus du territoire d'une municipalité
- Applicable dans toutes les municipalités confrontées à la problématique de l'abordabilité
- Équitable entre toutes ses parties prenantes
- Pérenne pour les générations futures

Nous avons mené différentes consultations auprès de financiers, de l'industrie de la construction, des promoteurs immobiliers, des institutions publiques et des autorités municipales. Nous joignons la version finale de ce **programme en annexe III** au présent mémoire.

Recommandation 4

Nous souhaitons que le rapport de l'OPCM suites aux consultations suggère aux autorités municipales et provinciales concernées de mettre en place un comité expert d'évaluation du bienfondé de ce programme et de définir les modalités d'application, le cas échéant, et dans quel contexte urbain serait-il applicable.

CONCLUSION

Nous croyons important que le rapport de l’OPCM sur la présente consultation véhicule auprès des autorités municipales les 4 recommandations regroupées ci-dessous afin de souligner leurs importances dans ce dernier droit de ce long processus de consultation sur l’avenir du secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin. Ce territoire stratégique et unique est de première importance pour façonner l’avenir de Montréal et son image internationale.

Recommandation 1

Nous recommandons que la Ville de Montréal ajoute dans sa VISION et les GRANDES ORIENTATIONS la créativité et l’innovation comme ingrédients essentiels à l’atteinte des objectifs visés dans la requalification du secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin. La créativité et l’innovation devront être considérées lors des prises de décisions et des choix d’intervention dans l’aménagement du territoire et l’approbation des projets.

Recommandation 2

Nous recommandons que la Ville de Montréal entreprenne des négociations avec la direction d’ADM afin de convaincre l’entreprise de procéder à la construction de la dalle jardin pour diminuer leur empreinte environnementale, éliminer un îlot important de chaleur et participer ainsi à la TRANSITION ÉCOLOGIQUE.

Recommandation 3

Devant cette urgence d’agir et compte-tenu de la localisation stratégique de ce projet, nous recommandons qu’il soit **qualifié de projet de démonstration** dans le but de le mettre en œuvre en 2024, afin qu’il puisse devenir une référence pour les ménages qui voudraient s’établir à Montréal. Par ailleurs, nous pourrions aussi y réaliser des unités abordables si les conditions du programme à cet effet décrites au point suivant étaient rencontrées.

Recommandation 4

Nous souhaitons que le rapport de l’OPCM suites aux consultations suggère aux autorités municipales et provinciales concernées de mettre en place un comité expert d’évaluation du bienfondé de ce programme et de définir les modalités d’application, le cas échéant, et dans quel contexte urbain serait-il applicable.

ANNEXE I : Mémoire COPRIM 785 Mill – OCPM 2019



CONSULTATION PUBLIQUE SUR L'AVENIR DU SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE - OCPM

COPRIM

26 septembre 2019

CONSULTATION PUBLIQUE SUR L'AVENIR DU SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE - OCPM

Madame et Messieurs les Commissaires,

C'est avec intérêt que nous participons à ce processus de consultation publique qui vise à définir les grandes orientations pour l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure. Tous seront d'avis que ce secteur a une situation géographique privilégiée dans la ville et qu'il est la porte d'entrée sud de l'île. Par ailleurs, ce vaste territoire est composé de plusieurs parties ayant chacune leurs caractéristiques distinctes et historiques propres qui devront être étudiées et pris en compte dans les orientations pour l'avenir du secteur.

Dans le cadre de cette consultation, notre groupe représente les propriétaires du 785 Mill, l'unique propriété privée à développer au cœur de la Pointe-du-Moulin,



Image 1. Carte Ville de Montréal



Les propriétaires actuels possèdent le 785 Mill depuis 1994. Ils œuvrent dans le domaine de la machinerie industrielle et sont profondément préoccupés par la mémoire industrielle du secteur. Ils souhaitent développer sur leur terrain un projet unique intégrant la mémoire industrielle des lieux tout en appuyant la réflexion sur des façons de vivre en ville à la fois modernes et en phase avec les enjeux de la vie urbaine contemporaine.

BREF HISTORIQUE DU LIEU

C'est une initiative très pertinente à ce stade-ci du processus que de faire cette consultation publique afin de cibler les caractéristiques intrinsèques à chaque partie de ce secteur qui forgeront les bases de sa mise en valeur. Ce qui détermine l'identité d'un lieu est entre autres son histoire et son environnement immédiat. À cet égard, la Pointe-du-Moulin est sans contredit d'intérêt patrimonial.

Durant l'été 1701, le secteur de la Pointe-du-Moulin a accueilli des dizaines de nations amérindiennes pour entamer les pourparlers qui ont mené le 4 août 1701 à la signature du Traité de la Grande Paix de Montréal entre La Nouvelle-France et 39 nations amérindiennes. Ce traité a alors mis fin à plus d'un siècle de guerres et a permis, sans aucun doute, son essor.

Plusieurs décennies plus tard soit en 1796, les marchands de Montréal ont demandé à l'Assemblée du Bas Canada de faire construire un canal afin de contourner les rapides de Lachine et ainsi, faciliter le commerce avec le Haut Canada. En 1821, après de nombreuses années de représentations et d'efforts par le secteur privé, le Gouvernement du Bas Canada a approuvé la construction du premier Canal de Lachine qui fut un projet public. Ce premier canal ayant 15 kilomètres de long et 7 écluses fut complété en 1825. Malheureusement, ce canal ne faisait que 5 pieds de profond et 20pieds de largeur dans les écluses ce qui ne permettaient pas l'utilisation de l'énergie hydraulique.

En ce temps, le monde s'industrialisait à grande vitesse. Deux décennies plus tard on donna le coup d'envoi pour l'agrandissement du canal. Le 785 Mill se retrouva alors en plein cœur



de l'un des plus importants complexes industriels du pays qui s'était développé grâce à l'agrandissement du Canal de Lachine en 1843-1848, d'une part et d'autre part, par la création d'une série de lots le long de la Pointe-du-Moulin qui pouvaient utiliser la force hydraulique, ce qui a contribué grandement à l'essor industrielle de 1850 et après. Le lot du 785 Mill était le lot hydraulique no 1 de la série. Cette vigueur du secteur attira plusieurs entreprises. À partir de 1853, une usine produisant des clous de fer à cheval, des lames de faux et d'autres articles pour la quincaillerie Frothingham et Workman, l'une des plus grosse en Amérique du nord, s'établie au 785 Mill.

Quelques décennies plus tard, l'on développa à l'extrémité est de la Pointe-du-Moulin le Silo no 5 qui devint un symbole de cette seconde vague de développement industriel et qui sera aussi considéré comme le grenier à blé du Canada.

L'ouverture de la voie maritime du St-Laurent en 1959 marquera le déclin et la fermeture du Canal de Lachine et par le fait même la diminution des activités industrielles dans le secteur. Plus particulièrement, le terrain du 785 Mill fut utilisé jusqu'en 1994 par Agriculture Canada.

SITUATION PRÉSENTE

Le 785 rue Mill (en orangé sur l'image 2) est le site de tête d'îlot lorsque l'on quitte le Vieux-Montréal vers la Pointe-du-Moulin par le pont bleu menant à l'intersection de la rue Bridge. Il est le seul site privé au cœur des terrains appartenant à la Société Immobilière du Canada (SIC) lesquels ont fait l'objet d'un appel à projet pour ses terrains de la Pointe-du-Moulin et du Silo no 5 (en gris sur l'image 2) dans le but de les vendre pour fin de redéveloppement. Sur le côté est adjacent au site, il y a un espace vert qui est la propriété de Parcs Canada.

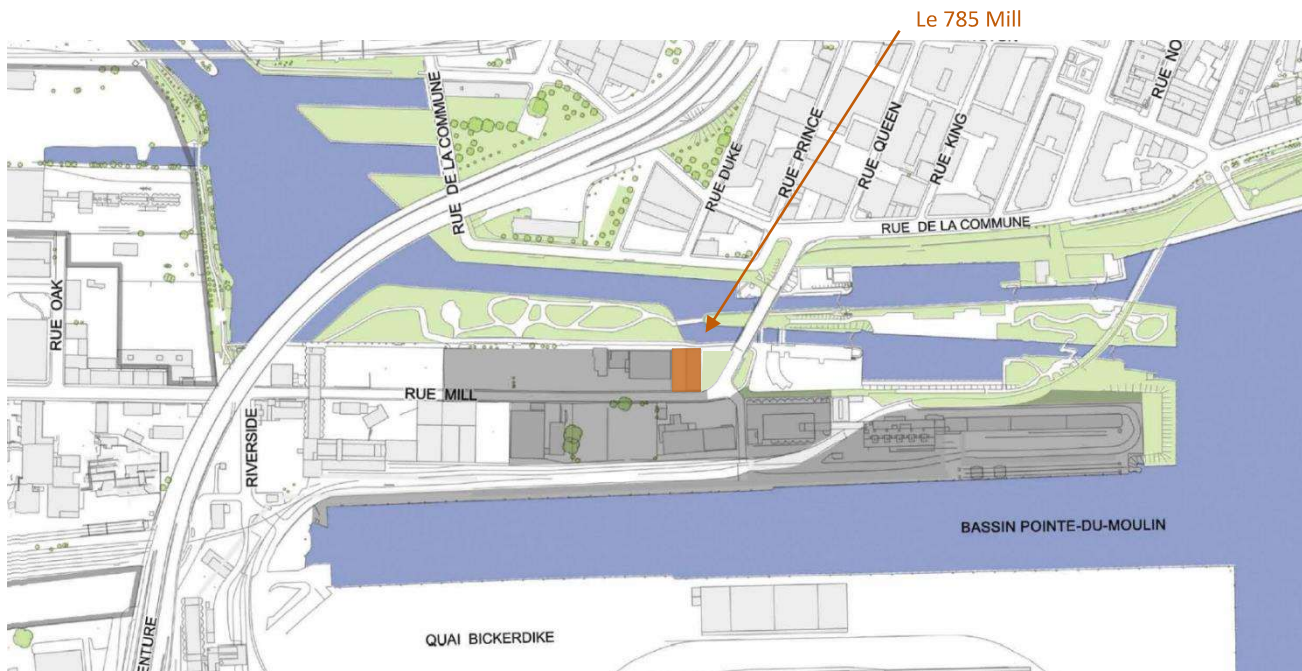


Image 2. Carte de la Société Immobilière du Canada

Dans le secteur Bridge-Bonaventure, la Pointe-du-Moulin est sans doute l'un des secteurs ayant le plus grand intérêt patrimonial. À l'extrémité est, s'impose le Silo no 5 qui est devenu un emblème de Montréal, et à l'ouest, prédomine les installations de la Minoterie ADM portant fièrement son enseigne illuminées « Farine Five Roses », icône du patrimoine industriel. Entre ces deux points d'intérêt, on y retrouve des traces des anciens déversoirs du Canal de Lachine. De plus, près du pont bleu, nous pouvons voir le point pivot rappelant l'ancien pont pivotant, portant le nom de « Black's Bridge » (Image 3).



Images 3. Pont tournant Black's Bridge

Plusieurs acteurs marquant du secteur ont disparu, d'autres sont toujours présents soient entre autres la Minoterie ADM, les ateliers du Canal de Lachine, ou encore de nouveaux venus, Les Forges de Montréal dans la station de pompage et le Centre des métiers du verre du Québec dans la caserne de pompiers no 21. Dans les deux cas, la revalorisation du secteur doit se réjouir de la présence de ces métiers traditionnels et leur permettre de continuer leurs activités et de traverser le temps.

Le 785 Mill fait aussi la transition entre l'ouest et le Vieux-Montréal, transition véhiculaire via la rue Mill (en mauve sur l'image 4) et piétonne/cycliste par la promenade longeant le Canal de Lachine (en vert sur l'image 4). Pour améliorer la circulation nord-sud, nous savons qu'il y avait une connexion planifiée, depuis plusieurs années, dans le prolongement de la rue Peel longeant le bassin Peel qui traverserait le canal afin de rejoindre la rue Mill (en pointillé jaune sur l'image 4) et ainsi désenclaver d'une certaine manière le secteur de la Pointe-du-Moulin et d'assurer une connexion plus directe avec le Centre-ville par la rue Peel. Ce lien permettrait d'améliorer de beaucoup la fluidité des déplacements, notamment actifs piétons et cyclistes entre les secteurs au nord et sud du canal.

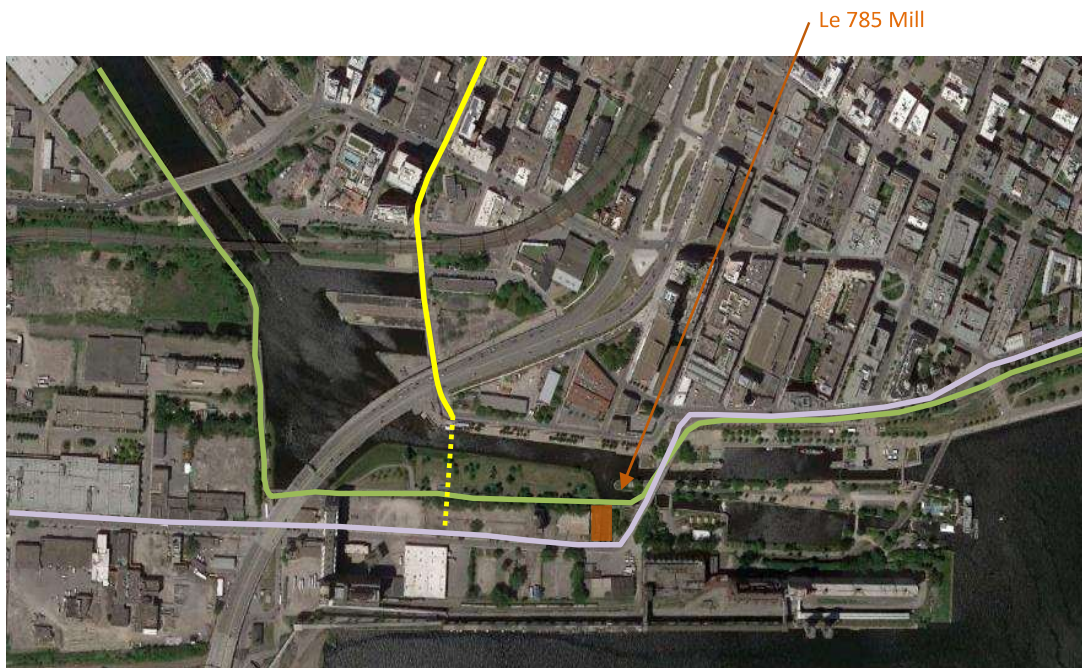


Image 4. Schéma de circulation

PROMOUVOIR L'INNOVATION

La Pointe-du-Moulin est incontestablement un secteur riche d'histoires, un milieu complexe et de grande visibilité qui doit par sa requalification contribuer à **bâtir l'avenir**. Par ailleurs, il est impératif d'établir un cadre réglementaire afin que le secteur se développe avec des règles claires tout en garantissant une flexibilité suffisante afin de créer un milieu innovant, inspirant, inclusif, vibrant et clairement tourner vers le futur.

Le défi que le promoteur du projet sur le site du 785 rue Mill, s'engage à relever de concert avec les partenaires du milieu, se décline selon les 4 axes suivants :

- **CRÉER** le Centre d'interprétation sur l'industrialisation de Montréal (OBNL)
- **INTÉGRER** de l'agriculture urbaine verticale
- **CRÉER** des espaces collectifs de formation
- **CRÉER** un produit résidentiel urbain inédit.

Centre d'interprétation sur l'industrialisation

En rappel du statut industriel qu'eu jadis le secteur, nous proposons d'implanter un Centre d'interprétation sur les débuts de l'industrialisation de la Ville de Montréal. Ce Centre d'interprétation serait la propriété d'un organisme à but non lucratif (OBNL) géré par un conseil d'administration composé de membres qui partagent cette vision de la mise en valeur de ce pan de l'histoire de Montréal. Notamment, le développement de l'industrie manufacturière commençant à la Pointe-du-Moulin qui a prospéré le long du Canal de Lachine grâce à la disponibilité de l'énergie hydraulique. Le 785 Mill pourrait s'inscrire dans le circuit touristique du Vieux-Montréal et aussi faire partie intégrante de la mise en valeur du Canal de Lachine de concert avec les initiatives de Parcs Canada.



Image 5. Machinerie industrielle de l'époque victorienne, source inconnue

Comme mentionné précédemment, le terrain adjacent au site du 785 d'un côté et au pont bleu de l'autre appartient à Parcs Canada (image 6). Il pourrait être revalorisé et devenir un parc d'expositions extérieur publique en lien avec le Centre d'interprétation. Nous savons que cet usage est compatible avec la mission de Parcs Canada. Ce parc thématique, en plein air, serait un autre apport à la valorisation des espaces verts existants et des activités de

plaisances. Le Centre d'interprétation envisage également devenir une halte au carrefour du réseau de mobilité active du Canal de Lachine et du Vieux-Montréal.



Image 6. Lien avec le terrain de Parcs Canada

Agriculture urbaine et espaces collectifs de formation

Dans le contexte d'aujourd'hui, nous devons favoriser dans les milieux urbains la biodiversité et la consommation locale. Le recyclage et l'agriculture urbaine doivent faire partie intégrante de cette nouvelle façon de vivre en ville. Sur le site nous croyons important de faire la démonstration qu'il est possible d'intégrer l'agriculture urbaine à nos modes de vies. Pour y parvenir, nous intégrerons aussi des espaces collectifs de formations qui sont indispensables dans ce processus de changement de nos habitudes de vie. Ce concept d'agriculture urbaine s'inscrit dans la continuité historique du lieu, est un clin d'œil au grenier à blé du Canada et une façon concrète de réduire notre empreinte environnementale.



Produit résidentiel novateur

Nous voulons par ce projet proposer un concept novateur qui envisage une nouvelle façon d'habiter la ville pour les familles visant une clientèle consciente des enjeux climatiques, comprenant les notions de l'économie circulaire et d'empreinte environnementale tendant vers l'effet nul. Il y a là une occasion de démontrer notre savoir-faire eu égard aux enjeux environnementaux de l'heure et des innovations technologiques disponibles. Nous devons concevoir un projet urbain qui serait une référence et à la hauteur de notre statut de ville du design de l'UNESCO.

L'innovation est au cœur de la conception de ce projet inspirant tourné vers l'avenir qui s'inscrit dans nos engagements internationaux de réduction de GES. Il doit faire progresser la recherche sur des aspects fondamentaux d'une nouvelle façon de vivre la ville et ce particulièrement sous les aspects innovants suivants :

- Concept d'unité **unifamiliale verticale**
- Éclairage naturel maximisé
- Circulations horizontales minimales
- Systèmes passifs de ventilation
- Conception de volumes modulaires pré-fabricables
- Géothermie adaptée
- Agriculture urbaine (individuelle et collective)
- Rétention naturelle des eaux de pluie
- Stationnement **partagé automatisé** (priorisation aux voitures électriques)
- Application de principes d'économie circulaire
- Bâtiment intelligent **convivial et résilient.**

Intégration urbaine :

- **Harmonisation et cohérence** avec le développement des terrains adjacents de la SIC
- Liens avec le parc, le canal, la piste cyclable et le Vieux-Montréal
- Empreinte urbaine - îlot de chaleur nul
- Espaces commerciaux de proximité au niveau de la rue.



Enfin, mentionnons que le projet innovant du 785 rue Mill s'inscrit dans ce mouvement des grandes villes modernes qui ont fait un virage majeur dans la conception de nouveau quartier ou la revitalisation de certains autres visant la mise en œuvre du concept inclusif de « Live, Work & Play ».

PASSONS À L'ACTION

Le secteur Bridge-Bonaventure fait présentement l'objet d'une requalification urbaine qui nécessitera des modifications au zonage et à la réglementation en vigueur pour permettre le développement de la vision projetée par la Ville de Montréal, les groupes du milieu et les citoyens.

Plus particulièrement, la réglementation en vigueur ne permet actuellement pas la réalisation du projet proposé. Pour réaliser ce projet innovant sur le site du 785 Mill, le zonage doit permettre une densité entre 6 et 9, une hauteur de 80m à 120m et ajouter aux affectations permises une occupation mixte comprenant : commerce, résidentiel et institutionnel (OBNL).

Nous sommes convaincus qu'il est possible d'atteindre les objectifs de développement visés par les autorités municipales dans le cadre de cette consultation sur le secteur Bridge-Bonaventure et d'autoriser des densités et hauteurs qui seuls permettront de réaliser sur ce territoire des développements innovants tout en préservant les qualités d'aménagement urbains souhaitées (milieu vert, respect du patrimoine et fluidité des déplacements). Qui plus est, ces innovations contribueront au développement économique, à la création d'emplois et à la réduction de notre impact environnemental. Par ailleurs, elles assumeront une mixité et une densité permettant de consolider un milieu où s'allie qualité de vie, milieu de travail, culture et divertissement. Il y a un consensus à l'effet que le développement écoresponsable passe par la densification des milieux déjà urbanisés et notamment dans des secteurs en requalification comme Bridge-Bonaventure.



Sans aucun doute, il y a une façon de structurer le paysage urbain de manière à préserver les vues prédominantes. Le paysage urbain est souvent composé d'éléments signalétiques du passé tel que l'enseigne Farine Five Roses, Habitat 67, le Silo no 5, ... pour lesquels nous avons aussi une responsabilité de mise en valeur et d'intégration dans le processus de requalification du secteur. Par ailleurs, le design urbain doit aussi être modelé par les nouvelles interventions propres de notre temps et qui dans plusieurs années deviendront elles aussi des icônes historiques. L'avenir de nouveaux quartiers doit comprendre des éléments d'identifications temporelles.

Cela étant dit, cette vision du futur ne met pas en cause l'orientation du plan d'urbanisme lequel prévoit pour ce secteur une hauteur de 65m. Toutefois, comme mentionné précédemment, il est possible parfois souhaitable d'identifier des endroits stratégiques des sur-hauteurs afin d'affirmer la volonté de marquer une époque, un paysage urbain, témoins importants à cause d'un virage dans nos modes de vies urbaines. La position stratégique du 785 en tête d'îlot, son usage historique (lot hydraulique no 1), son enlignement direct avec le milieu bâti du côté nord du canal et l'exemplarité de son concept peuvent justifier une hauteur de plus de 80m. Notez que le 785 Mill est en vis-à-vis de la rue Duke qui longe l'emprise du boulevard urbain et forme un triangle à l'extrémité ouest avec le C40 (image 7) pour lequel le plan d'urbanisme permet une hauteur de 80m. C'est aussi une façon de connecter ce futur quartier à la trame urbaine tant sur le plan visuel que sur le plan physique par la future connexion à la trame de rue par la prolongation de la rue Peel vers la rue Mill.

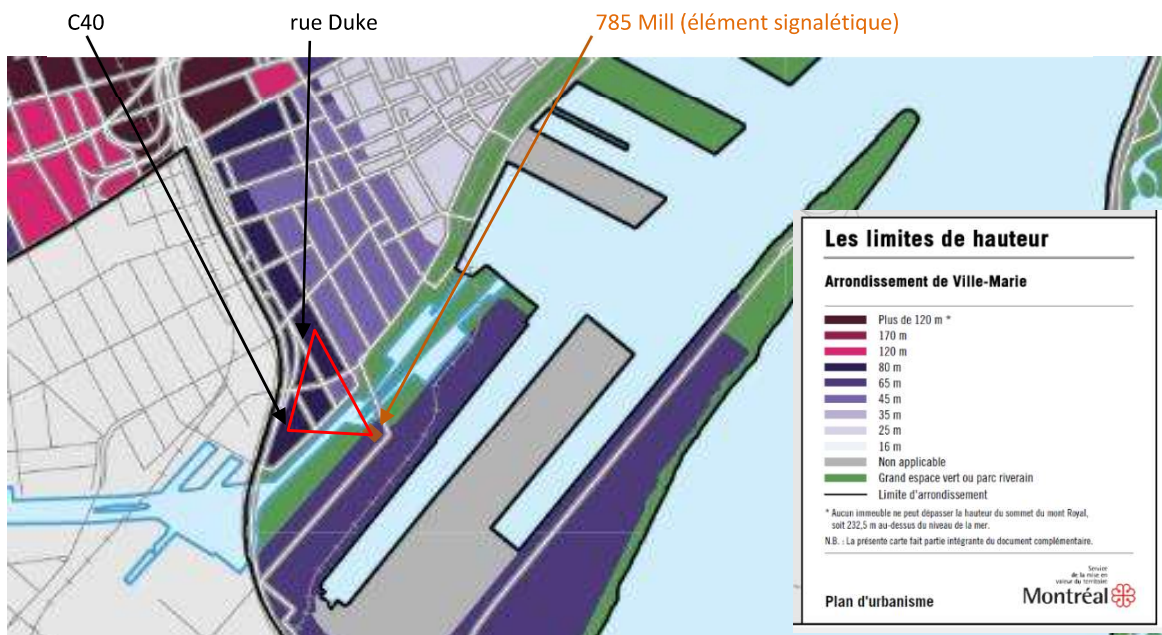


Image 7. Plan d'urbanisme (limites de hauteur) de l'arrondissement de Ville-Marie

De plus, il faut prendre acte que ce secteur a trop longtemps été abandonné, il est maintenant temps d'agir. D'abord, il faudra établir rapidement un consensus, faire les modifications réglementaires nécessaires, ajuster le plan d'urbanisme du secteur et autoriser la mise en œuvre de projet dans les meilleurs délais afin de maintenir le Momentum que connaît Montréal en matière de développement économique et de création de nouveaux milieux de vie.

Enfin, nous demandons à la commission dans ses recommandations qu'elle soumettra aux autorités de la Ville de Montréal-Arrondissement Ville-Marie de mettre l'accent sur la nécessité d'agir promptement sur les points suivants :

1. Accélérer le processus de modifications réglementaires, de modifications au plan d'urbanisme et tout autre concordance qui en découle;
2. Mettre en place la réglementation pour amorcer le développement par secteur où il y a un large consensus, notamment la Pointe-du-Moulin avec la mise en valeur du



Silo no 5 qui sommeille depuis trop longtemps. Notez que les terrains à développer dans ce secteur sont détenus par uniquement 2 propriétaires, soient ceux du 785 Mill et de la SIC. De ce fait et dans l'éventualité où il y aurait un consensus sur son acceptabilité sociale et sur ses paramètres de développement, ce secteur serait tout désigné pour entamer, dans les plus brefs délais, la valorisation d'un quartier prioritaire pour Montréal;

3. Accélérer la planification et la réalisation des infrastructures d'utilités publiques (aqueduc, réseau d'eau, égouts, système de communication) pour éviter des délais indus dans le redéveloppement du secteur;
4. Compléter les liens cyclables, piétons et routiers entre le sud et le nord du Canal de Lachine afin d'améliorer les liens entre les quartiers, la fluidité des déplacements et plus spécifiquement en matière de mobilité active.

En vous remerciant de l'attention portée à nos préoccupations concernant le futur du secteur Bridge-Bonaventure, nous demeurons disponibles pour davantage d'informations et pour toute collaboration avec les instances municipales.

Dans l'attente, nous vous prions d'accepter, madame et messieurs les Commissaires, l'expression de nos salutations distinguées.

Vianney Bélanger, président
COPRIM Inc.

Au nom des propriétaires du 785 Mill

ANNEXE II : Milieu de vie et densité polyvalente, COPRIM janvier 2023

Milieux De vie Et Densité Polyvalente

Un survol

Préambule

Ce survol, un petit voyage, a comme objectif d'ouvrir une réflexion à propos de maintes possibilités qu'apporte une densité urbaine polyvalente dans différents milieux de vie. Au niveau global, le sujet est vaste alors la portée du survol se limite à quelques régions pertinentes à notre société par leur culture, climat et géographie.

Un autre objectif est d'explorer comment tisser différentes approches d'urbanisme et d'architecture qui, de prime abord, peuvent être interprétées comme incompatibles, particulièrement celles de « l'échelle humaine » et les édifices de grande hauteur, car il est plus important de mettre une emphase sur des approches convergentes, unifiantes, et non sur ce qui nous divise.

D'autre, part nous vous invitons à suivre les hyperliens à travers le document qui vous offriront plus d'information contextuelle.

L'espoir est que ce document pourra nous inspirer à travers son éclectisme.

« Les voyages sont fatals aux préjugés,
au sectarisme et à l'étroitesse d'esprit. »

Mark Twain

L'Échelle Humaine

L'origine

La théorie de l'échelle humaine promue depuis les années 70 par Jan Gehl dérive en partie de celles de Jane Jacobs et Marshall Berman.

Gehl reproche au modernisme de sa période formative d'avoir oublié de donner une vocation aux espaces verts libérés par la verticalité.

Ce reproche l'oriente à donner à ces espaces une vocation pour combler les besoins psychologiques et physiologiques de l'être humain.

Plus récemment, les préceptes essentiels de cette théorie sont unifiés dans le concept de « la ville de 15 minutes ».

« We thought that life would go on and people would be happier the more grass they got. »

Jan Gehl

Jan Gehl on changing mindsets about urban planning and living
<https://www.youtube.com/watch?v=Lid9ELzT8Y>

Un n'exclut pas l'autre

Le meilleur des deux mondes

Bien que la théorie de Gehl soit parfois citée pour argumenter contre les édifices de grande hauteur avec une forte densité en faveur de structures de faible et moyenne hauteur, il est faux d'affirmer que l'expérience de l'échelle humaine exclut un édifice de grande hauteur. C'est ce que confirme Brent Toderian, ancien chef d'urbanisme de la ville de Vancouver et ami de Ghel.

« That's the thing about height and density in Vancouver - when done well, our approach blends the best of both scales. The mid-rise establishes the "urban room" and walkability of the street, particularly given that we ensure that building edges are as consistently active as practical. The additional tower density is literally added on top of the mid-rise density - you certainly couldn't claim here, as some do in other contexts, that you could get more density in mid-rise form than you can in high-rise form. With the towers separated and no more than 2 per long rectangular block-face (and often one), *the human scale is created by the podium.* »

Brent Toderian

Tall Tower Debates Could Use Less Dogma, Better Design
<https://www.planetizen.com/node/69073> 2014

Un n'exclut pas l'autre

Qu'en pense Gehl?

Gehl, de son côté, fait écho à Toderian, car il considère que le plus important aspect d'un édifice de grande hauteur est son interaction au niveau de la rue, d'où émerge le socle.

D'ailleurs, Gehl appuie l'approche aux tours de Vancouver qui offrent autant ou plus de densité que Barcelone, Paris, ou Manhattan.

« If you stand in front of the Empire State Building, you can't really guess how tall it is, because it meets the street in a friendly way. It all depends on how these big buildings land on the ground and the spaces they create. »

« *It's not so important how high the building is, or how much it looks like a perfume bottle, it's more important how it interacts with the city.* »

Jan Gehl

Jan Gehl on Why Tall Buildings Aren't Necessarily Bad for Street Life
<https://commonedge.org/jan-gehl-on-why-tall-buildings-arent-necessarily-bad-for-street-life/>

Le socle et la rue

Coexister

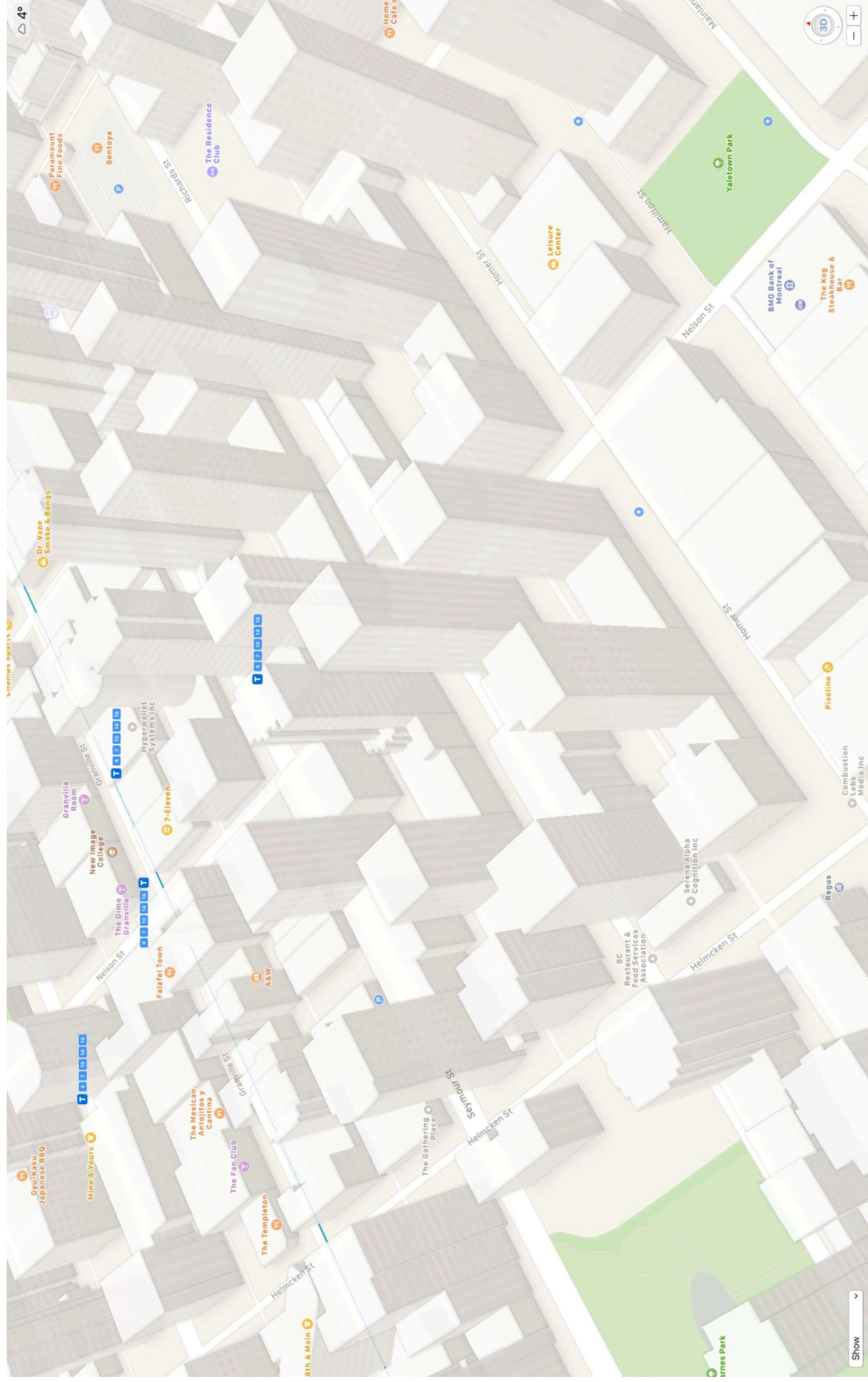
Pour Toderian et pour Gehl, il est clair que c'est le niveau de la rue, plus précisément le socle ou le podium, qui permet aux édifices de grande hauteur d'offrir l'expérience de l'échelle humaine.

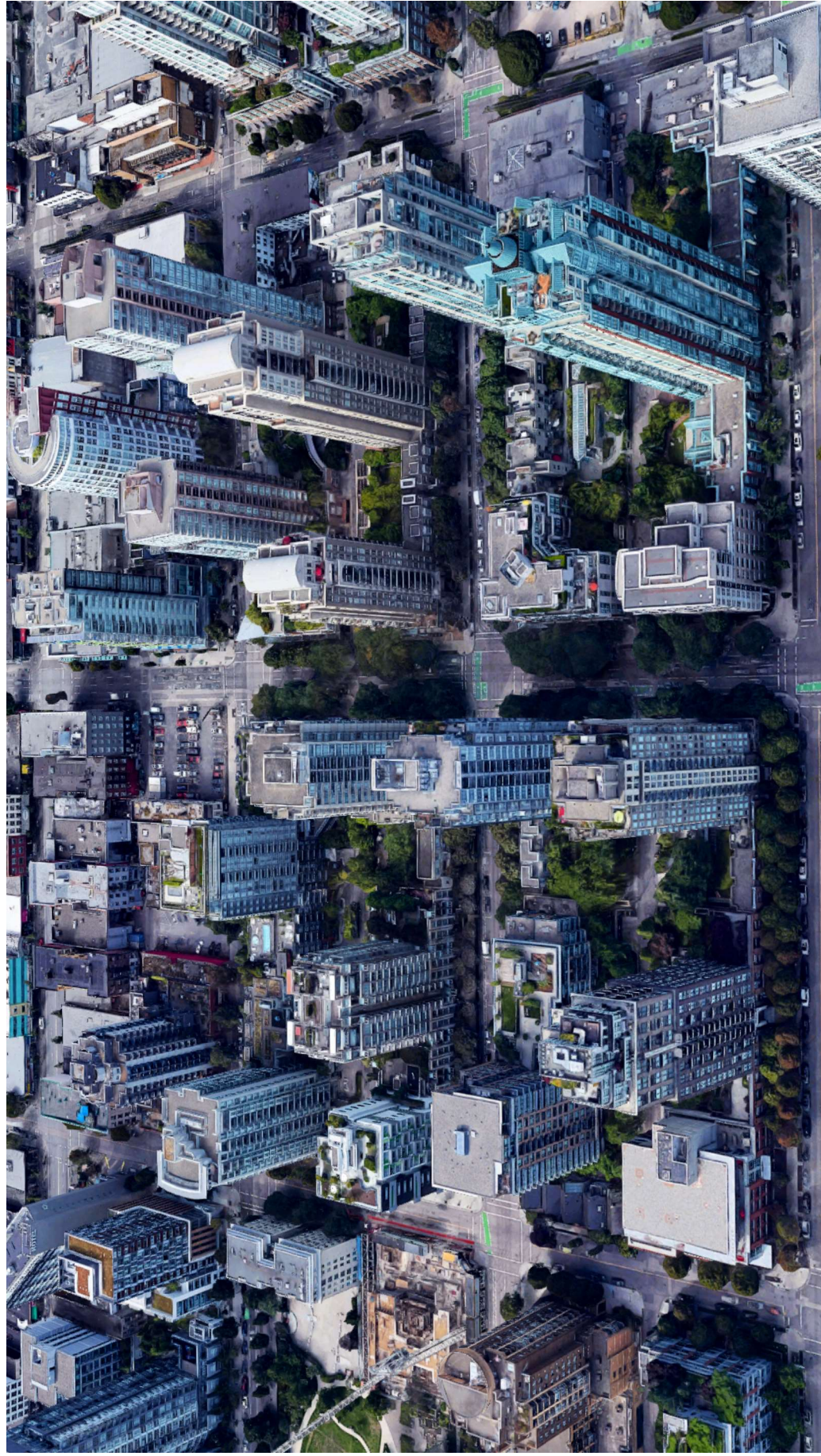
De plus, Toderian reconnaît qu'on doit intensifier la densité pour certains endroits stratégiques tels que les points de transport collectif de haut débit.

« *Tall buildings can combine height and human scale through podiums with much better design* — in fact, buildings of EVERY scale need to be designed better to strengthen the street edge and activate and enliven street life. Design an artful mix at 'eye level'. Where density is lower, aim for 'gentle densification', with a variety of ground oriented building types for different contexts, giving neighbourhoods a chance to evolve and residents a chance to age in place. *Create the highest densities, the most urban mixing and the best design in urban centres and around transport stations.* »

Brent Toderian

Toderian UrbanWORKS



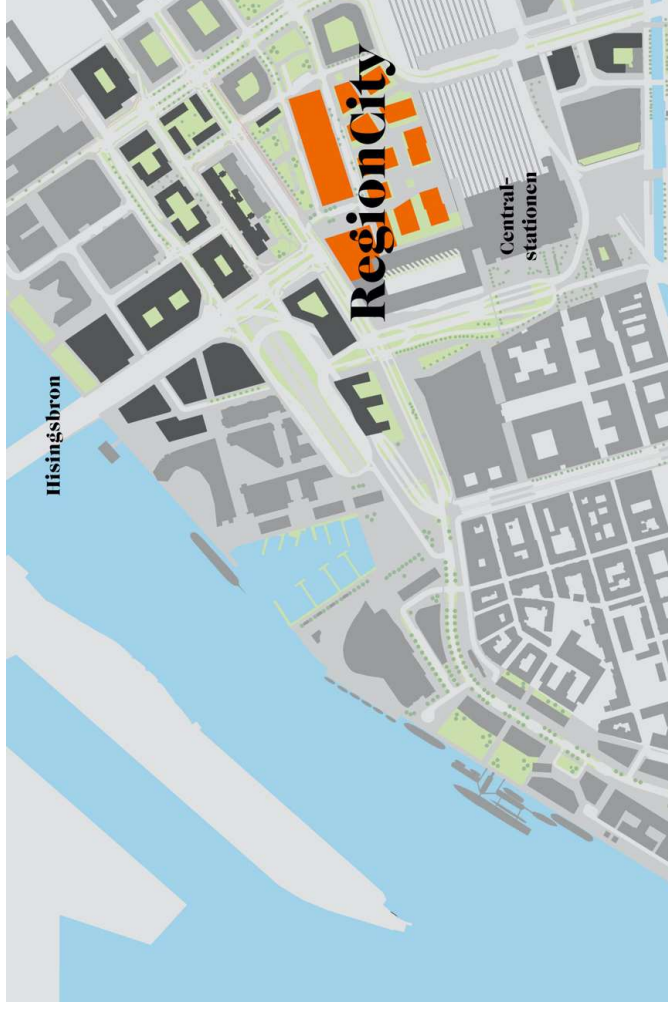


D'avant garde

Scandinavie

En tenant compte qu'on considère la Scandinavie comme d'avant garde et le bastion de l'échelle humaine, il est à propos de donner suite au sujet des points de transport de haut débit et des édifices de grande hauteur à forte densité en explorant le méga projet River City à Gothenburg en Suède.

Son volet *Region City/Central Station* est un projet de type TOD qui à lui seul offrira 2000 nouvelles résidences.



Region City

<https://regioncity.se/platsen/>

<https://www.thisisgothenburg.com/development-in-gothenburg>

« The 15-minute city

When the pandemic broke out, the concept of ‘15-minute cities’ became a hot topic. The idea is to be able to live, work, attend school, buy groceries, visit your GP and relax – all within a 15 minutes’ walking or cycling distance. This would reduce CO2 emissions, generate cleaner air and make for a greener, more pleasant and more humane city to work and live in. Cities like Paris, Milan and Melbourne have all adopted the idea of creating 15-minute clusters. Region City is following in their footsteps. »

Region City

<https://regioncity.se/platsen/>

<https://www.thisisgothenburg.com/development-in-göthenburg>



« Densely constructed high-rises

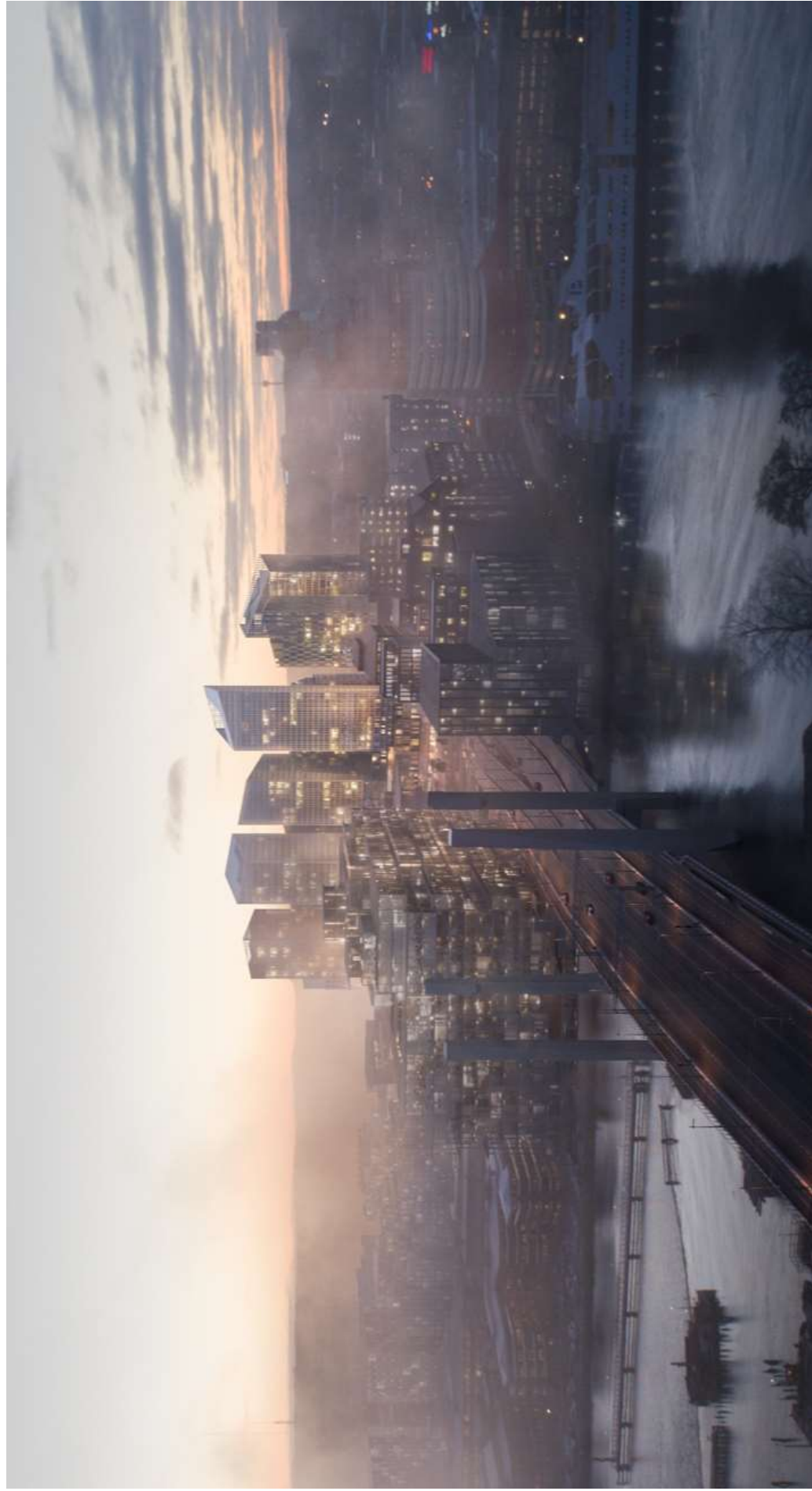
RegionCity will let 'Little London' urbanise in a sustainable way, much like modern-day London, Vancouver or Melbourne – three cities that never sleep and that are considered some of the most liveable cities in the world. Urbanisation makes cities more vibrant and simultaneously more sustainable, as access to public transport means fewer people are forced to travel to work by car. And for every hundred new jobs in the centre, another 70 new jobs are generated in the wider region. »

Region City

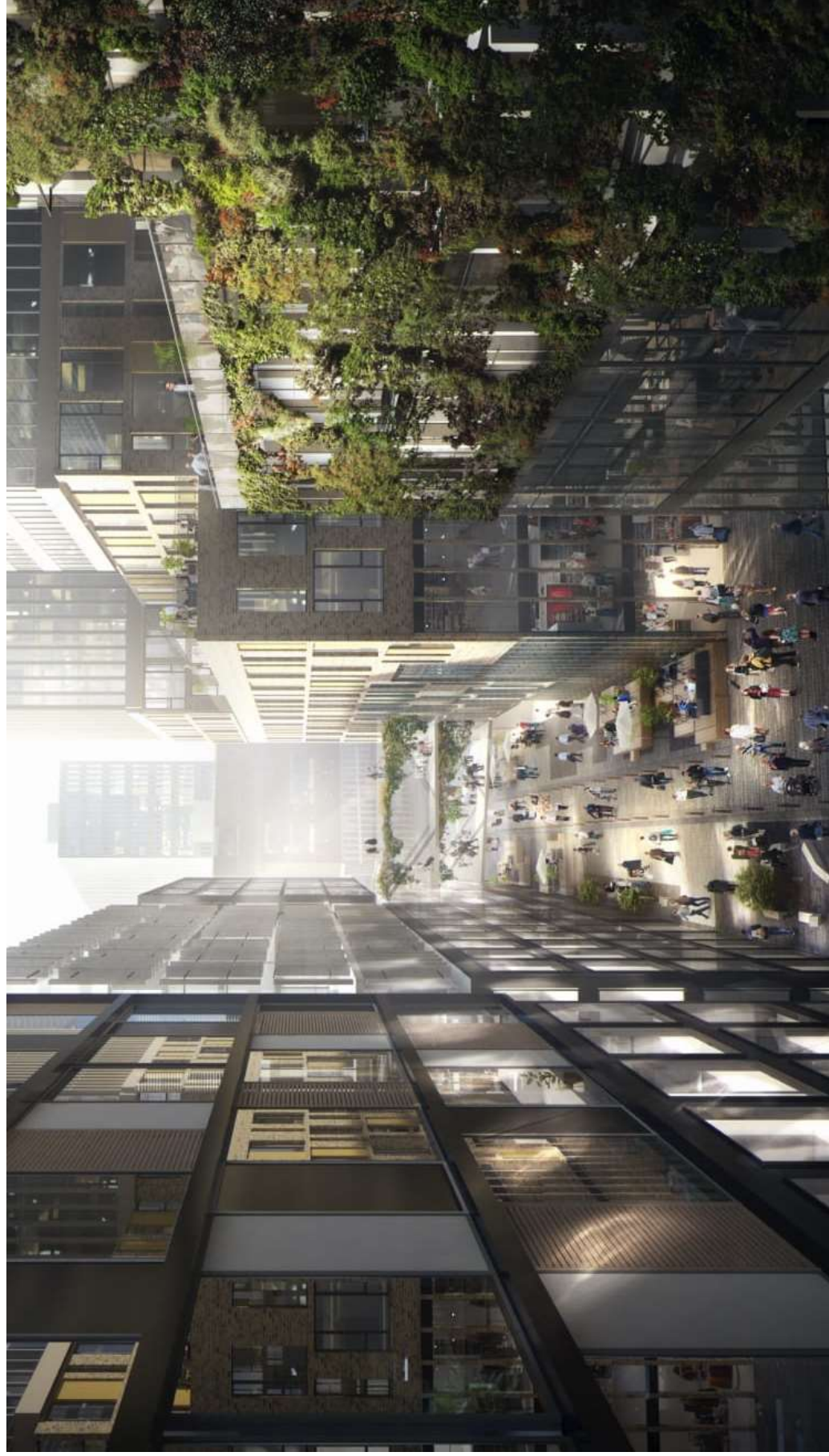
<https://regioncity.se/platsen/>

<https://www.thisisgothenburg.com/development-in-gothenburg>













Une solution taille unique?

Avec un grain de sel

Si la Scandinavie est le bastion de l'échelle humaine, pourquoi ne s'en tiennent-ils pas strictement aux structures de faible et moyenne hauteur en faveur de typologies comme celles du projet Region City?

C'est probablement parce qu'on ne doit pas prendre pour acquis tous les bénéfices associés à l'échelle humaine de manière dogmatique.

Joel Bertlin les questionne dans sa thèse de maîtrise en sciences urbaines au Royal Institute of Technology de Suède.

« However, the argued linkages between performance, effects and social impact are questionable. To claim that spatial enclosure and clear edges & centers result in positive impact on well being, social identity and community is unlikely a universal truth. Drawn to extremes this means that all the people living in open agriculture landscapes would automatically lack these qualities. The theory about human scale at block-level could be argued as rather being a part of an urban ideal. Tunström (2009) concludes the existence of an urban ideal of return to the traditional block city, which goes well in hand with the spatial enclosure of human scale. The ideal tends to simplify urban projects to accomplish a certain form; thus neglecting social complexity. »

Joel Bertlin

Social Sustainability from the perspective of three concepts: human scale, the city at eye level, and public life <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:774050/FULLTEXT01>

Une solution taille unique?

Ou deux grains de sel

D'autant plus que les géographes urbains du Institute of Geography and Spatial Planning of the University of Luxembourg vont jusqu'à critiquer l'idéalisation nord américaine pour « l'échelle humaine européenne » .

Leur conclusion: c'est une erreur d'idéaliser la théorie de l'échelle humaine et de l'imposer comme la seule solution aux complexités de l'urbanisme.

« In a recent publication in the Journal of Urban Affairs, Lutt (2018), from the University of Cincinnati, even spoke of his "pilgrimage" to Copenhagen – the setting that inspired Jan Gehl's people oriented cities. This search for the sustainable city is an understandable reaction to prevailing problems of urban development that accommodates and encourages car- dependent lifestyles and associated value chains of production. However, the wholesale search for optimal dense design – based on European models – is misguided because policies and designs developed elsewhere in different contexts, and as a consequence of different historical trajectories cannot simply be packaged, imported, and unboxed, ready-to-wear. »

Constance Carr, Rebecca Lutz, Kevin Schutz

There is no one human scale
<http://urbanunbound.blogspot.com/2018/10/there-is-no-one-human-scale-reflections.html>

Europe

France

En 2018, c'est à Roland Castro que le président Emmanuel Macron confie la réalisation d'un rapport sur sa vision et les enjeux du Grand Paris intitulé « Du Grand Paris à Paris en grand ».

Deux des conclusions clés du rapport sont le besoin de la verticalité combinant la densité, ou intensité, et le besoin de verdier en masse pour le Paris de demain.

Dans les 161 pages du rapport, que Macron a trouvé formidable, on ne fait jamais mention de « l'échelle humaine » comme solution unilatérale. En fait, Castro reconnaît les besoins humains tout comme Gehl mais il ne les confine jamais à une simple formule qui doit rester clouée au sol.

« Une métropole soutenable est une ville qui limite l'étalement urbain et se densifie. *Paris en grand doit s'élever – à condition que le sol monte avec – et se densifier*. L'attractivité du tout sera ainsi supérieure à celle de la somme des parties. »

Roland Castro

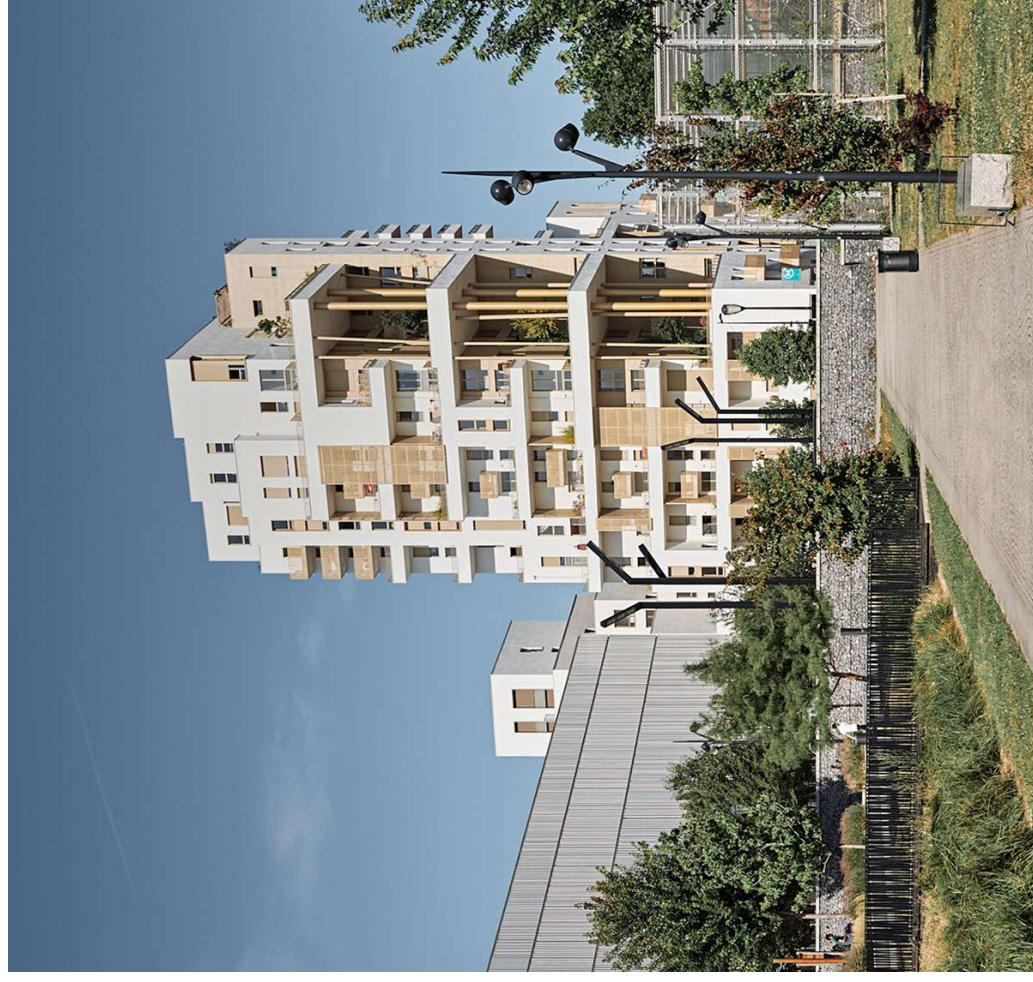
Du Grand Paris à Paris en grand
http://data.over-blog-kiwi.com/1/49/07/28/20180925/ob_be7a65_rapport-r-castro-grandparis.pdf

**Le manifeste du Paris de demain, c'est la tour
Emblématique par Castro Denisof.**

**« Avec ses espaces partagés et terrasses
végétalisées, la tour Emblématique préfigure
comment on habitera dans le Grand Paris. »**

L'Obs

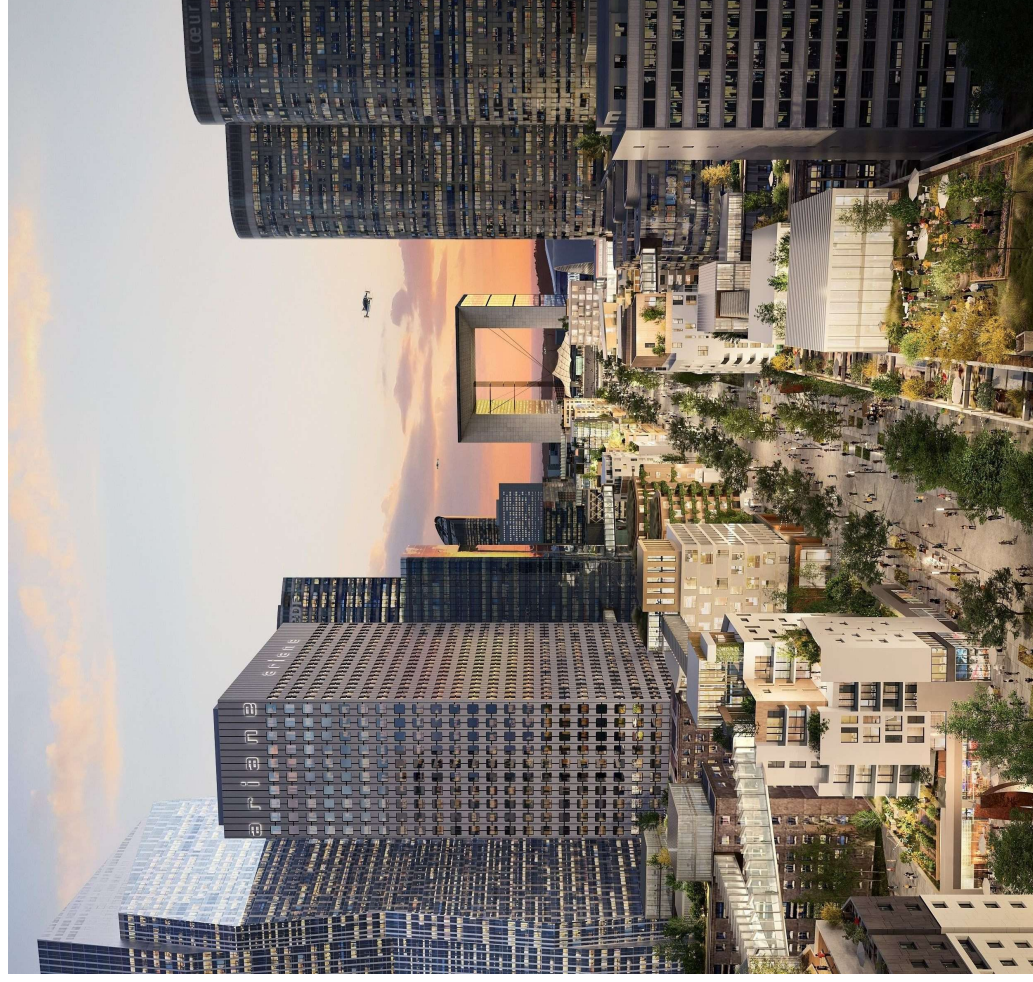
<https://www.nouvelobs.com/2049/20190923.OBS18788/dans-cette-tour-d-aubervilliers-on-vit-comme-dans-une-maison.html>



La vision audacieuse de L'Avenue pour La Défense.

20Minutes

<https://www.20minutes.fr/paris/3074367-20210630-passerelles-vertes-immeubles-habitation-quartier-defense-imagine-avenir-plusieurs-architectes>



Europe

Irlande

Pour pallier à l'urgence de loger et d'arrêter l'étalement urbain, le projet d'aménagement national « Project Ireland 2040 » recommande de ne pas restreindre la hauteur d'édifices depuis 2018, et ce, au niveau national.

Cela signifie que les conseillers locaux ne peuvent plus imposer de règles de hauteur aux bâtiments dans les plans de développement des villes et des comtés.

« Housing Minister Eoghan Murphy has published new guidelines *which remove height caps on new buildings which are aimed at preventing urban sprawl.*

The measures are included in the Urban Development and Building Heights Guidelines for Planning Authorities published today following a public consultation process. »

« “We need to shift away from the business as usual development patterns and create a more adaptive and forward-looking vision. *Our cities and our towns must grow upwards, not just outwards, if we are to meet the many challenges ahead,*” the minister said. »

Independent

<https://www.independent.ie/irish-news/news/building-height-restrictions-in-towns-and-cities-lifted-37604346.html>

Europe

Irlande

Parmi un nombre impressionnant d'initiatives du projet d'aménagement national, la densification flexible dans le milieu bâti est un outil remarquable qui servira dans la mise en oeuvre de la croissance compacte au niveau national.

Un exemple des bénéfices immédiats est la facilitation du développement intercalaire là où historiquement la hauteur requise pour un projet était interdite ou soumise à une bureaucratie désobligeante envers la densification.

« Achieving Urban Infill/ Brownfield Development

To enable brownfield development, planning policies and standards *need to be flexible*, focusing on design led and performance-based outcomes, *rather than specifying absolute requirements in all cases.* »

« Performance-Based Design Standards

In particular, *general restrictions on building height or universal standards for car parking or garden size may not be applicable in all circumstances in urban areas* and should be replaced by performance-based criteria appropriate to general location...»

Project Ireland 2040

<https://nplf.ie/wp-content/uploads/Project-Ireland-2040-NPE.pdf>

Un exemple de densification intercalaire dans le cadre bâti existant du quartier Liberties à Dublin.



E.-U. et Nouvelle Zélande

Densification intercalaire

Aux E.-U., comme à travers le monde, la solution de choix pour loger une population urbaine qui ne cesse de croître est la mise en œuvre de projets de type TOD de pair avec une densification intercalaire facilitée par des nouveaux zonages permettant, et parfois *imposant*, plus de densité dans le cadre bâti existant des quartiers de faible et moyenne densité, et *même en banlieue*.

Plus on est près d'un point de transport de haut débit, plus la densité est recommandée. Dès août 2022, la Nouvelle-Zélande mettra en œuvre des telles initiatives au niveau national.

« The Baker administration is gearing up to implement a new law that could *force suburbs* in the MBTA service area to reform zoning laws and legalize the construction of tens or even hundreds of thousands of new homes near MBTA stations across eastern Massachusetts. »

StreetBlogMass

New State Rule Would Force Suburbs to Legalize Thousands of New Apartments Near T Stops
<https://mass.streetsblog.org/2022/01/13/new-state-rule-would-force-suburbs-to-legalize-thousands-of-new-apartments-near-t-stops/>

« In a dramatic move to reshape New Zealand's towns and cities, the Government will *stop councils from imposing height limits of less than six-stor*eys and force them to accept développements with no carparks (i.e., off-street parking),” reports Henry Cooke »

Planetizen

New Zealand eliminates parking minimums and height limits to increase urban infill
<https://www.planetizen.com/news/2020/07/110010-new-zealand-eliminates-parking-minimums-and-height-limits-increase-urban-infill>

Jersey City, où des tours de 27 étages vont côtoyer des maisons centenaires et créer un passage piétonnier traversant trois rues vers une station de métro à proximité.



« Requires planning rules to allow for much more development in existing urban areas by allowing for buildings to a *minimum of 6-storeys* within walkable distances of:

- existing and planned rapid transit stops
- city centres
- metropolitan centres »

« removes the ability of planners to hide behind some of their traditional density restricting techniques such as applying blanket heritage protection on entire areas. »

The NPS and the upzoning of the city
<https://www.greaterauckland.org.nz/2021/03/03/the-nps-and-the-upzoning-of-the-city/>

Improving how our cities respond to growth to enable improved housing affordability and community wellbeing

What is the National Policy Statement on Urban Development (NPS-UD)?

National direction that sets out objectives and policies for urban development under the Resource Management Act 1991. Councils must give effect to these objectives and policies.

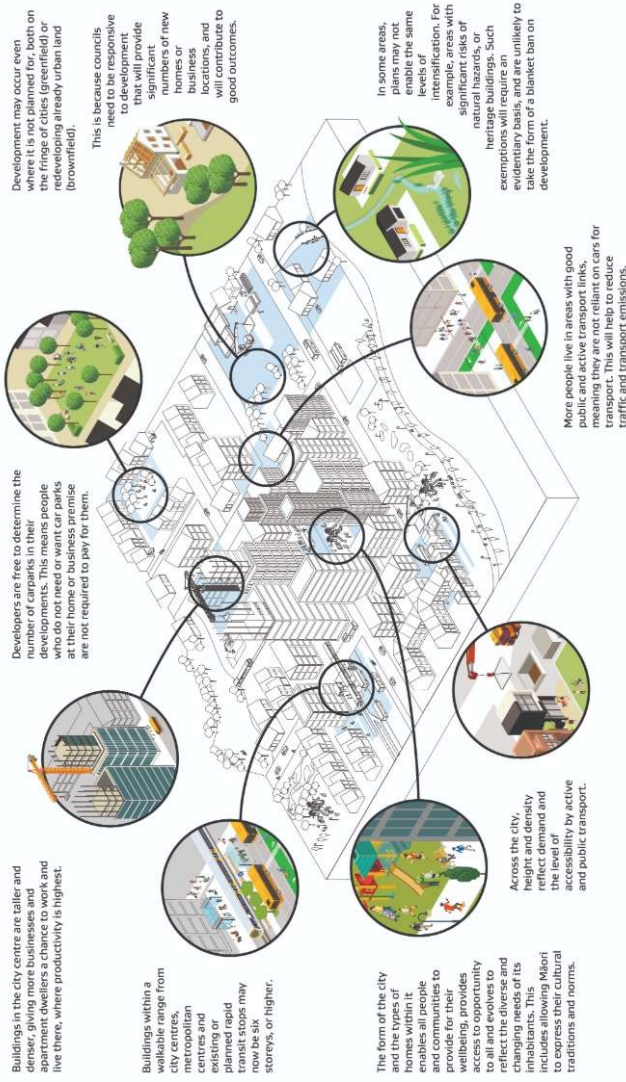
Why do we need an NPS-UD?

Constraints in the planning system have made it harder for people to build and live in the homes they want, where they want. This has led to high land prices, unaffordable housing, and a shortage of homes. It has also resulted in people having poor access to employment, education and social services. This impacts most on our poor, vulnerable and younger generations.

Where does it apply?

Some policies apply only to "Tier 1" local authorities in Auckland, Christchurch, Wellington, Tauranga and Hamilton. These include the most directive policies, particularly regarding intensification.

Others apply to both Tier 1 and Tier 2 (Napier-Hastings, Nelson, Whangarei, Palmerston North, New Plymouth, Rotorua, Dunedin, Queenstown). The majority of policies, including carparking, apply to all urban environments that have, or are planned to have, more than 10,000 inhabitants.



Major policies in the NPS-UD

Intensification

Councils will need to enable (but not require) greater height and density, particularly in areas of high demand and access.

Car parking

Councils will no longer be able to require developers to provide car parking. However, developers can still provide car parking if they wish. Mobility parking is not affected by this direction.

Responsiveness

Councils must consider relevant plan changes where they would add significantly to development capacity, good outcomes and are well connected by transport corridors.

Wider outcomes

Councils are directed to give greater consideration to ensuring that cities work for all people and communities. Particular focus is given to access, climate change and housing affordability.

Strategic planning

Councils are required to work together to produce "Future Development Strategies", which set out the long-term strategic vision for accommodating urban growth.

Evidence and engagement

Councils must use a strong evidence base for their decision making and ensure they engage with Māori, developers and infrastructure providers.

Canada

Ottawa

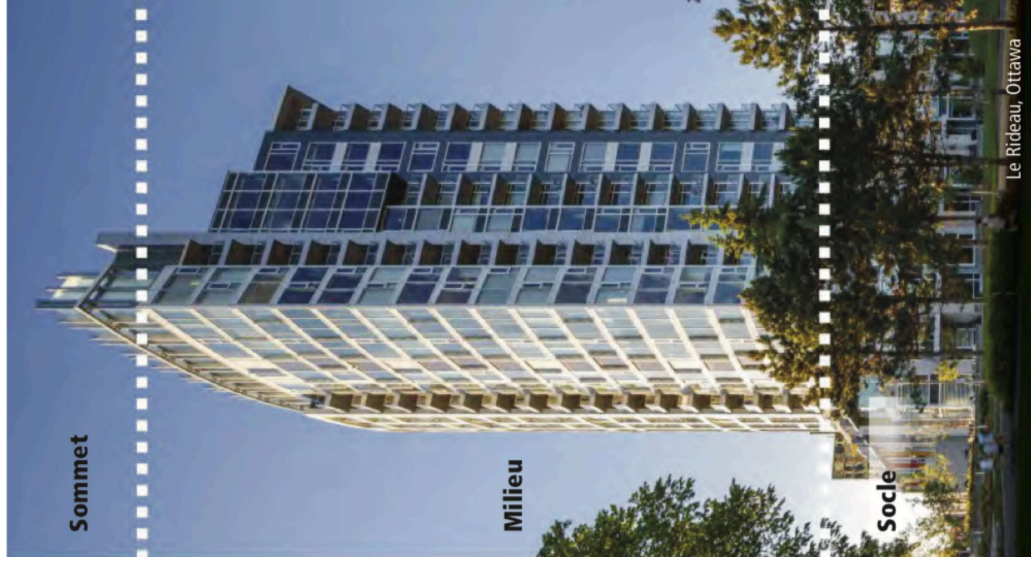
Depuis déjà longtemps, la ville d'Ottawa raffine son expertise de la mise en oeuvre d'édifices de grande hauteur qui contribuent à créer des rues à échelle humaine bienveillantes pour les piétons et des espaces publics attrayants, qui contribuent à des collectivités vivables, sécuritaires et saines; que ce soit pour une densification intercalaire ou des sites vastes sous utilisés. C'est ce savoir-faire qui leur a permis d'aller de l'avant sans plus tarder avec leur prochain mega projet, Bâtir LeBreton.



« *Le socle est l'élément le plus important de l'édifice de grande hauteur* pour la réalisation de nombreux objectifs esthétiques du Plan officiel, dont la définition des espaces publics et privés, le respect du caractère des secteurs existants, *l'établissement d'un environnement piétonnier à échelle humaine* et la réalisation de la compatibilité et de la transition de la forme bâtie. Le socle doit être conçu pour s'intégrer harmonieusement dans le contexte existant et planifié. Il doit respecter l'échelle, la proportion et le caractère des rues, des parcs et des espaces ouverts publics ou privés voisins et animer ces espaces. »

Ottawa: Lignes directrices sur l'esthétique urbaine des édifices de grande hauteur

https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/design_guide_tail_bldgs_fr.pdf



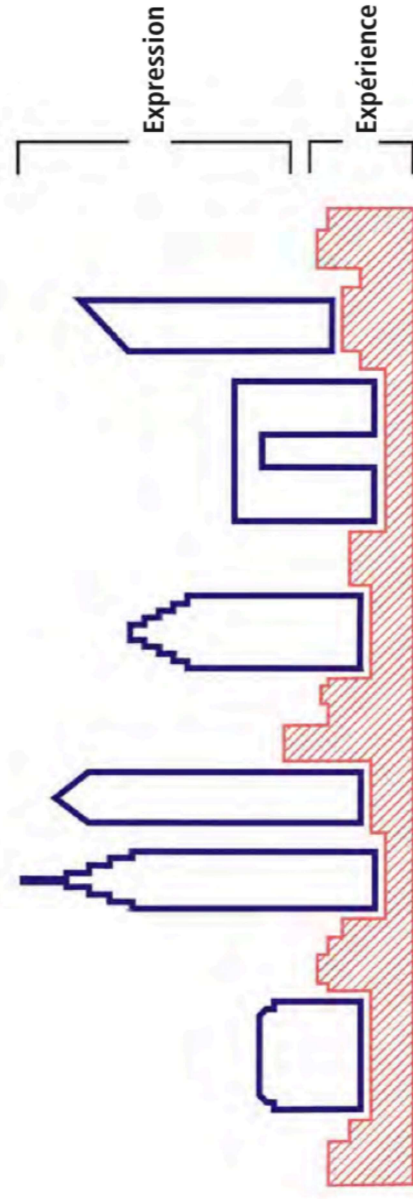


Diagramme 2-1 : Les édifices de grande hauteur doivent permettre d'assurer les fonctions d'expérience et d'expression dans l'esthétique. Les fonctions de l'expérience sont assurées grâce à l'esthétique de la partie inférieure. Les fonctions de l'expression sont assurées grâce à l'esthétique des niveaux supérieurs.

Ottawa: Lignes directrices sur l'esthétique urbaine des édifices de grande hauteur

https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/design_guide_tail_bidgs_fr.pdf

Canada

Plaines LeBreton

La Commission de la capitale nationale avait un défi de taille avec la requalification des plaines LeBreton, une friche depuis plus de 50 ans. Mais tout défi est aussi une opportunité d'innover.

Les plaines LeBreton couvrent 29 hectares. Elles sont délimitées par deux stations de l'O-Train, Pimisi et Bayview; un aménagement d'aqueducs; et le canal d'aménée Nepean, et elles longent la rivière des Outaouais.

L'aménagement futur se divise en quatre grands secteurs: Secteur des aqueducs, secteur des plaines, secteur rue Albert, secteur des parcs.



Bâtir LeBreton

<https://ccn-ncc.gc.ca/projets/batir-lebreton>

Les plaines LeBreton avec les deux stations de l'O-Train, Pimisi et Bayview, en arrière et avant plan respectivement.

Bâtir LeBreton

<https://cent-ncc.gc.ca/projets/batir-lebreton/>











Canada

Tissage à l'épreuve du futur

Pour assurer l'expérience de l'échelle humaine à travers le socle multifonctionnel, tout en optimisant l'utilisation du territoire et en prévenant l'étalement sur les parcs, l'équipe de la CCN a choisi de tisser une série de typologies polyvalentes avec des hauteurs et densités variables. Les lignes directrices souples de la stratégie sur la forme bâtie assureront que l'ensemble du projet pourra s'adapter agilement aux nécessités futures de la population en croissance.

3.4.2.3 Configurations des tours et des socles

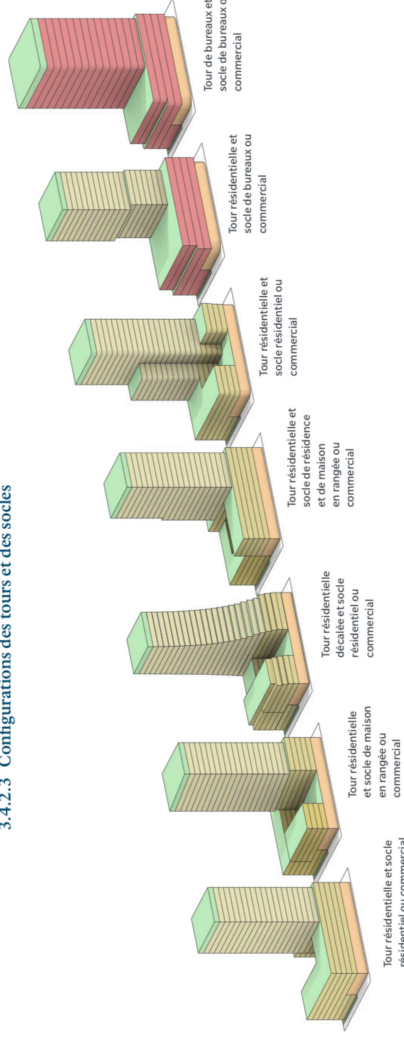


Figure 35 | Les Lignes directrices en matière d'aménagement offrent la souplesse nécessaire pour concevoir une variété de bâtiments dans un bloc typique.

Bâtir LeBreton

<https://ccn-ncc.gc.ca/projets/batir-lebreton>

On reconnaît ici l'influence de l'expérience raffiné de la ville d'Ottawa avec les socles et les édifices de grande hauteur pour assurer l'expérience de l'échelle humaine.

« a. Tissu continu : Les socles de hauteur moyenne, pouvant atteindre six étages, pouvant atteindre six étages, créent un tissu continu qui définit le domaine public et confère une vitalité aux rues. »

Bâtir LeBreton

<https://ccr-ncc.gc.ca/projets/batir-lebreton>

3.4 Stratégie sur la forme bâtie

3.4.1 Intention

La stratégie sur la forme bâtie établit un ensemble de lignes directrices souples en matière de rendement. Elle veille au bon fonctionnement du plan directeur conceptuel, tout en permettant l'innovation en design et l'adaptation à l'évolution des conditions du marché au fil du temps.

La forme construite aux plaines LeBreton repose sur les principes ci-dessous.

- a. **Tissu continu** : Les socles de hauteur moyenne, pouvant atteindre six étages, créent un tissu continu qui définit le domaine public et confère une vitalité aux rues.

- b. **Densité** : Des bâtiments plus hauts dans des endroits choisis augmentent la densité, la valeur et la viabilité autour des stations de transport collectif.
- c. **Microclimat** : Pour créer des microclimats favorables aux piétons autour des bâtiments, les surfaces de plancher des tours seront minces et seront séparées par de grandes distances afin d'atténuer les effets de l'ombre et du vent.
- d. **Façades** : des façades actives le long des zones accessibles au public assurent l'animation du domaine public. Dans les endroits dépourvus d'utilisation commerciale au niveau du sol, des constructions résidentielles avec entrée privée au rez-de-chaussée seront déployées pour animer les bords des bâtiments.

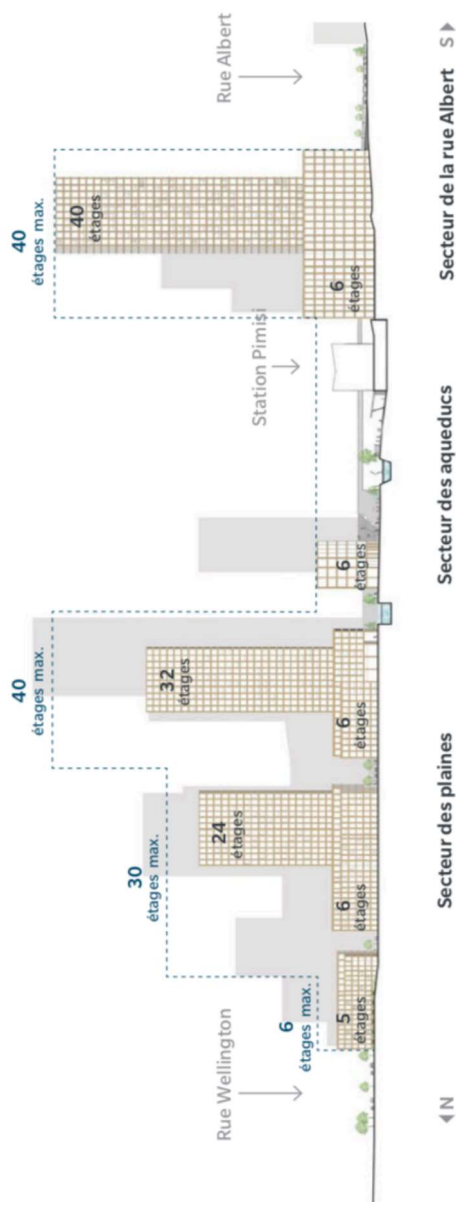


Figure 53 | Élévation (nord-sud) illustrant la transition de la hauteur des immeubles, du secteur des plaines au secteur de la rue Albert

Remarques

- La théorie de l'échelle humaine n'est pas une solution à tous les enjeux de l'urbanisation.
- Peu importe la hauteur d'un édifice de grande hauteur, c'est au niveau de la rue, du socle, que se vit l'expérience de l'échelle humaine.
- Les édifices de grande hauteur et haute densité n'excluent pas l'intégration des préceptes de l'échelle humaine.
- Perpétuer des limites de hauteur et densité est maintenant perçu comme une erreur coûteuse pour l'avenir des villes et la planète, car elles encouragent l'étalement urbain.
- Les projets de type TOD de grande hauteur et forte densité sont idéaux comme point de convergence aux « villes de 15 minutes » et peuvent intégrer tous les préceptes de l'échelle humaine.
- On doit encourager les projets de type TOD de grande hauteur et forte densité à proximité des points de transport collectif de haut débit.
- Pour la requalification de sites de grande envergure non construits ou sous-utilisés en milieu urbain, les combinaisons de typologies de haute densité qui optimisent l'utilisation du territoire et le libèrent d'emprises au sol sont idéales.
- Pour prévenir l'étalement tout en augmentant rapidement le nombre de logements disponibles dans un cadre bâti existant de base ou moyenne densité, en ville ou en banlieue, c'est la densification intercalaire qui est à privilégier.
- Il faut encourager et faciliter la rénovation qui permet la densification intercalaire en ville et en banlieue.
- Enfin, il faut simplifier le processus de densification au niveau national et municipal au lieu de le compliquer avec plus de bureaucratie.

Quelques remarques tirées de ce survol

Ce survol est une goutte dans un océan, mais, au moins, il nous donne un aperçu des possibilités qu'apporte une densité polyvalente et il nous permet de faire des remarques utiles.

Nous vous invitons à suivre les hyperliens à travers le document qui vous offriront plus d'information contextuelle.

Ephraim Hernandez
Rechercheur de contenu

Milieux De vie Et Densité Polyvalente

Un survol

ANNEXE III : Programme d'abordabilité



**PROGRAMME D'ASSISTANCE FINANCIÈRE D'ACCÈS
À LA COPROPRIÉTÉ ABORDABLE**

Proposé par Vianney Bélanger, COPRIM Inc
vbelanger@coprim.ca

PROGRAMME D'ASSISTANCE FINANCIÈRE D'ACCÈS À LA COPROPRIÉTÉ

SOMMAIRE

FORCE est de constater que la maison individuelle en banlieue est encore largement préférée par les ménages québécois lorsqu'il est question de faire l'acquisition d'une propriété, d'abord par préférence pour diverses raisons et incontestablement comme étant une solution plus économique. La pandémie a exacerbé cette tendance et inévitablement la **poursuite de l'étalement urbain**.

Pour inverser cette tendance de fond, il faut mettre en place des outils **PERFORMANTS, ATTRAYANTS, ROBUSTES** et **SIMPLES D'APPLICATION** qui auront l'**ENVERGURE** et la capacité d'**INVERSER** cette tendance, car l'étalement urbain n'est plus soutenable dans le contexte des changements climatiques auxquels nous devons faire face.

Ce programme a trois (3) objectifs principaux:

1. **OFFRIR** une aide financière significative aux ménages (ou aux familles) qui désirent acquérir une unité résidentielle abordable en copropriété sans que les paiements mensuels ne dépassent le seuil acceptable de 30% des revenus bruts du ménage;
2. **ACCÉLÉRER** la mise en œuvre de projet multi-résidentiel dans le contexte de cette crise majeure du logement;
3. **PÉRENNISER** des FONDS d'assistance financière et des unités résidentielles abordables en copropriété pour les générations futures.

De plus, ce programme d'assistance financière doit :

- **ÊTRE** sans impact financier sur la viabilité économique des projets qualifiés et ainsi que pour les municipalités participantes et ce, sans être une subvention
- **RESPECTER** le principe de l'économie de marché de *l'offre et de la demande* des différents milieux urbains où les projets sont réalisés;
- **ÊTRE** équitable pour toutes les parties prenantes comprenant les municipalités participantes, les promoteurs, les copropriétaires bénéficiant de l'aide financière et tous les autres copropriétaires de projets immobiliers qualifiés au programme;
- **UTILISER** des instruments financiers existants, simples, efficaces et connus par la plupart des citoyens.

Les fondements du programme

- **AJOUTER** plus de 20% unités abordables en copropriété dans les projets qualifiés;
- **CRÉER** des fonds d'assistance financière, pérennes, autonomes et propres à chaque projet;
- **OFFRIR** une aide financière aux ménages qui font l'acquisition de ces unités abordables à la hauteur de 20% de son prix de vente.

Les conditions gagnantes

Que les ministères concernés du gouvernement du Québec par ses institutions, notamment la SHQ, assume la **DIFFUSION** du programme auprès des municipalités et de l'industrie immobilière.

Que les municipalités mettent en place les **CONDITIONS** requises pour **ACCÉLÉRER** la réalisation des projets.

Table des matières

Les objectifs du programme d'assistance financière	3
La mise en contexte.....	4
Les critères d'admissibilités des projets immobiliers	6
Les critères d'admissibilités de la clientèle visée	6
<i>LE CHOIX DES MÉNAGES</i>	7
La contribution des partenaires au programme d'assistance financière	7
<i>LA NATURE DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE</i>	7
Le calcul de la contribution financière du promoteur et de la municipalité participante	7
<i>LE VOLUME AÉRIEN</i>	8
<i>LA CONTRIBUTION DU PROMOTEUR AU FONDS D'ASSISTANCE FINANCIÈRE</i>	8
<i>LES DROITS DES PROMOTEURS</i>	9
<i>LA CONTRIBUTION DE LA MUNICIPALITÉ</i>	9
Les modalités de désignation des unités résidentielles abordables admissibles	10
<i>LE PRIX FIXE FORFAITAIRE – CLÉ EN MAINS</i>	11
<i>L'ENTENTE DE PRÉVENTE DES UNITÉS RÉSIDENTIELLES ABORDABLES</i>	11
<i>LES FORCES MAJEURES</i>	11
<i>L'ANALYSE D'UN DOSSIER D'ADMISSIBILITÉ</i>	12
<i>LA QUALIFICATION PRÉLIMINAIRE DU PROJET ET DES UNITÉS RÉSIDENTIELLES ABORDABLES</i>	12
<i>LA SIGNATURE DE L'ENTENTE DE PRÉVENTE DES UNITÉS RÉSIDENTIELLES ABORDABLES ET LA MISE EN ŒUVRE</i>	13
Les instruments financiers et juridiques	13
<i>L'ACTE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE DE PREMIER RANG</i>	13
<i>L'ASSURANCE DE GARANTIE HYPOTHÉCAIRE DE PREMIER RANG</i>	13
<i>L'ACTE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE DE SECOND RANG</i>	14
<i>L'ACTE D'ENREGISTREMENT AU TITRE DE PROPRIÉTÉ D'UNITÉ RÉSIDENTIELLE ABORDABLE</i>	14
<i>LA MISE DE FONDS</i>	14
Le calcul de l'aide financière pour une unité résidentielle abordable	14
<i>L'AIDE FINANCIÈRE APPLICABLE</i>	15
Le calcul du pourcentage de l'aide financière par rapport au prix de vente de base de l'unité résidentielle abordable	15
Les modalités de remboursements de l'aide financière	16
<i>LE REMBOURSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE DURANT LES ANNÉES DE POSSESSION</i>	16
<i>LES MODALITÉS DE REMBOURSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE</i>	16
<i>LE CALCUL DU MONTANT DE REMBOURSEMENT DU PRÊT (AIDE FINANCIÈRE) PENDANT LA PÉRIODE DE DÉTENTION</i>	16

<i>LE CALCUL DU MONTANT DE REMBOURSEMENT DE LA PLUS-VALUE À LA VENTE DE L'UNITÉ RÉSIDEN- TIELLE ABORDABLE</i>	16
<i>LES CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LOCATION</i>	17
<i>LES UNITÉS RÉSIDEN- TIELLES ABORDABLES</i>	17
La gestion du programme	17
<i>LES SYNDICATS DES COPROPRIÉTÉS</i>	18
<i>LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ</i>	18
<i>LE FONDS D'ASSISTANCE FINANCIÈRE</i>	18
La pérennité du FONDS d'assistance financière	18
En conclusion	20
En résumé	21
ANNEXE	22

Introduction

Le programme est destiné à toutes les municipalités qui sont confrontées au problème d'abordabilité pour les ménages qui veulent accéder à la copropriété divisée.

Il devient de plus en plus difficile pour les ménages de se loger convenablement à des prix abordables et ce, dans les villes sur le territoire québécois. L'offre ne répond plus à la demande, ce qui crée des pressions et hausse les prix. Plusieurs phénomènes ont engendré cette problématique, soit la crise sanitaire, le chamboulement créé par le travail à distance et les changements climatiques qui nous forcent à revoir nos modes de vie. Sans oublier la crise du logement abordable, qui sévit présentement, qui est due à la hausse des prix de construction et des taux d'intérêt. Ceux-ci créent des tensions socio-économiques et les gouvernements sont de plus en plus sollicités afin de trouver des solutions concrètes.

Les objectifs du programme d'assistance financière

L'objectif principal du programme est, d'une part, **d'offrir une aide financière adéquate aux ménages qui souhaitent accéder à la copropriété abordable dont les charges financières de paiements mensuels dépassent les seuils acceptables.** En revanche, cette contribution financière **ne doit pas faire l'objet d'une subvention aux ménages.**

Le second objectif du programme est d'être **un accélérateur de mise en œuvre de projets immobiliers en copropriété** dans le contexte de la crise du logement, l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt auxquels nous faisons face et ce, par **la création d'un partenariat public/privé.**

Enfin, l'objectif ultime à la base de la conception de ce programme est de **pérenniser un ensemble d'unités résidentielles abordables qui pourront être accessibles à cette aide financière pour les générations futures** et de surcroît être un outil important pour la régénération de la clientèle des copropriétés.

Force est de constater, que les copropriétés deviennent au passage du temps composées essentiellement de résidents vieillissants avec aucun moyen concret de régénération de leurs clientèles. Nous verrons dans les modalités du programme la mécanique par laquelle nous rendrons **cette assistance financière pérenne** pour les générations qui suivront la mise en œuvre initiale du programme et constituera un moyen de régénération de leur population.

Ce programme d'assistance financière utilisera dans sa structure des OUTILS financiers existants pour rendre son application SIMPLE et EFFICACE. Les critères de choix applicables pour la sélection de la clientèle admissible à ce programme d'assistance financière seront ceux que **les instances municipales, provinciale (SHQ) et fédérale (SCHL) appliquent dans les programmes existants.**

Le modèle financier s'inspire d'un programme privé mis en place à la fin des années 90 pour le compte du Fonds d'investissement de Montréal (FIM) permettant à l'organisme d'offrir une aide financière aux organismes à but non lucratif (OBNL) dont la mission est d'acquérir des propriétés

existantes afin d'y loger convenablement des ménages à faible revenu, de les rénover et pérenniser ces immeubles pour les fins de leurs clientèles.

Nous élaborons dans les sections ci-dessous les différents éléments qui constituent le modèle, les outils financiers, les paramètres d'application, les critères d'éligibilité des projets immobiliers, les critères d'éligibilité de la clientèle visée, le mode de calcul de la contribution des partenaires, le calcul de l'aide financière applicable aux ménages éligibles, les instruments financiers et juridiques de garantie, les modalités de remboursements de l'aide financière, la gestion du programme et la pérennité de cette assistance financière.

En annexe, nous présentons un exemple chiffré de l'application du programme montrant la contribution au FONDS d'aide financière par le promoteur et le pourcentage d'aide financière disponible pour un ménage admissible au programme pour une unité résidentielle abordable spécifique.

La mise en contexte

Dans le contexte actuel, **les jeunes ménages qui souhaitent acquérir une propriété se tournent vers les maisons unifamiliales des banlieues qui offrent présentement des produits répondant mieux à leurs besoins.** Ce phénomène perdure, particulièrement à Montréal, depuis plus de 4 décennies ce qui a contribué de façon majeure à l'étalement urbain et l'usage excessif de l'automobile.

Un réflexe diamétralement à l'inverse de ce qu'il devrait être fait pour contrer l'étalement urbain et les changements climatiques.

Le changement de comportement face à l'étalement urbain ne pourra pas s'effectuer sans une prise de conscience de la société et de chacun de nous, mais tout d'abord, de la part de nos dirigeants.

Ce virage s'effectuera, si d'une part, nous créons des produits qui répondent mieux aux aspirations des ménages et, d'autre part, si les autorités concernées comprennent qu'il faudra créer des outils financiers attractifs et significatifs afin que ce changement d'attitude s'opère dans la société.

À titre d'exemple, citons ce qui est en train de se passer dans l'industrie automobile avec la migration en cours vers l'auto électrique. Le changement de comportement a nécessité et requiert encore un apport financier (subventions) important des paliers de gouvernement qui atteint les 20 % de la valeur de la voiture.

Le programme d'assistance financière qui fait l'objet des présentes s'inscrit exactement dans cette même perspective. Il faut une telle assistance financière pour susciter l'adhésion des citoyens les plus sensibles aux préoccupations qui sont à l'origine de ce programme.

Qui plus est, dans le contexte actuel où les ménages privilégient encore la maison individuelle **il faudra un effort colossal pour inverser cette tendance et faire en sorte que d'habiter en milieu**

urbain en copropriété devienne une alternative attrayante et financièrement possible. Il faut que ce changement de paradigme produise des bénéfices sociaux et économiques à court et moyen terme pour les ménages et aussi pour tous les paliers de gouvernements.

Notons que l'étalement urbain qu'engendre la maison individuelle génère des coûts immenses d'immobilisation en infrastructure (routes, rues, services sanitaires, etc.) sans compter les coûts d'entretien annuels et de remplacement.

C'est pourquoi, il faut mobiliser toutes ces instances afin de mettre en place des assistances financières substantielles pour aider à réaliser ce virage qui aura des bénéfices nets pour la société et, plus important encore, qui permettra de s'attaquer concrètement à l'étalement urbain, aux changements climatiques et aux dommages collatéraux sur l'aménagement du territoire que nos comportements d'une autre époque ont généré.

Nous considérons que tous les acteurs économiques doivent être mis à contribution afin de mettre en place des moyens innovants qui sauront contribuer au virage qui s'impose pour l'avenir et le bien-être des prochaines générations.

Il faut mobiliser, sensibiliser et coaliser la conscience citoyenne de l'urgence de changer nos comportements et de faire les changements nécessaires pour l'avenir.

Par ailleurs, mentionnons que l'accès à une habitation décente à prix abordable est une nécessité de base dans notre société et il faut assumer la réalité que notre climat rigoureux a une incidence importante sur les coûts inhérents et ne nous laisse pas de véritable alternative.

L'intégrité du principe économique de **l'offre et de la demande** du marché doit aussi être maintenue. Il faut donc que **le programme proposé respecte ce principe économique de base**, si nous voulons créer un véritable partenariat public/privé et maintenir un équilibre économique dans l'industrie.

Enfin, le programme élaboré dans le cadre des présentes ce veut un **outil d'action**, sa structure doit demeurer simple, conviviale et sa mise en application doit se faire en utilisant les institutions existantes et les outils financiers qui sont actuels et qui nous sont familiers.

Le programme décrit aux présentes permet de créer une mixité socioéconomique au sein des projets qui seront réalisés par les différents promoteurs immobiliers. Il est qualifié de paritaire car il est constitué dans sa structure d'un partenariat public/privé entre la municipalité participante et le promoteur privé d'un projet d'habitation urbain. Il est destiné aux ménages qui ont besoin d'une assistance financière pour leurs permettre d'acquérir **une copropriété résidentielle abordable** dans des complexes multi-résidentiels en copropriété dans les municipalités québécoises qui font faces au problème de l'abordabilité ou encore de l'étalement urbain sur leurs territoires.

Les critères d’admissibilités des projets immobiliers

D’abord, mentionnons que ce programme est destiné aux projets immobiliers multi-résidentiels en copropriété sur le territoire urbain des municipalités participantes. Par ailleurs, **tous les projets qui feront application au programme d’assistance financière devront répondre aux critères d’admissibilités suivants :**

- **Être** une copropriété divisée d’au moins 30 unités résidentielles constituée selon la loi des copropriétés du Québec;
- **Accepter** dans sa constitution de copropriétaires différents profils socio-économiques;
- **Prévoir** dans sa constitution juridique, la gestion du programme d’assistance financière par le syndicat de la copropriété créé pour le projet;
- **Comprendre** un nombre d’unités de 2 et 3 chambres à coucher respectant les superficies minimums définies par la SCHL;
- **Ajouter** par le volume aérien plus de 20% d’unités résidentielles abordables;
- **Offrir** l’accès à des installations communautaires, pouvant comprendre : une salle d’entraînement, une piscine, des espaces verts, des jardins collectifs et privés, un parc de jeux sécuritaire pour les jeunes enfants, une salle multifonctionnelle et cuisine collective;
- **Avoir** une empreinte environnementale efficiente;
- **Être** situé à proximité de transports actifs et offrir un service de voiturage mutualisé;
- **S’implanter** dans un secteur conçu pour offrir des services de proximité;
- **Rencontrer** les critères de développement durable visant la carboneutralité.

De plus, il est entendu que **la qualification** de tout projet de copropriété devra également satisfaire **les critères d’admissibilités de la clientèle visée** qui sont plus amplement décrits dans les paragraphes suivants.

Les critères d’admissibilités de la clientèle visée

Le programme d’assistance financière s’adresse aux ménages ou jeunes familles qui entendent faire l’acquisition d’une résidence abordable en copropriété en milieu urbain et qui ne disposent pas des ressources financières pour le faire. Toutefois, pour se qualifier à cette aide financière d’accès à la copropriété, les ménages devront **rencontrer les critères d’admissibilités suivants :**

- Les frais d’occupation comprenant les paiements hypothécaires mensuels, les frais de copropriété mensuels, les taxes foncières et assurances représentent plus de 30% des revenus brutes totaux du ménage;
- **Le ménage peut comprendre une personne vivant seul, une famille monoparentale, un couple et les familles comprenant enfants et parents;**
- Le ménage doit répondre aux critères de sélection du partenaire représentant la municipalité participante;
- Le ménage doit s’engager à respecter les règlements internes de la copropriété;
- Le ménage doit s’engager à respecter les conditions financières du programme avec ses modalités de remboursement;

- Le ménage doit répondre aux conditions applicables pour l'obtention de la garantie hypothécaire de la SCHL;
- Les ménages doivent être des citoyens canadiens ou immigrants reçus.

Le choix des ménages

Le choix des ménages qui se qualifieront peut se faire à partir, entre autres, des listes de ménages qui sont à la recherche de l'achat d'une copropriété abordable à Montréal et sur les territoires des municipalités participantes. La liste des ménages qualifiés est remise au promoteur et/ou le syndicat de la copropriété, le cas échéant, qui compléteront la transaction d'acquisition et se satisferont de la capacité financière du futur acquérant. Toutefois, **le promoteur et/ou le Syndicat de la copropriété de concert avec le professionnel (notaire) instrumentant la transaction peut refuser une candidature** qui ne répondrait pas à tous les critères d'admissibilités.

La contribution des partenaires au programme d'assistance financière

Nous avons mentionné que le programme d'assistance financière est constitué de **la participation financière du promoteur du projet de copropriété et de sa contrepartie publique** qui en l'occurrence serait la municipalité qui se prévaut du programme. Nous avons également indiqué dans l'introduction qu'il était essentiel que **la contribution privée soit égalée par une contrepartie publique** afin de créer un programme paritaire d'assistance financière significatif. Toutefois **le partenaire public aurait la prérogative de combiner à ce programme d'assistance financière d'autres programmes existants** afin de répondre plus spécifiquement aux besoins d'une clientèle particulière.

La nature de la contribution financière

Tout d'abord, mentionnons que **cette assistance financière ne constitue pas une subvention à la clientèle visée** par le programme, mais **une aide financière (sous forme d'un prêt privilégié)** permettant aux ménages qui se qualifient **d'augmenter leur mise de fonds** pour l'acquisition de leurs unités résidentielles abordables en copropriété et ainsi, réduire leurs charges mensuelles au seuil critique du **30% du revenu brut total du ménage**.

Le calcul de la contribution financière du promoteur et de la municipalité participante

Pour que le programme d'assistance financière ait **la puissance et l'attractivité requise** et que les ménages considèrent sérieusement cette option de s'établir et d'acquérir une copropriété résidentielle en milieu urbain plutôt qu'en banlieue, il faut que l'assistance financière au ménage puisse atteindre plus de **20% du prix de vente de l'unité résidentielle abordable convoitée**.

Il faut **un coup de barre de cette ampleur**, si nous voulons amorcer ce virage pour contrer l'étalement urbain, les changements climatiques et viser réduire à zéro les émissions de GES.

Nous élaborons, ci-dessous, la méthode de calcul de la contribution des promoteurs et de la ville participante. Comme il est démontré, il est possible de créer le FONDS d'assistance financière sans que les promoteurs et les municipalités participantes ne soient dans l'obligation d'injecter des sommes d'argent affectant la viabilité économique du projet qualifié ou une aide financière

de la municipalité à même ses budgets d'opérations courantes ou encore sa capacité d'emprunt à long terme.

Par souci d'équité envers toutes les parties prenantes, il faut mentionner qu'aucun **coût de réalisation ou frais d'exploitation (frais condos)** de ces unités résidentielles abordables ne peuvent être imputés aux autres unités résidentielles du projet.

Le volume aérien

Le moyen inédit proposé est de créer **un volume aérien additionnel** au projet qualifié pour y construire les unités résidentielles abordables en copropriété que la municipalité participante autoriserait sans égard au zonage et la règlementation en vigueur, constituant ainsi la partie publique du partenariat, d'une part et d'autre part, le versement par le promoteur partenaire au **FONDS d'assistance financière** du projet qualifié, comme établi ci-dessous.

Il est important de souligner que le FONDS d'assistance financière déboursé par le promoteur a **un impact nul sur la rentabilité de son projet** car il est égal ou inférieur aux coûts épargnés par le **volume aérien additionnel** autorisé par la municipalité partenaire du projet qualifié (voir exemple de calcul en annexe).

La contribution du promoteur au FONDS d'assistance financière

La contribution financière du promoteur au FONDS d'assistance financière pour un projet immobilier qui est qualifié se calcule de la façon suivante :

La somme totale versée au FONDS d'assistance financière par le promoteur serait égale au coût de réalisation du projet au mètre carré incluant la superficie totale des unités résidentielles abordables comprises dans le volume aérien autorisé, le tout, multiplié par le pourcentage de contribution comme établi ci-dessous.

Le **coût de réalisation du projet** comprend tous les intrants dont, notamment l'acquisition du terrain, les frais de décontamination et les frais de services d'utilité public, le cas échéant, les coûts de construction proprement dit, les frais indirects, les frais financiers et les frais de mise en marché.

Les **coûts de réalisation épargnés** par l'ajout du volume aérien sont évalués sur les projets qui répondent aux caractéristiques suivantes aux termes des superficies habitables :

- Les projets de copropriétés d'un minimum de 50 unités résidentielles;
- L'ajout d'un volume aérien autorisé permettant la réalisation en superficie habitable pour les unités résidentielles abordables de l'ordre de 20 à 25% à la superficie habitable du projet autorisé;

Les coûts épargnés sont sur les intrants suivants qui sont des composantes du coût de réalisation total du projet autorisé :

- Le coût d'acquisition du terrain, les frais de décontamination et de services municipaux, le cas échéant;
- Les frais de mise en marché du projet autorisé;
- La marge de profit du promoteur du projet.

Mentionnons qu'il y a d'autres frais marginaux qui varient d'un projet à un autre que nous ne prenons pas en considération dans ce modèle de calcul lesquels compensent les risques accrus du promoteur pour la réalisation de ces unités résidentielles abordables.

Il est reconnu dans l'industrie que pour les projets qui répondent aux caractéristiques mentionnées ci-dessus, les pourcentages des trois intrants mentionnés précédemment par rapport au coût de réalisation total du projet autorisé sont de l'ordre qui suit :

- Le coût du terrain et autres frais : 10 à 12%;
- Les frais de mise en marché : 3 à 6%;
- La marge de profit doit être d'un minimum de 15% pour obtenir le financement du projet des institutions financières.

Conséquemment, ce programme d'assistance financière fixe à **25% le pourcentage appliqué** pour le calcul de la contribution du promoteur au **FONDS d'aide financière** pour les unités résidentielles abordables.

Formule :

Contribution au FONDS d'aide financière = (Superficie totale habitable des unités résidentielles abordables X Coût de réalisation du projet au m²) X 25 %

La particularité de ce nouveau programme est que la contribution du promoteur au FONDS d'assistance financière pour les unités résidentielles abordables **s'applique à l'intérieur même de son projet sans impact sur la rentabilité financière de celui-ci**, si son projet est qualifié par la municipalité. De plus, il participera directement à la lutte contre la pénurie de logements abordables.

Les droits des promoteurs

Par ailleurs, il faut comprendre que si un promoteur présente un projet immobilier **qui ne peut pas se qualifier par la municipalité participante au programme**, il conserve tous ses droits de le réaliser suivant les procédures en vigueur dans la municipalité où est situé le projet.

Enfin, la gestion de ce FONDS d'assistance financière pour les unités résidentielles abordables serait confiée au Syndicat de la copropriété créé pour le projet qui est un organisme à but non lucratif (OBNL) et qui gèrera ce dernier et en assumera **la pérennité**, comme nous allons voir dans les chapitres à cet effet.

La contribution de la municipalité

La création **d'un volume aérien** est l'outil par lequel la municipalité participante définit la valeur de sa participation pour ainsi établir le partenariat public/privé d'un projet qualifié. Rappelons que cet outil aurait **une incidence financière nulle dans ses opérations** comme pour la viabilité économique du projet du promoteur partenaire.

Ce FONDS d'assistance financière de la municipalité participante par le truchement de **la création d'un volume aérien** peut uniquement être appliqué aux unités résidentielles abordables

admissibles au programme dont les prix de vente de base auront été établis et approuvés par le partenariat public/privé suivant les paramètres mentionnés au chapitre ci-dessous. Toutefois, la décision d'autoriser **un volume aérien** est une décision **exclusive de la municipalité participante** au programme d'assistance financière.

La contribution au fonds pour le logement social de la municipalité participante

Les taxes foncières générées par les unités résidentielles abordables issues du volume aérien autorisé pourraient être versées annuellement au fonds de la municipalité, le cas échéant, pour le développement de **logements sociaux** sur son territoire.

Les modalités de désignation des unités résidentielles abordables admissibles

Nous avons mentionné en introduction que ce programme se veut aussi **un outil de stimulus économique postpandémie** et un **accélérateur de démarrage de projets immobiliers** afin de répondre à la forte demande de nouveaux logements abordables dans le contexte de la crise actuelle.

Pour se faire, il est proposé que lorsque les unités résidentielles abordables seront identifiées et que les prix de vente de base de celles-ci auront été confirmés entre les parties, alors le partenaire de la municipalité devra finaliser et signer les documents de préachats et fournir les garanties nécessaires et/ou les dépôts progressifs suivant la cédule établie par le promoteur-constructeur pendant la période de construction et ce, jusqu'à ce que le montant de la contribution totale des partenaires au programme soit complétée.

Lorsque les futurs ménages qualifiés complèteront leurs transactions d'acquisition, le cas échéant, les sommes avancées seront remboursées au partenaire municipal moyennant l'émission d'une main levée sur les unités ou les transactions auront été consommées.

Le prix de vente de base des unités résidentielles abordables admissibles

Un jalon important à considérer est la validation des prix de vente de base des unités résidentielles abordables admissibles au programme d'assistance financière.

Ces **prix de vente des unités résidentielles abordables** désignées doivent forcément être égales ou inférieurs au prix de vente des unités comparables au mètre carré habitable de prévente des autres unités du projet comprenant la même gamme de matériaux de finition de base, équipements et compte tenu de leurs localisations dans le projet.

Les prix de vente de base des unités résidentielles abordables doivent être convenus entre le partenaire désigné au programme de la municipale participante et le promoteur du projet qui entend se prévaloir de ce programme d'assistance financière. Ces prix de vente de base qui découleront des discussions entre les parties afin de convenir du prix des unités résidentielles abordables seront ceux appliqués pour ledit projet approuvé.

Le **prix de vente total des unités résidentielles abordables** sera égal à la somme des prix convenus pour chacune des unités qui constituera le prix forfaitaire d'acquisition des unités résidentielles abordables comme mentionné ci-dessous.

Par ailleurs, nous comprenons que les prix de vente des unités résidentielles abordables peuvent varier d'un projet immobilier à un autre pour différentes raisons inhérentes au marché dans lequel s'inscrit le projet. Par exemple, la valeur du terrain, les coûts de décontamination, les conditions géotechniques du sol, le coût des infrastructures de services d'utilité public et les taux d'intérêt ainsi que la qualité des matériaux de finition et des équipements peuvent être différents d'un projet à l'autre.

Formule :

Prix de vente total = Prix forfaitaire de vente = la somme des prix de vente convenus pour chacune des unités résidentielles abordables du projet désigné

Le prix fixe forfaitaire – clé en mains

Le promoteur qui souhaite bénéficier du programme d'assistance financière doit s'engager à **livrer clé en mains** les unités résidentielles abordables admissibles au programme pour une somme forfaitaire. Le prix de vente forfaitaire total est établi suivant la formule de calcul définie ci-dessus.

L'entente de prévente des unités résidentielles abordables

L'entente de prévente est le document légal qui lie les parties : Le promoteur, d'une part et d'autre part, le partenaire de la municipalité participante assignée. Cette entente établira les termes et conditions de la livraison des unités résidentielles abordables qualifiées au prix de vente forfaitaire de chacune de celle-ci ainsi que le calendrier anticipé des livraisons. De plus, l'entente établira les modalités et la séquence des dépôts progressifs des unités résidentielles abordables qualifiées (avec le FONDS d'assistance financière du promoteur-partenaire participant au programme) lesquels devront être les mêmes que pour toutes les autres unités résidentielles du projet.

Les modifications des prix de vente en cours de réalisation

Si pour des différentes conditions du marché, le promoteur doit réduire ces prix de vente qui ferait en sorte que le prix de vente d'unités comparables serait moindre que celui pour des unités résidentielles abordables, le promoteur devra obtenir l'autorisation formelle de la municipalité participante afin de ne pas créer de préjudices aux acheteurs des unités abordables. Toutefois, les parties peuvent s'entendre sur une revue des prix de vente à la baisse des unités résidentielles abordables, le cas échéant.

Les forces majeures

L'entente de prévente mentionnée au point précédent peut-être revue en cours de réalisation afin d'ajuster le prix fixe forfaitaire de base des unités résidentielles abordables, si le projet est contraint par les forces majeures suivantes :

- Grève de plus de 3 jours ouvrables dans l'industrie de la construction;
- Arrêt de la construction décrété par les autorités en situation de pandémie;
- Pénurie majeure dans la chaîne d'approvisionnement;

- Augmentation des taux d'intérêt de financement de 5% et plus à compter de la signature de l'entente de prévente et la livraison des unités familiales abordables;
- Catastrophe naturelle.

Si l'une de ces forces majeures survenait durant la réalisation du projet et engendrait des délais de livraison qui génèreraient des coûts additionnels, les parties devront négocier des ajustements des prix de vente forfaitaires des unités résidentielles abordables. Les coûts admissibles dans un tel cas seront les coûts directs et indirects à payer à des tiers.

L'analyse d'un dossier d'admissibilité

Le promoteur qui souhaite se prévaloir du programme d'assistance financière visant à livrer des unités résidentielles abordables **intégrées dans son projet** de copropriété, doit soumettre une demande à cet effet au partenaire assigné de la municipalité participante et fournir la documentation suivante :

- Formulaire de demande dûment complété et signé par le demandeur;
- Le certificat de localisation de l'emplacement;
- Les plans préliminaires du projet;
- Le devis préliminaire des finis intérieurs des unités résidentielles abordables;
- La liste des services communs du projet proposé;
- La liste des particularités du projet en matière de développement durable et de carboneutralité;
- L'identification des éléments innovants du projet proposé;
- Le tableau complet des différentes unités résidentielles du projet comprenant : les superficies nettes habitables, le prix de vente projeté ainsi que le nombre de chambres pour chaque unité;
- Les emplacements exacts dans le projet des unités résidentielles abordables qualifiables au programme d'assistance financière;
- L'étude de marché d'une firme indépendante établissant le prix de vente dans le secteur du projet;
- Le détail des coûts de réalisation préliminaires pour le calcul du Fonds d'assistance financière à déboursier par le promoteur, le cas échéant;
- Les partenaires financiers (institutions financières) impliqués dans le projet;
- Le bureau professionnel notaire mandaté au dossier;
- L'entrepreneur général responsable de la construction;
- L'échéancier préliminaire de réalisation.

La qualification préliminaire du projet et des unités résidentielles abordables

À la suite d'une analyse préliminaire de la documentation fournie par le promoteur, le partenaire assigné de la municipalité peut émettre une *lettre d'intention* de qualification préliminaire moyennant, le cas échéant, la fourniture d'informations additionnelles permettant au promoteur de compléter la préparation des plans et devis définitifs pour le dépôt de la demande de permis de construction du projet. À partir des plans et devis définitifs qui seront soumis au partenaire de la municipalité pour approbation, le promoteur sera en mesure de compléter le détail de ses

coûts de réalisation, déterminer les prix de vente de chaque unité résidentielle abordable et préparer la stratégie de prévente afin de déterminer le prix de vente forfaitaire de base pour toutes les unités résidentielles abordables qualifiées.

La signature de l'entente de prévente des unités résidentielles abordables et la mise en œuvre

Lorsque le promoteur confirme qu'il a complété la prévente du projet y incluant au nombre les unités résidentielles abordables pour le programme d'assistance financière, que les prix de vente forfaitaires de base des unités résidentielles abordables désignées auront été approuvées entre les parties et que l'échéancier de réalisation sera établi, les parties procéderaient à la signature de l'entente de prévente.

La mise en œuvre devra se faire de façon efficace et le lancement de la construction dans **des délais rapides afin que le projet soit à la fois un stimulus économique** dans le secteur d'implantation et contribuant à la lutte contre la crise du logement.

Les instruments financiers et juridiques

Nous avons mentionné, d'entrée de jeu, que le programme devrait faire l'usage d'instruments financiers connus et ce, notamment pour l'acquisition des unités résidentielles abordables en copropriété par les ménages admissibles au programme. Les cinq instruments financiers de base utilisés sont l'acte de prêt hypothécaire de premier rang pour l'emprunt principal, l'assurance de garantie hypothécaire pour le prêt de premier rang, le prêt hypothécaire de second rang pour encadrer la contribution financière attribuée aux ménages choisis dans le cadre du programme, l'acte d'enregistrement au titre de propriété d'unité résidentielles abordables et finalement, la mise de fonds personnelle du ménage qui fait l'acquisition d'une unité résidentielle abordable.

L'acte de prêt hypothécaire de premier rang

Comme dans toute transaction immobilière ou l'acheteur a recours à un emprunt auprès d'une institution financière, cette dernière garantit le prêt par un acte de prêt hypothécaire de premier rang sur la valeur de la propriété. Le montant de l'emprunt est déterminé sur la base de la valeur marchande de la propriété qui fera l'objet de l'acte de prêt hypothécaire jusqu'à concurrence généralement de 75% de la valeur marchande établie par une firme d'évaluation indépendante.

L'assurance de garantie hypothécaire de premier rang

Dans le domaine de l'habitation la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) offre la mise en place d'une assurance de garantie hypothécaire pour l'emprunt de premier rang pour l'acquisition d'une première propriété ou copropriété suivant les différentes conditions que nous ne présentons pas dans ce document. L'objectif du programme de la SCHL est de permettre aux ménages d'accéder à la propriété moyennant une mise de fonds minimum dans la mesure où les emprunteurs auront les capacités financières de faire les paiements hypothécaires mensuels du prêt obtenu.

Comme la garantie diminue le niveau de risque de l'institution financière de premier rang, en général, les taux d'intérêt de l'emprunt sont inférieurs au taux du marché et la période de remboursement peut être plus longue qu'un prêt sans garantie hypothécaire. Cet instrument

financier peut être utilisé par la clientèle que nous visons dans le cadre de ce programme d'assistance financière.

L'acte de prêt hypothécaire de second rang

Nous avons mentionné précédemment que l'aide financière dans le cadre de **ce programme d'assistance financière ne constitue pas une subvention mais un prêt remboursable**. C'est l'acte de prêt hypothécaire de second rang, au montant de l'aide accordée en mise de fonds additionnelle consenti au ménage, qui garantira ce prêt et stipulera les termes et conditions de cet emprunt. Aussi, les modalités de remboursement du prêt, le rendement escompté et les échéances de remboursement seront stipulés dans cet acte de prêt hypothécaire de second rang en faveur du Syndicat de la copropriété qui est le gestionnaire du programme, comme nous mentionnons dans le chapitre ci-dessous.

L'acte d'enregistrement au titre de propriété d'unité résidentielle abordable

Afin de s'assurer que les unités résidentielles abordables dans une copropriété demeurent disponibles pour les générations futures, il est important que celles-ci soient reconnues ainsi dans un document juridique spécifique à cet effet.

Le notaire mandaté par le promoteur qui procédera à la préparation de l'acte de vente initiale des unités résidentielles abordables aura instruction d'enregistrer au titre de la copropriété que celle-ci est qualifiée et assujettie à un programme d'assistance financière pour les acquéreurs qui répondront aux critères d'admissibilités.

Conséquemment, les notaires qui instrumenteront les transactions futures conformément aux déclarations des copropriétés et instructions de leur conseil d'administration auront la responsabilité de s'assurer que les futurs acheteurs répondront aux critères d'admissibilités du programme d'assistance financière.

La mise de fonds

Toutefois, le programme d'assistance financière exige **une mise de fonds minimum** de la part **des ménages admissibles**. Cette mise de fonds est égale au minimum à 5% du prix de vente de base de ladite unité résidentielle qualifiée.

Le calcul de l'aide financière pour une unité résidentielle abordable

Comme mentionné précédemment l'aide financière va varier d'une unité à l'autre, car celle-ci, est tributaire des revenus bruts qui varient d'un ménage à un autre. Le critère de base pour le calcul de cette aide financière est en fonction de la charge mensuelle du ménage laquelle est établie de la façon suivante. La charge mensuelle du ménage est égale à la somme du paiement hypothécaire mensuel de premier rang, des taxes municipales et scolaires, des frais de copropriété et des frais d'assurances de l'unité.

Le montant de l'aide financière applicable aux unités résidentielles abordables variera d'une unité à l'autre parce qu'il est tributaire de leurs superficies respectives et du revenu brut des ménages qui feront l'acquisition de ces unités résidentielles abordables.

Formule :

Charge mensuelle = paiement hypothécaire mensuel + taxes municipales et scolaires + frais de copropriété + frais d'assurance

L'aide financière applicable

L'aide financière qui peut être fournie pour réduire la charge mensuelle du ménage se détermine suivant la présente formule de calcul.

Formule :

L'écart de la charge financière mensuelle = (la charge financière mensuelle totale) - (revenus brutes totaux mensuel du ménage) X 30%.

Pour atteindre le point d'équilibre, nous devons savoir de combien il faut accroître la mise de fonds pour réduire à zéro l'écart résultant de l'application de la formule ci-dessus. En d'autres mots, il faut connaître la réduction du prêt hypothécaire de premier rang nécessaire pour que l'écart de la charge mensuelle, mentionné précédemment, soit nul. Conséquemment, le montant qu'il faut soustraire au prêt hypothécaire de premier rang devient le montant de la contribution financière à fournir au ménage en mise de fonds additionnelle. Cette mise de fonds additionnelle sera puisée dans le FONDS d'assistance financière.

Enfin, le montant de mise de fonds additionnelle deviendra **le prêt consenti à titre d'assistance financière au ménage** et sera grevé d'un acte hypothécaire de deuxième rang garantissant le prêt à l'unité résidentielle abordable en copropriété de référence. Cet acte de prêt hypothécaire de deuxième rang est ainsi consenti au ménage qui fait **l'acquisition de plein droit d'une unité résidentielle abordable** dans l'immeuble en copropriété.

Le calcul du pourcentage de l'aide financière par rapport au prix de vente de base de l'unité résidentielle abordable

Lorsque le montant de l'aide financière (prêt de second rang) sera alloué au ménage pour faire l'acquisition d'une unité résidentielle abordable, il sera possible de déterminer le pourcentage réel de cette aide financière par rapport au prix de base de l'unité résidentielle abordable approuvée par la formule suivante :

Formule :

% de l'aide financière = montant de l'aide financière / par le prix de vente base de l'unité résidentielle abordable

Le pourcentage d'aide financière établi lors de l'acquisition d'unité résidentielle abordable qui a fait l'objet du prêt préférentiel de second rang hypothécaire sera le pourcentage utilisé pour le calcul du remboursement à la vente de l'unité résidentielle abordable, comme mentionné au point ci-dessous - **Le calcul du montant de remboursement de la plus-value à la vente de l'unité résidentielle abordable**

Les modalités de remboursements de l'aide financière

Toutes les modalités de remboursement de l'aide financière dans le cadre du programme sont établies et stipulées en détail dans **l'acte de prêt hypothécaire de second rang**.

Mentionnons que pendant toute la durée de détention de ce prêt hypothécaire de second rang le ménage n'a aucune charge mensuelle, eut égard, à ce prêt tant et aussi longtemps que le ménage qui détient et habite l'unité résidentielle abordable auquel est assujéti ce prêt hypothécaire de second rang demeura en vigueur.

Le remboursement de l'aide financière durant les années de possession

Le prêt est remboursé ultimement lorsque le ménage vend et quitte l'unité résidentielle abordable en lien avec l'acte de prêt hypothécaire suivant les modalités mentionnées au point suivant. Toutefois, le ménage peut rembourser à l'échéance de la 5^{ème} année d'occupation en appliquant les modalités de remboursement mentionnées au point suivant. Cependant à la fin de la 6^{ème} année et les années subséquentes de détention le ménage doit fournir la preuve que ce prêt d'aide financière est toujours requis. La preuve est déterminée par les revenus mensuels du ménage versus la charge mensuelle tels que décrites au - *Calcul de l'aide financière pour une unité résidentielle abordable* - décrit précédemment.

Les modalités de remboursement de l'aide financière

Le ménage peut rembourser ce prêt hypothécaire de second rang lorsque ce dernier avise dans un délai raisonnable le Syndicat de la copropriété et le gestionnaire du programme de son intention de procéder au remboursement.

Le calcul du montant de remboursement du prêt (aide financière) pendant la période de détention

Le ménage doit rembourser l'intégrité du capital initial du prêt, **majoré du taux d'inflation médiant annuel pour chaque année de détention** du prêt.

Le calcul du montant de remboursement de la plus-value à la vente de l'unité résidentielle abordable

Lorsque le ménage habitant une unité résidentielle abordable fait le choix de vendre son unité, ce dernier devra rembourser au Syndicat de la copropriété, lors de la transaction, la plus-value de l'unité égal au pourcentage d'aide financière reçu, calculé lors de l'acquisition de l'unité résidentielle abordable, moins le montant payé en intérêt (établi sur le taux d'inflation médiant pour les années de détention du prêt de second rang hypothécaire).

Formule :

Plus-value à payer = Montant total de la plus-value à la vente – les intérêts payés au paiement du prêt hypothécaire de second rang

Nous rappelons que cette mécanique financière permet de maintenir la valeur du FONDS d'assistance financière à long terme pour **assurer la pérennité de ces unités résidentielles abordables pour les générations futures**.

Les conditions particulières de location

Le ménage n'a pas l'autorisation de louer son unité. Toutefois, si le ménage doit quitter pour des raisons professionnelles, il peut faire une demande auprès du conseil d'administration (CA) du Syndicat de la copropriété pour la location temporaire pour un minimum de 6 mois et un maximum de 1 an. Cette autorisation ne peut être renouvelée qu'une seule fois avec des justificatifs acceptables. Conséquemment, si le ménage ne compte pas revenir vivre dans leur résidence il doit mettre en vente sa copropriété.

À la clôture de la transaction de vente de son unité résidentielle abordable, le ménage doit rembourser le prêt, payer le montant de plus-value et radier l'acte de prêt hypothécaire suivant les modalités mentionnées au point – *Le calcul du montant de remboursement de la plus-value à la vente de l'unité résidentielle abordable.*

Les modalités de vente d'une unité résidentielle abordable

Nous avons mentionné que l'un des objectifs du programme est de **pérenniser des unités résidentielles abordables** qui demeureront accessibles aux **futures générations**.

Pour atteindre cet objectif, il faut prévoir dans les modalités de ce programme d'assistance financière des dispositions afin de rendre accessible ces unités résidentielles abordables de la première génération aux futures générations. Pour se faire, il faut d'une part, préserver le FONDS d'assistance financière et d'autre part, s'assurer que son administration soit faite par une structure légale permanente et en lien avec l'immeuble dans lequel se trouve ces unités résidentielles abordables.

Les unités résidentielles abordables

Comme nous souhaitons que ces unités résidentielles abordables demeurent accessibles pour les futures générations, il faut que les ménages de la première génération et ceux subséquentes, indiquent formellement, lors de la mise en vente desdites unités résidentielles abordables en copropriété, qu'elles sont assujetties à une aide financière telle que stipulée dans les *actes d'enregistrement notariés* desdites unités résidentielles abordables. Conséquemment, la priorité serait donnée aux acheteurs qui répondront aux paramètres du programme d'assistance financière et qui pourront se prévaloir de l'aide financière applicable à chacune de ces unités résidentielles abordables.

Nous verrons au point suivant que la meilleure structure administrative est le Syndicat de la copropriété, un OBNL, qui doit exister tant et aussi longtemps que l'immeuble en copropriété subsistera.

La gestion du programme

Ce programme d'assistance financière innove à plusieurs égards, mais plus particulièrement du fait qu'il est un instrument en partenariat public/privé dans la création de ce FONDS d'assistance financière et que la gestion administrative de ce dernier est assumée par une structure juridique à but non lucratif (OBNL) laquelle est administrée par les copropriétaires, **membres du conseil d'administration bénévoles**.

Les syndicats des copropriétés

Nous savons que chaque immeuble ou complexe immobilier de copropriété au Québec est régie par une entité morale que nous désignons par le Syndicat de la copropriété généralement portant le nom du projet lorsqu'il a été mis en œuvre. Le Syndicat est un OBNL géré par un conseil d'administration composé de copropriétaires, nommés pour des mandats annuels par l'assemblée générale de tous les copropriétaires et qui siègent au conseil d'administration à titre d'officiers bénévoles. **Le groupe de copropriétaires des unités résidentielles abordables détiendra un siège au conseil d'administration du syndicat de leur copropriété en tout temps.**

Cette disposition sera nommément inscrite à la déclaration de la copropriété du syndicat. La loi au Québec qui régit les copropriétés est bien structurée et détaillée et tous les syndicats de copropriété doivent respecter les dispositions de la loi et les intégrer dans leurs statuts respectifs que nous appelons – ***La déclaration de copropriété***. Le promoteur de chaque projet devra lorsqu'il complète son développement, transférer la gestion du nouveau complexe au Syndicat de la copropriété nouvellement créé et former le premier conseil d'administration.

La déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété est en quelque sorte, si nous comparons à une compagnie privée - *La convention des actionnaires* laquelle définit les droits et obligations des actionnaires, les modalités de gestion, les obligations légales, etc. En revanche – ***La Déclaration de copropriété*** est en somme l'équivalent, elle régit tous les droits et obligations des copropriétaires, les procédures de gestion, les rôles et droits de l'assemblée générale et du conseil d'administration, etc. et le tout, suivant les règles établies par **la Loi sur les copropriétés du Québec**.

Le FONDS d'assistance financière

La *Déclaration de copropriété du Syndicat* devra prévoir les clauses qui stipulent l'existence du **FONDS d'assistance financière**, les modalités d'usage, la localisation dans le complexe en copropriété des unités résidentielles abordables qui peuvent en bénéficier, la répartition des sièges au conseil d'administration, les modalités de gestion et le bilan qui doit apparaître dans les états financiers annuels certifiés du Syndicat. Les sommes monétaires du FONDS d'assistance financière doivent être détenues dans un compte bancaire distinct des autres opérations financières du Syndicat qui apparaîtra distinctement dans les états financiers annuels de la corporation.

De plus, le Syndicat devra tenir à jour un registre des unités résidentielles abordables qui indiquera le montant du prêt hypothécaire en vigueur et avoir tous les documents légaux relatifs à chaque prêt hypothécaire de second rang.

La pérennité du FONDS d'assistance financière

Le dernier volet de ce programme est de s'assurer que **le FONDS d'assistance financière** soit un outil permettant l'accès à des unités résidentielles abordables en copropriété pour les générations futures. Or, pour se faire, il faut que ce FONDS d'assistance financière **fasse partie intégrante du patrimoine du Syndicat de la copropriété** et que son administration soit assumée par le conseil d'administration de la corporation.

Enfin, le fait que les unités résidentielles abordables qui seront mises en vente au fil des années, **soient prioritairement destinées à des ménages de premier acheteur favorisera la mixité des générations**. Rappelons que ces unités assujetties au programme sont mentionnées ainsi aux titres de propriété de celles-ci. Cette particularité du programme aura pour effet de maintenir une mixité des niveaux de revenus, de favoriser les jeunes ménages, d'enrichir la vie collective à moyen et long terme et **d'assurer la pérennité du programme d'assistance financière**.

En conclusion

Ce programme d'assistance financière permettra à des ménages d'acquérir des unités résidentielles abordables dans des immeubles en copropriété désignés et de participer aux efforts de lutte **contre l'étalement urbain et les changements climatiques**. Ce programme d'assistance financière peut être implanté dans toutes les municipalités au Québec qui voudront s'en prévaloir.

Le programme crée des FONDs d'assistance financière propre à chaque projet d'accès à la copropriété abordable en partenariat entre les promoteurs privés et les municipalités participantes **sans impact financier sur la viabilité économique des projets qualifiés, de la municipalité participante ou encore aux autres unités résidentielles du projet**.

Les jeunes ménages qui se prévaudront du FONDs d'assistance financière en fonction de leurs revenus auront accès à la copropriété en milieu urbain améliorant leur qualité de vie tout en contribuant à l'effort collectif afin d'atteindre un niveau d'**émission de GES nul**.

La mise en œuvre du programme d'assistance financière repose sur la capacité des autorités concernées **d'harmoniser leurs règlementations en vigueur**, de faciliter les approbations de projet et de créer une véritable collaboration avec tous les partenaires concernés.

Bref, ce programme est un **outil d'action majeur** pour amorcer avec **force** le virage qui s'impose!

En résumé

Il est proposé que les **municipalités** qui désireront participer mettent en place ce programme d'assistance financière sur leurs territoires fondé sur un véritable partenariat avec les promoteurs immobiliers et l'industrie de la construction afin de:

- **Permettre** aux ménages d'accéder à la copropriété résidentielle à un prix abordable accessible à tous les profils socio-économiques;
- **Contrer** l'exode des ménages vers les banlieues et d'offrir une alternative attrayante pour ceux qui voudraient s'établir en milieu urbain à proximité des services;
- **Agir** concrètement sur l'étalement urbain et les changements climatiques;
- **Réduire** les émissions de GES dans les milieux urbains afin d'atteindre les objectifs visés;
- **Mobiliser** et **agir** avec **force** sur la pénurie de logements abordables et participer pleinement à la relance économique post pandémie;
- **Assurer la pérennité** de ce programme d'assistance financière pour les générations futures.

Les promoteurs immobiliers s'engageraient à participer conjointement avec la municipalité au programme d'assistance financière dans le but :

- **Ajouter** dans leurs projets immobiliers en copropriété un minimum de 20% d'unités résidentielles abordables éligibles au programme d'assistance financière pour des ménages ;
- **Accélérer** la mise en œuvre de projets immobiliers en copropriété incluant des unités résidentielles abordables pour les ménages éligibles à ce programme d'assistance financière;
- **Concevoir** des projets de qualité et conviviaux comprenant toutes les composantes nécessaires à une vie urbaine riche et sécuritaire, notamment pour tous les ménages qui y habiteront;
- **Prioriser** des projets qui proposent des approches de développement durables, écoresponsables et à proximité des modes de transport collectifs et actifs;
- **Contribuer** de façon concrète à la crise du logement et aux efforts de relance économique postpandémie.

Pour les ménages conscients des enjeux environnementaux auxquels nous faisons face et qui veulent acquérir une copropriété à prix abordable en milieu urbain, le programme va leur:

- **Permettre** d'acquérir une unité résidentielle abordable en copropriété dont la charge financière mensuelle ne sera pas supérieure à 30% du revenu mensuel du ménage;
- **Offrir** une aide financière aux ménages jusqu'à la hauteur de 20% du prix d'acquisition;
- **Participer** aux efforts collectifs de lutte contre l'étalement urbain et la réduction de nos émissions de GES;
- **Assurer** la pérennité du programme d'assistance financière pour les futures générations.

ANNEXE

Calcul de la contribution au FONDS d'assistance financière

La conception de ce programme d'assistance est une initiative du groupe de professionnels qui est à l'origine du développement d'un nouveau système d'habitation innovant appelé DOMUS qui offre une nouvelle façon de vivre en milieu urbain destiné principalement à des ménages, notamment familiaux.

Le système DOMUS se distingue par son concept en fournissant essentiellement des résidences de 2 et 3 chambres et son approche écoresponsable qui vise à contrer l'étalement urbain et les changements climatiques et son application des principes de développement durable.

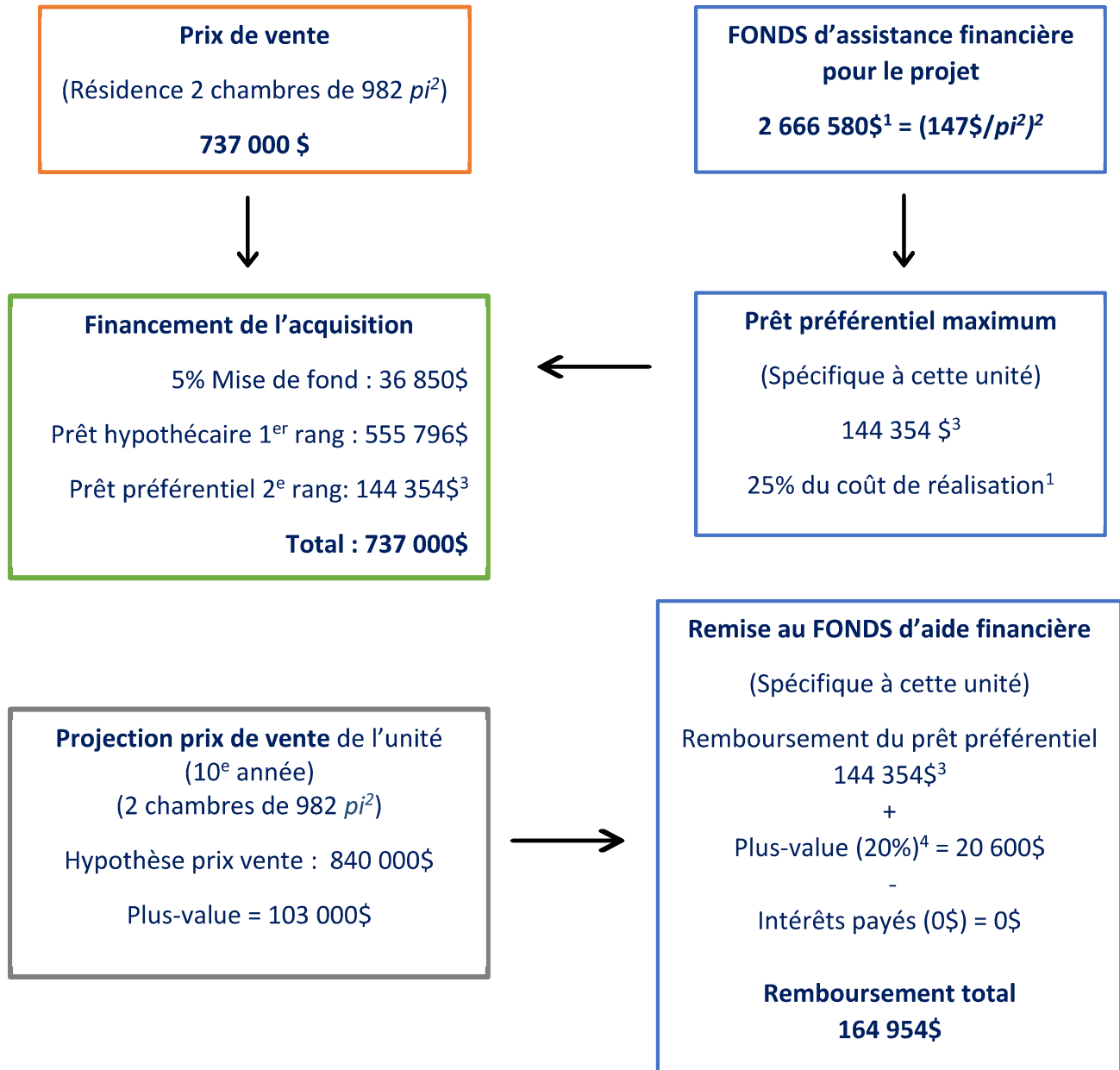
Par ailleurs, le système est **modulaire, économique, flexible, organique** et peut s'intégrer dans toute configuration urbanistique, permettant plus de préfabrication et une réalisation accélérée.

Plus spécifiquement, **les projets DOMUS intègrent les attributs de la maison individuelle qui répondent mieux aux aspirations des ménages familiaux modernes et ce, dans un concept architectural innovant de vie en copropriété urbaine plus riche et sécuritaire.**

Enfin, le système DOMUS permet dans chacun de ces projets l'inclusion d'une clientèle de différents profils socio-économiques et plus important encore, il mise sur le bien-être de sa clientèle, entre autres, par le biais d'une offre bonifiée des activités collectives.

**CALCUL DU FONDS D'ASSISTANCE FINANCIÈRE ET DE L'AIDE AUX MÉNAGES
PROJET DOMUS AU 785 MILL**

Le schéma ci-dessous illustre la façon de calculer le FONDS d'assistance financière déboursée par un promoteur pour un projet DOMUS au 785 Mill et l'aide financière à un ménage admissible pour une unité familiale abordable de 2 chambres de 982 pi^2 .



**CALCUL DU FONDS D'ASSISTANCE FINANCIÈRE ET DE L'AIDE AUX MÉNAGES
PROJET DOMUS AU 785 MILL
(SUITE)**

1. Calcul de la contribution au **FONDS d'aide financière** : Superficie totale habitable des unités résidentielles abordables X Coût de réalisation au pi^2 du projet avec l'ajout des unités résidentielles abordables X 25 %
 $18\ 140\text{pi}^2 \times 588\$/\text{pi}^2 \times 25\% = \mathbf{2\ 666\ 580\$}$
2. Calcul du **prêt préférentiel au pi^2** : Fonds d'aide financière du promoteur/superficie totale des unités résidentielles abordables
 $2\ 666\ 580\$/18\ 140\ \text{pi}^2 = 147\$/\text{pi}^2$
3. Calcul du **prêt préférentiel maximum spécifique à l'unité** de cet exemple : Superficie de l'unité résidentielle abordable X prêt préférentiel au pi^2 (calculé ci-dessus).
 $982\ \text{pi}^2 \times 147\$/\text{pi}^2 = \mathbf{144\ 354\$}$
4. Plus - value : prêt préférentiel maximum spécifique à l'unité/ Prix de vente
 $144\ 354\$/737\ 000\$ = \mathbf{20\%}$

