



CONSULTATIONS PUBLIQUES
DANS LE CADRE DU PROJET
DE PLAN D'URBANISME ET
DE MOBILITÉ 2050

MÉMOIRE

Développement du 7600, Boul. Viau
Montréal (Saint-Léonard)

BÂTIR
PAR
CONVICTION.

1. LES PARTENAIRES | Construgep

- Fondée en **1997**
- + de **4500 unités résidentielles** en développement, en construction ou construites au total
- + de **1000 unités mises en chantier** en 2024
- + de **1150 unités de logement abordable, social ou communautaire** (en développement, en construction ou construites à travers + de **20 projets** au fil des années)



1. LES PARTENAIRES | First Capital REIT

- Fondée en **2001**
- **138** propriétés à travers le Canada, dont **25** à Montréal
- **22.2 M p.c. louables** évalués à une valeur de **9,5 G\$**



2. UNE AFFECTATION DE PLUS EN PLUS LIMITATIVE

- L'article **5.4.3** du projet de **PUM 2050** interdit l'usage « *habitation* » pour les « secteur d'activités diversifiées »;
- Cette interdiction causera un préjudice grave aux sites identifiés comme « secteur d'activités diversifiées » selon les limites cadastrales existantes ayant un potentiel de redéveloppement résidentiel ;
- Le site visé par le présent mémoire est présentement identifié comme « secteur d'activités diversifiées »;
- **Il est impératif de maintenir plus de flexibilité pour l'usage « habitation » dans un contexte de pénurie de logements d'autant plus que la ville désire rattraper le déficit en logement d'ici 2050.**

TAUX DE VACANCE MONTRÉAL
Marché locatif traditionnel

1,5%

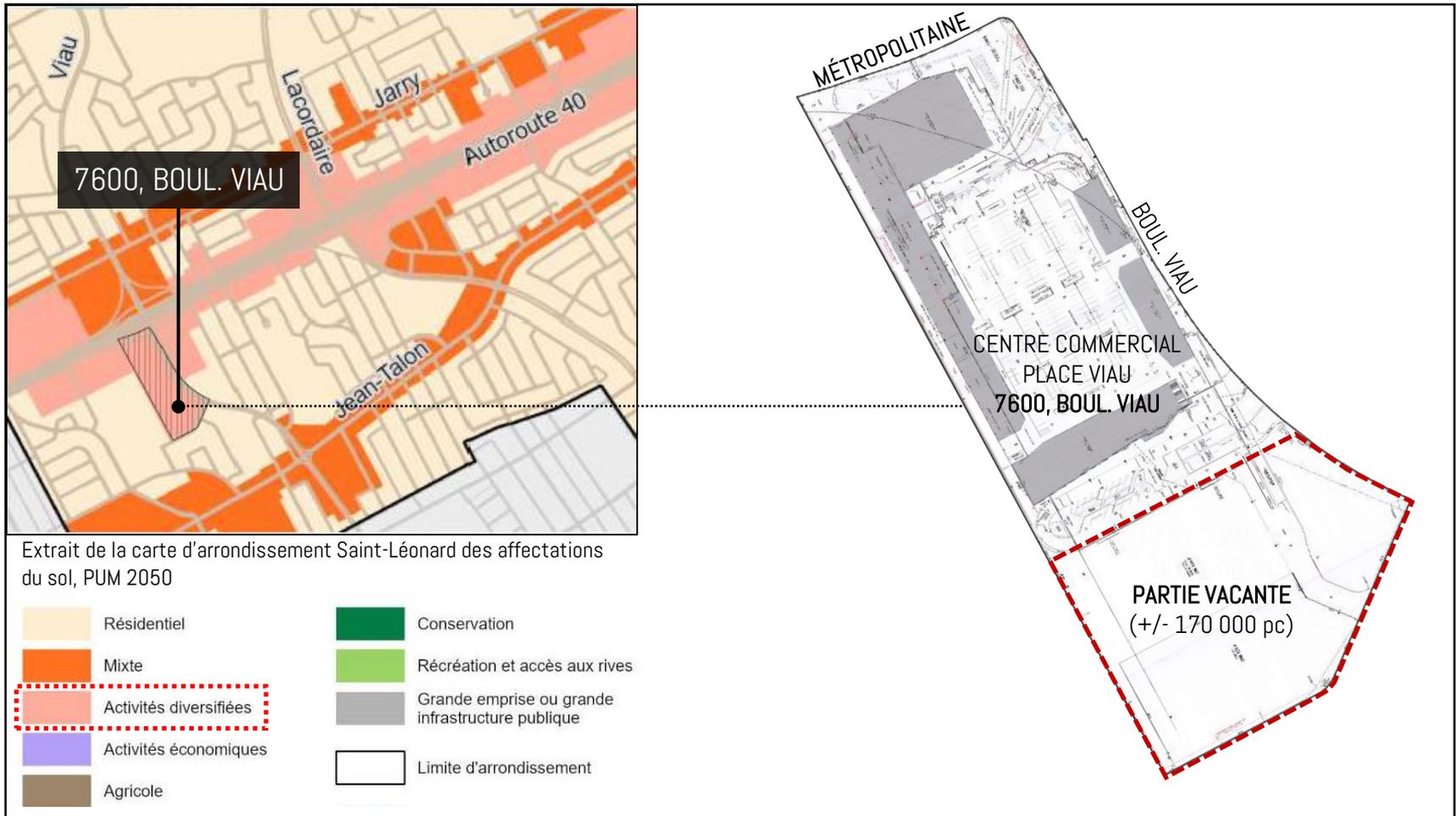
Source: SCHL, janvier '24

NB DE LOGEMENTS NÉCESSAIRES
Pour combler le déficit de logement d'ici 2050

224 500

Source: *Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (CH. 2, p.64)*

2. ÉTUDE DE CAS | 7600, boulevard Viau



2. ÉTUDE DE CAS | 7600, boulevard Viau

Carte des éléments structurants du cadre bâti (rayon de 500 m du site)



« Secteur d'activités diversifiées » propose des usages **incohérents** avec le secteur adjacent :

- Forte présence d'équipements collectifs et institutionnels
- Suroffre et saturation commerciale
- Non viabilité de l'usage bureau (18,4% de vacances, *Groupe Altus 2024*)
- Incompatibilité de l'usage industriel avec le cadre bâti résidentiel existant

CONSTRUGEP

400-630, rue Saint-Paul Ouest

Montréal (Québec) H3C 1L9

514.590.0000

www.construgep.com

FIRST CAPITAL REIT

113-7600, boulevard Viau

Montréal (Québec) H1S 2P3

514.787.3215

www.fcr.ca

