

Webinaire Vivre en ville
**MISSING MIDDLE HOUSING : LA
TRANSFORMATION DU PAYSAGE
IMMOBILIER**
Par Mathieu Jean-Marie



TRANSFORMATION DU PAYSAGE IMMOBILIER : UN REGARD SUR L'ÉVOLUTION DES NOUVEAUX PROJETS

Changement du type de construction et de la densité des nouveaux développements dans les régions métropolitaines et avoisinantes.

Augmentation des développements d'aménagements d'ensemble à faible canopée dans les milieux ruraux.

DE GRANDS CHANGEMENTS SONT OBSERVABLES DANS LA
CRÉATION DES CONCEPTS D'HABITATION.

DE GRANDS CHANGEMENTS SONT OBSERVABLES DANS LA
CRÉATION DES CONCEPTS D'HABITATION.

LA MISE EN CHANTIER DE NOUVEAUX PROJETS IMMOBILIERS RALENTIE

Il est de plus en plus difficile de
rentabiliser les projets.



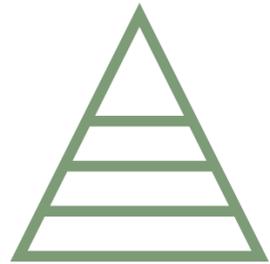
FACTEURS CAUSANTS LE RALENTISSEMENT

- Prix des maisons;
- Taux d'intérêt;
- Coût des matériaux;
- Coût de la maison d'œuvre;
- Impôts fonciers;
- Coût de l'électricité.

MAIS AUSSI...

- Hausse du prix de l'essence;
 - Hausse du prix des produits d'épicerie;
 - Hausse du coût des loisirs.
-

PLUSIEURS DÉTERMINANTS ET FACTEURS SONT À ANALYSER



Besoins



Revenu des ménages



Enjeux sociaux



Situation économique

RÉINVENTER LA DENSIFICATION

TRANSFORMER DES SITES AU SEIN DE
MILIEUX PRÉÉTABLIS

01

Analyser la capacité du
marché

02

Trouver des secteurs
propices à la densification

03

Changer nos habitudes et
conceptions
générationnelles

04

Innover et s'adapter à la
nouvelle réalité

05

Poursuivre la densification

STRATÉGIES DE DENSIFICATION ET TRANSFORMATION

REDÉFINIR NOTRE MARCHÉ ET NOS
PRATIQUES













LES DÉFIS D'UNE CONSTRUCTION INNOVANTE

L'influence décisive des municipalités en
tant que levier de changement



LE RÔLE CENTRAL DES MUNICIPALITÉS DANS LA TRANSFORMATION URBAINE

- Réduction des délais;
 - Meilleures stratégies de circulation;
 - Intégration des ruelles, lorsque possible, dans les développements des concepts d'habitation;
 - Favoriser les discussions sur les projets de Partenariats Public-Privé;
 - Implication des promoteurs lors de la refonte des réglementations urbanistiques.
-

RÈGLEMENTATION POUR L'INTÉGRATION DES MISSING MIDDLE HOUSING

ADAPTABILITÉ ET INTÉGRATION HARMONIEUSE



L'AJUSTEMENT MINUTIEUX DE LA RÉGLEMENTATION EST IMPÉRATIF POUR FACILITER L'INTÉGRATION HARMONIEUSE DES MISSING MIDDLE HOUSING DANS NOS COMMUNAUTÉS EN CROISSANCE. CELA ENGLOBE PLUSIEURS ASPECTS :

La réduction des pourcentages d'implantation maximale.

Utilisation des toits et des terrasses dans le calcul du pourcentage minimal nécessaire pour la canopée/ espaces verts.

Réduire les marges à zéro pour l'avant, l'arrière et le latéral.

Des réglementations plus larges dans les zones urbaines avec PIIA pour laisser la latitude à chaque site d'être analysé afin d'exprimer ses propres caractéristiques qui définiront son projet futur.

INNOVER POUR SURMONTER LES
CONTRAINTE LIÉES AUX MISSING

MIDDLE HOUSING

ANALYSE DES SOLUTIONS

SOLUTIONS À COURT TERME POUR LES CONCEPTEURS

PEU D'OUTILS SONT MIS À DISPOSITION POUR CONTRER LES ENJEUX LIÉS À LA CONSTRUCTION DES MISSING MIDDLE HOUSING.

- Dérogations mineures
- Changement de zonage et PPCMOI





ENJEUX DE PROJET : GESTIONS DES DÉLAIS ET IMPACTS FINANCIERS

LONGUEUR DES DÉLAIS

Les délais prolongés peuvent entraîner des retards coûteux et perturber la planification du projet.

FRAIS ENCOURUS IMPORTANTS

Les coûts associés aux retards et aux différentes procédures d'approbation "extensives" peuvent s'accumuler rapidement, affectant le budget total.

RISQUE D'ANNULATION DU PROJET

Les processus référendaires peuvent mettre à risque l'existence du projet.

RISQUE DE DÉNATURATION DU PROJET

Les modifications amenées au projet par processus référendaires risquent de dénaturer un bon projet.

CONCLUSION

Le *Missing Middle Housing* répond à l'évolution des besoins en habitation. La sensibilisation à cette transition est essentielle, alors que les constructions traditionnelles de maisons unifamiliales se font rares. Les obstacles actuels, tels que les coûts, les délais et la réglementation, nécessitent une adaptation à la nouvelle réalité.

La sensibilisation doit commencer dans les zones urbaines, où la densification est un facteur clé. Cela nécessite une révision des règlements municipaux, avec une réduction des délais d'acceptation de projets, des permis et des traitements.