

PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ

Mémoire présenté à la Communauté
métropolitaine de Montréal par

RAYSIDE | LABOSSIERE

12 décembre 2024



Mémoire sur le projet du Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé

Décembre 2024

Présenté à

Communauté métropolitaine de Montréal

Réalisation

Rayside Labossière

Équipe de projet

Ève Grenier
Urbaniste
eve.grenier@rayside.qc.ca

Raphaëlle Salko
raphaelle.salko@rayside.qc.ca

Crédits photo

À moins d'indication contraire, les photographies du document ont été produites par Rayside Labossière.

Table des matières

1	Introduction	p. 3
2	Rayside Labossière Nos préoccupations de développement social	p. 4
3	Positions à l'égard du projet du PMADR	p. 5
3.1	Un développement immobilier en adéquation avec les besoins actuels et futurs	p. 6
3.2	Une offre de logements abordables à long terme pour l'ensemble du territoire de la CMM	p. 8
3.3	Un vocabulaire partagé pour assurer une compréhension commune	p. 10



1 Introduction

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) prévoit accueillir 198 000 nouvelles personnes d'ici 2046¹. Cette croissance démographique, bien qu'importante, s'accompagne de défis majeurs, tels que la crise du logement et les changements climatiques. Ces enjeux exigent une approche planifiée et cohérente pour assurer un développement durable du territoire.

En tant qu'instance clé dans la planification territoriale, la CMM joue un rôle déterminant dans la promotion d'un développement responsable, qui repose sur l'équité sociale, l'efficacité économique et la protection de l'environnement. La révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) représente une occasion unique d'aborder les défis complexes des prochaines décennies. Il est essentiel que les outils de planification permettent d'organiser de manière proactive une transition adaptée aux transformations à venir, plutôt que de simplement réagir aux crises. Une variable clé est l'arrivée de nouvelles populations et la construction de nouveaux logements, car le développement de milieux de vie résilients va bien au-delà de la simple addition de projets immobiliers. Il s'agit de prévoir, dans un espace déjà restreint, tous les services et équipements collectifs nécessaires qui tissent le tissu social et communautaire.

Dans le cadre de la consultation publique en cours sur le projet du Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PMADR), nous soumettons ce mémoire afin de contribuer à la réflexion collective. Forts d'une implication de plus de vingt ans dans

le développement social, communautaire et durable du territoire, nous avons accompagné divers organismes et communautés en leur fournissant des outils pour se loger et occuper l'espace urbain, leur permettant ainsi de mieux se développer. De plus, notre expérience dans la rédaction du mémoire pour le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal, ainsi que l'organisation d'une table ronde réunissant des acteurs des secteurs institutionnels et communautaires, nous a permis d'approfondir notre compréhension des enjeux propres à l'échelle municipale, en particulier au centre-ville et dans l'est de Montréal.

Dans ce contexte, nous souhaitons assurer une cohérence entre les enjeux soulevés dans le cadre de notre mémoire sur le PUM et ceux du PMADR. Il est impératif que ce dernier réponde de manière adéquate à la crise du logement, tout en se dotant de moyens concrets et innovants pour relever ces défis. La révision du PMAD doit se hisser à la hauteur des enjeux en adoptant des stratégies ambitieuses et durables.

¹ Institut de la statistique du Québec. (2023). *Décret de la population 2023*

2 Rayside Labossière | Nos préoccupations de développement social

Poursuivant la vocation sociale de son fondateur, Rayside Labossière participe à l'élaboration de projets architecturaux et urbains qui visent à améliorer le cadre de vie des Montréalais, peu importe leur profil socio-économique. Depuis sa fondation, la firme se consacre à la production de bâtiments établissant une nouvelle harmonie entre l'édifice, le quartier et l'occupant et participe à la réalisation de dossiers sur la transformation des milieux qui tiennent compte des besoins de la population. L'équipe joue un rôle qui dépasse bien souvent celui du professionnel et accompagne les individus et les groupes dans toutes les sphères du développement de projets porteurs pour la communauté.

D'ailleurs, la plupart des projets du bureau sont directement liés au milieu social et communautaire : centres de la petite enfance, locaux pour des organismes communautaires, logements sociaux, réfections d'écoles, etc. L'équipe croit profondément que les questions d'aménagement, de développement social et d'action communautaire sont non seulement fondamentales, mais complémentaires.

Par sa participation à plusieurs comités de développement local et lieux de concertation, l'équipe de Rayside Labossière est fortement liée aux réseaux de planification et de revitalisation urbaine à Montréal et particulièrement dans les quartiers centraux. La firme est active dans plus d'une trentaine d'organismes — tables de quartier, conseils d'administration, regroupements sectoriels, comités de travail, etc. — œuvrant de près ou de loin dans le domaine de l'urbanisme social. L'implication bénévole de l'équipe auprès des groupes communautaires et des lieux de concertation est dictée par la détermination de l'équipe à améliorer la qualité des milieux de vie, dont ceux où la défavorisation

est importante. La firme a par ailleurs joué un rôle fondamental en amenant des institutions publiques à s'impliquer dans plusieurs dossiers phares du développement de quartiers montréalais.

L'équipe travaille avec différents outils urbanistiques, comme la cartographie, pour amener les acteurs de développement issus du milieu social et communautaire à s'appropriier les enjeux de transformation des quartiers centraux et à jouer un rôle de premier plan dans les projets qui changent le visage de leur milieu. La pratique de Rayside Labossière s'appuie en ce sens sur la reconnaissance du rôle déterminant que joue l'organisation physique de la ville dans la résolution des différents enjeux urbains (sociaux, économiques, culturels, environnementaux, démocratiques, etc.).

—
**TABLE RONDE DANS LE CADRE DES
CONSULTATIONS DU PUM**



3 Positions à l'égard du projet du PMADR



3.1 Un développement immobilier en adéquation avec les besoins actuels et futurs

La prise en compte des projections concernant le nombre de ménages privés dans la CMM, selon le groupe d'âge, est saluée. En effet, avec une estimation de 198 000 nouvelles personnes qui s'ajouteront à la population de la CMM entre 2026 et 2046, il est crucial de mieux comprendre les projections démographiques pour optimiser le déploiement des services, des pôles d'emploi, ainsi que des besoins en déplacement actif, collectif et en équipements collectifs. Par ailleurs, **il serait pertinent que le PMADR intègre une vision reflétant une plus grande diversité des profils de population projetés afin de répondre aux besoins de toutes les clientèles, notamment les familles, les résidences pour artistes, les personnes en situation d'itinérance, et d'autres groupes spécifiques.** Dans cette perspective, le PMADR pourrait inviter les MRC et les agglomérations à détailler les cibles de logements sociaux et abordables en fonction des profils de population visés, tout en tenant compte des besoins actuels et anticipés pour chaque secteur géographique.

En visant la création rapide d'un grand nombre de logements, il existe un risque tangible que l'offre ne réponde pas adéquatement aux besoins réels de la population si la planification n'est pas accompagnée de lignes directrices claires. Une telle approche favoriserait une adéquation entre l'offre de logements et les exigences des divers segments de la population, tout en assurant un développement harmonieux et inclusif.

Nous saluons également les efforts du PMADR d'accroître l'offre résidentielle de la CMM et de miser sur une densification plus importante dans les zones de PIAT. **La nouvelle manière de considérer la densité avec la venue des seuils minimaux de densité résidentielle**

comporte toutefois des questionnements, notamment à l'égard de l'offre d'une diversité de typologies de logements.

Prenons l'exemple des logements pour familles : il reste incertain comment ces logements seront intégrés. Les cibles de densité en termes de logements par hectare favorisent souvent les petits logements, au détriment des besoins criants pour des logements familiaux dans certains secteurs.

Par ailleurs, l'accès à des logements suffisamment spacieux influence le choix du lieu d'établissement des ménages familiaux. Ainsi, ces ménages optent souvent pour un déménagement en banlieue lorsqu'ils ont des enfants. **La mobilité des ménages familiaux constitue ainsi un phénomène observable à l'échelle de la CMM et mérite d'être prise en compte dans le PMADR.** Ce dernier pourrait encourager les MRC et les agglomérations à élaborer des stratégies visant à favoriser la construction de logements adaptés aux familles, notamment en établissant des cibles spécifiques. Une telle approche contribuerait à garantir une équité dans l'accès aux logements, tout en favorisant la mixité sociale au sein des communautés.

Recommandations

- Inviter les MRC et les agglomérations à détailler les cibles de logements sociaux et abordables selon les profils de populations visés, en tenant compte des besoins actuels et anticipés
- Inviter les MRC et agglomérations à établir des stratégies d'inclusion de logements familiaux



3.2 Une offre de logements abordables à long terme pour l'ensemble du territoire de la CMM

Plusieurs municipalités du Québec, notamment celles du territoire de la CMM, traversent actuellement une crise du logement, et plus spécifiquement une crise du logement abordable. Bien que les coûts de construction se soient quelque peu stabilisés ces dernières années, ils continuent d'accentuer l'écart entre les loyers des logements neufs et ceux des logements existants, ce qui contribue à une hausse générale des loyers.

Nous saluons l'importance accordée par le PMADR à l'augmentation de l'offre de logements sociaux et abordables, notamment grâce à l'instauration de cibles minimales adaptées aux caractéristiques des différents secteurs géographiques.

Étant donné que la crise du logement affecte l'ensemble du territoire de la CMM et que les parcs immobiliers des différentes MRC et agglomérations sont étroitement liés, **nous recommandons à la CMM d'entamer une réflexion approfondie sur ses propres leviers d'action pour améliorer l'abordabilité des logements à long terme.**

L'intégration des moyens de mise en œuvre pour l'atteinte de ces cibles mérite également d'être soulignée. L'inclusion des nouveaux outils réglementaires mis récemment à la disposition des municipalités, tels que le zonage incitatif, est particulièrement bienvenue dans la mesure où ils comportent un potentiel fort intéressant pour favoriser le développement de logements sociaux et abordables et que très peu de municipalités utilisent présentement ces nouveaux pouvoirs. La mention du zonage différencié est aussi saluée.

Par ailleurs, **l'importance de la collaboration à l'échelle locale pour l'acquisition et la gestion de bâtiments locatifs existants, ainsi que pour l'aménagement de terrains en vue de créer de nouveaux logements, pourrait être davantage mise en avant.**

Parmi les moyens de mise en œuvre proposés dans le PMAD, d'autres initiatives pourraient être intégrées au PMADR afin d'informer et d'encourager les MRC et les agglomérations dans le développement de logements sociaux et abordables :

- Instaurer une exemption pour les OBNL concernant les frais associés aux permis et certificats
- Prioriser l'étude des projets de logements sociaux et abordables dans les processus d'octroi de permis et les analyses liées au développement
- Étendre l'application des approches portefeuilles à certains partenaires stratégiques de la Ville, tout en clarifiant les étapes nécessaires pour rejoindre ce réseau de partenaires
- Établir une stratégie pour la mise sous droit de préemption de terrains stratégiques le long des futures lignes de transport en commun structurant
- Établir une stratégie d'acquisition de terrain le long des futures lignes de transport en commun structurant et appliquer cette stratégie en amont de la priorisation et du développement de ces réseaux, de manière à agir avant que ces terrains connaissent une hausse importante de leur valeur foncière

Recommandation

- Entamer une réflexion sur les leviers d'action de la CMM pour améliorer l'abordabilité des logements à long terme



3.3 Un vocabulaire partagé pour assurer une compréhension commune

Dans un contexte de crise du logement touchant l'ensemble de la CMM, le PMADR met l'accent sur la construction de logements sociaux et abordables. Toutefois, il ne contient pas de glossaire pour clarifier ce que recouvrent précisément les termes «logement social» et «logement abordable». **Étant donné que ces définitions peuvent varier et prêter à confusion, nous pensons qu'il serait pertinent d'en fournir des définitions explicites afin d'assurer une compréhension commune et cohérente parmi les parties prenantes.**

Recommandation

- Définir les termes «logement social» et «logement abordable» pour assurer une compréhension commune



