

Projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PPMADR)

Rédigé dans le cadre des consultations publiques de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

16 décembre 2024



TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte	3
L'objectif du mémoire et positionnement par rapport au PMADR	3
Présentation de Devimco Immobilier	3
Présentation des sites visés	3
Paramètres proposés du 2^e projet de PMADR	6
Les seuils de densité	6
Les logements privés	6
Les logements abordables	7
Enjeux	8
La capacité d'accueil des sites	8
La contribution supplémentaire	12
Recommandations	14
Conclusion	14

Mise en contexte

L'objectif du mémoire et positionnement par rapport au PMADR

Le 30 septembre 2024, le projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PMADR) a été adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Devimco immobilier a plusieurs projets de développement mixte en cours de réalisation et de planification sur le territoire de la CMM, qui seront affectés directement par les nouvelles dispositions du PMADR. De manière générale, Devimco est en accord avec les orientations et objectifs proposés au plan métropolitain, car il s'agit d'une vision ambitieuse et contemporaine pour le développement urbain de la région qui s'attaque aux défis essentiels de la croissance. Toutefois, Devimco est d'avis que certains éléments proposés doivent être clarifiés et que la densité autorisée doit être optimisée pour plusieurs sites qu'ils développent.

Ce mémoire souligne les points forts du PMADR, mais vise également à proposer des avenues d'amélioration pour maximiser l'impact de ses objectifs en matière de densité et d'offre de logements privés et abordables. Les principaux thèmes abordés incluent la crise du logement et l'étalement urbain, mettant en évidence l'importance de consolider le territoire de la CMM.

Présentation de Devimco Immobilier

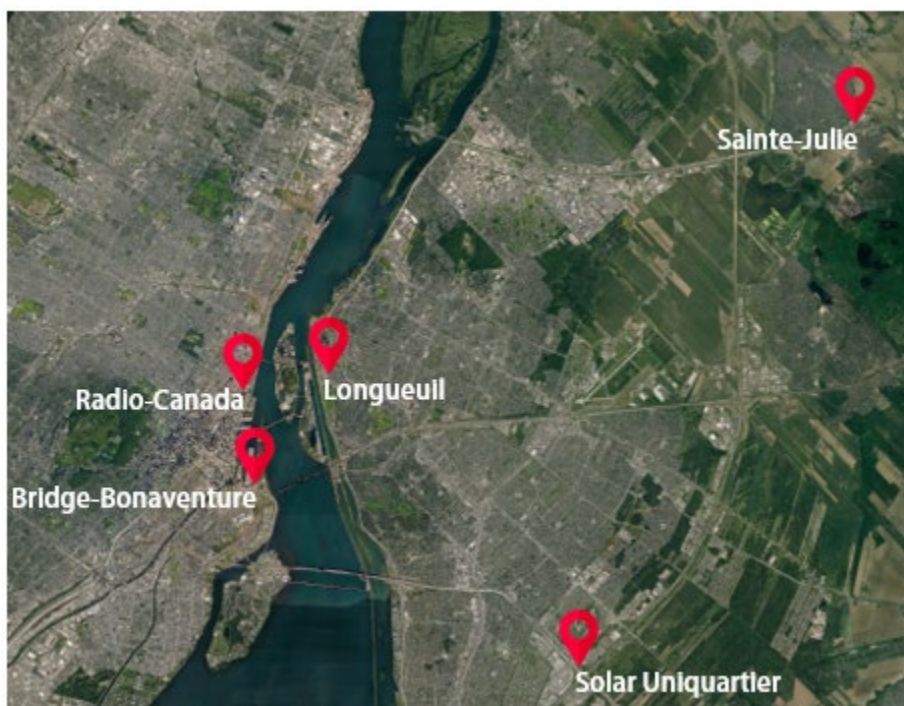
Devimco Immobilier développe des projets immobiliers d'envergure depuis plus de 20 ans et est une entreprise pionnière dans l'élaboration et la réalisation de projets intégrés. Sa mission est d'offrir à tous ses clients une valeur ajoutée en revitalisant des quartiers, en implantant des milieux de vie et en créant des destinations exceptionnelles où les gens convergent pour vivre, travailler et se divertir. Devimco Immobilier est passée maître dans la réalisation de projets complexes, réunissant plusieurs partenaires et répondant aux enjeux urbains contemporains. L'entreprise s'associe avec de grands partenaires financiers dont les attentes sont extrêmement élevées en termes d'acceptabilité sociale et de développement durable.

Les projets réalisés par le Groupe Devimco visent une réduction de leur empreinte écologique en intégrant des technologies vertes, et favorisent les espaces verts et le transport durable en priorisant les emplacements qui offrent des accès directs au transport en commun.

Présentation des sites visés

Devimco Immobilier mène actuellement plusieurs projets résidentiels sur le territoire de la CMM. Dans le cadre du mémoire, cinq sites clés ont été identifiés : Bridge-Bonaventure, Radio-Canada, Solar Uniquartier, Centre-ville de Longueuil et Sainte-Julie. Ces sites présentent des capacités d'accueil significatives pour répondre aux besoins en habitation fixés par le PMADR.

Carte de localisation des sites



Source : Google Earth, 2024

Bridge-Bonaventure

Le projet de Bridge-Bonaventure est situé au pied du pont Victoria, à quelques pas du Vieux-Port de Montréal et au cœur du tracé du REM. Le réaménagement du secteur implique qu'il devienne multifonctionnel et mixte, tant au niveau social qu'économique. Cela inclut l'aménagement de 1,400 logements familiaux, de 20% de logements sociaux et abordables, la création d'un pôle civique pouvant intégrer une école publique, sans oublier l'intégration de fonctions commerciale et bureau.

Radio-Canada

Le projet Auguste & Louis, situé sur l'ancien site de Radio-Canada, à Montréal, il est localisé dans le quartier Centre-Sud. Cet ambitieux projet de redéveloppement transforme cet espace historique en un nouveau pôle urbain vibrant et inclusif. Il propose une diversité de logements, de commerces, et d'espaces de bureaux, tout en intégrant des infrastructures modernes, des espaces verts et des aménagements publics pour favoriser une vie de quartier dynamique.

Solar Uniquartier

Le projet Solar Uniquartier situé à Brossard figure parmi l'un des plus grands projets de développement immobilier intégré en banlieue de Montréal. Stratégiquement situé près de la station REM – Du Quartier, ce quartier mixte combine résidences, bureaux, commerces et espaces verts pour créer un milieu de vie moderne et connecté.

Centre-ville Longueuil

Le projet Centre-ville Longueuil bénéficie d'un emplacement stratégique, directement aux abords de la station de métro Longueuil-Université-de-Sherbrooke. Entouré par la place Charles-Le Moyne, le terminus d'autobus, et l'atrium du campus de l'Université de Sherbrooke, ce site bénéficie d'un emplacement privilégié offrant un accès rapide au métro, à proximité du fleuve Saint-Laurent, ainsi qu'au pont Jacques-Cartier. Ce positionnement central en fait un pôle urbain de choix, idéal pour une expérience de vie urbaine moderne, pratique et connectée.

Sainte-Julie

Le projet Destination Ste-Julie est principalement axé sur le développement commercial et de bureaux. Toutefois, Devimco évalue l'opportunité d'intégrer de l'habitation au projet. Ce site bénéficie d'une accessibilité et d'une visibilité directe depuis l'autoroute 20. Il est situé seulement à 15 minutes au sud de Montréal, et se trouve à proximité du terminus d'autobus exo.

Paramètres proposés du 2^e projet de PMADR

Les seuils de densité

La CMM a ajusté son approche en adoptant des seuils minimaux moyens de densité résidentielle nets plutôt que bruts dans le cadre du nouveau PMADR. Cette stratégie vise à concentrer 70 % des nouveaux logements dans des zones bien desservies par le transport en commun, favorisant ainsi la création de milieux de vie complets, dynamiques et résilients.

Les MRC et agglomérations disposent de la flexibilité nécessaire pour moduler les densités en fonction des spécificités des milieux de vie concernés, tout en respectant les objectifs globaux. L'objectif 1.2 du PMADR souligne l'importance d'optimiser le développement urbain à l'intérieur du périmètre métropolitain pour limiter l'étalement et encourager un aménagement durable.

Dans ce contexte, les seuils de densité minimaux prévus pour les projets de Devimco, tels que fixés dans le PMADR, sont les suivants :

- Sainte-Julie : min. 170 log./ha
- Solar Uniquartier : min. 200 log./ha
- Centre-ville Longueuil : min. 200 log./ha
- Radio-Canada : min. 480 log./ha
- Bridge-Bonaventure :
 - Portion dans le PIAT : min. 480 log./ha
 - Portion hors PIAT : min. 112 log./ha

Les logements privés

La CMM estime au PMADR qu'il faudra construire 311 000 logements d'ici 2046 pour répondre à la croissance démographique et atteindre un taux d'inoccupation des logements équilibré de 3 %. Ce chiffre pourrait augmenter, selon l'ISQ¹ prévoyant en 2024 une population de 9 780 000 habitants, contre 9 617 222 prévus au bilan démographique de 2023.

Dans ce contexte, le PMADR identifie des besoins croissants dans plusieurs secteurs de la CMM. Pour l'agglomération de Montréal seulement, les besoins en nouveaux logements sont estimés à 235 500, soit près de 76 % des besoins totaux du territoire métropolitain.

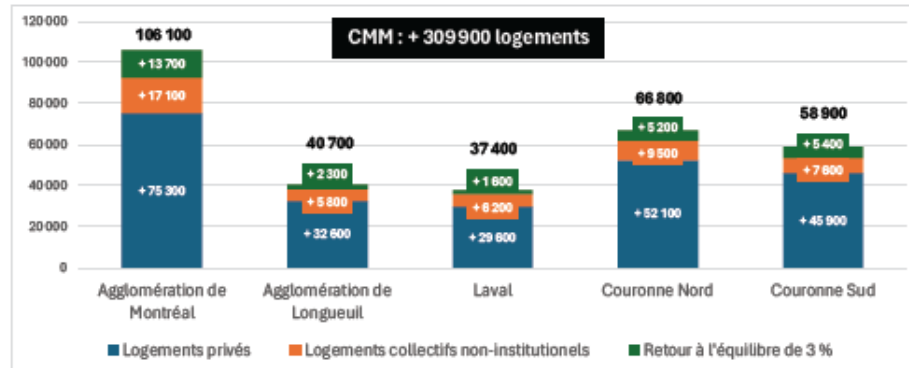
Le périmètre métropolitain offre une capacité d'accueil suffisante, pouvant accueillir au moins 641 000 logements. Cette capacité permettrait de répondre non seulement aux besoins actuels, mais aussi à ceux anticipés sur un horizon de 20 ans, tout en laissant une marge de manœuvre pour s'adapter à des imprévus.

Pour répondre aux besoins variés des ménages, en particulier ceux des personnes âgées de 75 ans et plus, les municipalités du Grand Montréal doivent augmenter et diversifier leur parc de logements. La demande se concentrera principalement sur des habitations à moyenne et haute densité, telles que des maisons en rangée, des appartements en copropriété et des logements locatifs.

¹ Institut de la statistique du Québec (ISQ). *Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2021-2071, édition 2024*. Disponible en ligne : <https://statistique.quebec.ca/en/fichier/perspectives-demographiques-quebec-et-regions-2021-2071-edition-2024.pdf>

Cette stratégie, en plus de viser l'équilibre du marché locatif, contribuera à améliorer l'accès au logement, tout en soutenant une croissance urbaine durable et équilibrée pour l'ensemble de la région métropolitaine.

Graphique 8 - Projection des besoins en logements dans la CMM, 2026-2046



Source : ISQ, Projection de la population; Statistique Canada, scénario intérimaire 2023 et Recensement 2021; SCHL, personnes dans les logements collectifs par groupe d'âge, et des données de la sur les taux d'inoccupation dans les cinq secteurs de la CMM.
 Traitement : CMM, 2024.

Les logements abordables

Au niveau des logements abordables, le PMADR souhaite mettre en place des orientations afin de faire face à la crise du logement qui touche particulièrement les ménages défavorisés dans le Grand Montréal. Le taux d'inoccupation des logements locatifs est depuis plusieurs années en dessous du seuil d'équilibre, ce qui reflète une pénurie marquée. Pour répondre à cette crise, le PMADR précise qu'il est essentiel d'augmenter l'offre globale de logements.

Selon les projections du PMADR, le Grand Montréal aura besoin de 311 000 logements supplémentaires par rapport à ce qui est prévu actuellement. Parmi ces logements, les besoins en logements collectifs, incluant les logements sociaux et abordables, sont estimés à 46 200 pour la période 2026-2046.

La CMM a intégré dans le PMADR des critères visant à stimuler le développement des logements sociaux et abordables. Le critère 1.3.1 demande ainsi aux MRC et aux agglomérations de prévoir dans leur schéma d'aménagement et de développement (SAD) des mesures spécifiques pour atteindre ces cibles. Ces mesures peuvent inclure :

- Des initiatives régionales favorisant la construction de logements abordables;
- Des directives aux municipalités pour utiliser les outils réglementaires à leur disposition, tels que les programmes d'incitatifs fiscaux ou de zonage inclusif;
- Une priorisation du développement de logements dans les secteurs identifiés comme potentiels d'intensification de l'aménagement du territoire (PIAT).

Enjeux

Devimco Immobilier souhaite exprimer son appui au contenu du PMAD et reconnaît l'importance des objectifs visant à accroître les cibles de densité et à promouvoir un développement urbain durable, aligné avec les aspirations régionales en matière de transport, d'environnement et de qualité de vie.

Cependant, bien que cette vision soit partagée, certains paramètres doivent être approfondis pour assurer une mise en œuvre optimale considérant la crise du logement qui frappe actuellement, plus particulièrement en ce qui concerne la capacité d'accueil des sites et les divers coûts que doivent assumer les promoteurs lors de la réalisation de projets immobiliers.

La capacité d'accueil des sites

La présente section détaille la capacité d'accueil des sites ciblés par Devimco, en mettant en lumière les possibilités de développement envisagées pour répondre aux besoins du marché et aux objectifs du projet.

- **Bridge-Bonaventure** : Le potentiel d'accueil du site dépasse les 12 000 unités, mais les restrictions actuelles de la Ville limite à moins de 10 000 unités pour le site. Cette situation freine le développement optimal du projet, qui pourrait répondre à une demande croissante en logements. De plus, les hauteurs autorisées demeurent très restreintes, alors que le contexte environnant offrirait une occasion unique de réaliser une requalification plus ambitieuse et adaptée aux besoins du secteur.
- **Solar** : La capacité d'accueil réelle du site est estimée à 485 log./ha brut. Par conséquent, le site pourrait accueillir près de 9 000 logements. Toutefois, la limite de développement prévue par la Ville est fixée à 6 250 unités de logement.
- **Sainte-Julie** : La densité réaliste du site est de 250 log./ha brute, tandis que la limite fixée par la Ville est de 263 unités, avec une superficie nette de 1,17 ha, la capacité d'accueil est de près de 300 logements. Situé sur un site stratégique, le contexte environnant justifierait une hauteur allant jusqu'à 15 étages, grâce à sa localisation en bordure de l'autoroute et à l'absence de bâtiments unifamiliaux à proximité. Pourtant, la limite actuelle est fixée à seulement 11 étages. La Ville semble sous-estimer à la fois la capacité réelle et la limite admissible pour ce site.

Il est essentiel d'augmenter les densités nettes autour des PIAT (nœuds de transport) et les ESR (espace stratégique redéveloppement) dans le PMADR pour maximiser l'exploitation des sites voués au développement selon leur réelle capacité d'accueil. En effet, il est possible de constater que pour certains sites, comme ceux de Bridge-Bonaventure, Solar et Sainte-Julie, les limites imposées par les municipalités restreignent le nombre de logements, les empêchant d'atteindre leur véritable potentiel construisible, alors que ces sites sont positionnés stratégiquement et permettrait de pallier davantage la crise du logement et à l'étalement urbain.

Les PIAT offrent une occasion de concentrer le développement dans des zones stratégiques où les infrastructures de transport existent déjà ou peuvent être optimisées de manière efficace. Cela permet de réduire la pression sur les secteurs moins bien desservis, de maximiser l'utilisation des ressources publiques et de freiner l'étalement urbain. En conséquence, une forte densité autour des PIAT favorise le redéveloppement urbain, valorisant les terrains sous-utilisés et renouvelant le

tissu urbain existant. Ces sites doivent donc être utilisés à leur plein potentiel en considérant leur réelle capacité d'accueil et leur milieu d'insertion.

Selon le bilan PMAD 2023 de la CMM, l'objectif de concentrer 40 % à 60 % de la croissance des ménages dans les aires TOD a été atteint entre 2011 et 2021, mais seulement pour Montréal qui a atteint un taux impressionnant de 75 %. Toutefois, les autres secteurs comme l'agglomération de Longueuil (21,8 %), Laval (17,4 %), la couronne nord (17,5 %) et la couronne sud (20,3 %) sont encore loin de cette cible. En s'appuyant sur une densité nette plutôt que brute, le PMADR encourage une urbanisation plus compacte et fonctionnelle autour des nœuds de transport. Cependant, il reste nécessaire de viser des densités moyennes nettes encore plus ambitieuses, comparables à celles des quartiers centraux de Montréal, afin de réellement exploiter le potentiel des sites.

La densité joue un rôle clé dans la consolidation des réseaux de transport collectif et la viabilité des TOD. Il est donc nécessaire que les densités soient adaptées pour permettre une exploitation optimale de la capacité d'accueil des sites situés dans les PIAT et les ESR, tel que Solar, Longueuil et Sainte-Julie.

Les divers coûts

Le contexte économique actuel est marqué par une inflation généralisée, des taux d'intérêt élevés et des coûts de construction en constante augmentation. La densité représente la solution pour amortir les dépenses et garantir la viabilité des développements immobiliers. Une densité élevée permet de répartir les coûts fixes tels que la décontamination des terrains, le financement des infrastructures publiques et les charges de construction sur un plus grand nombre d'unités, ce qui peut en retour réduire le coût par unité.

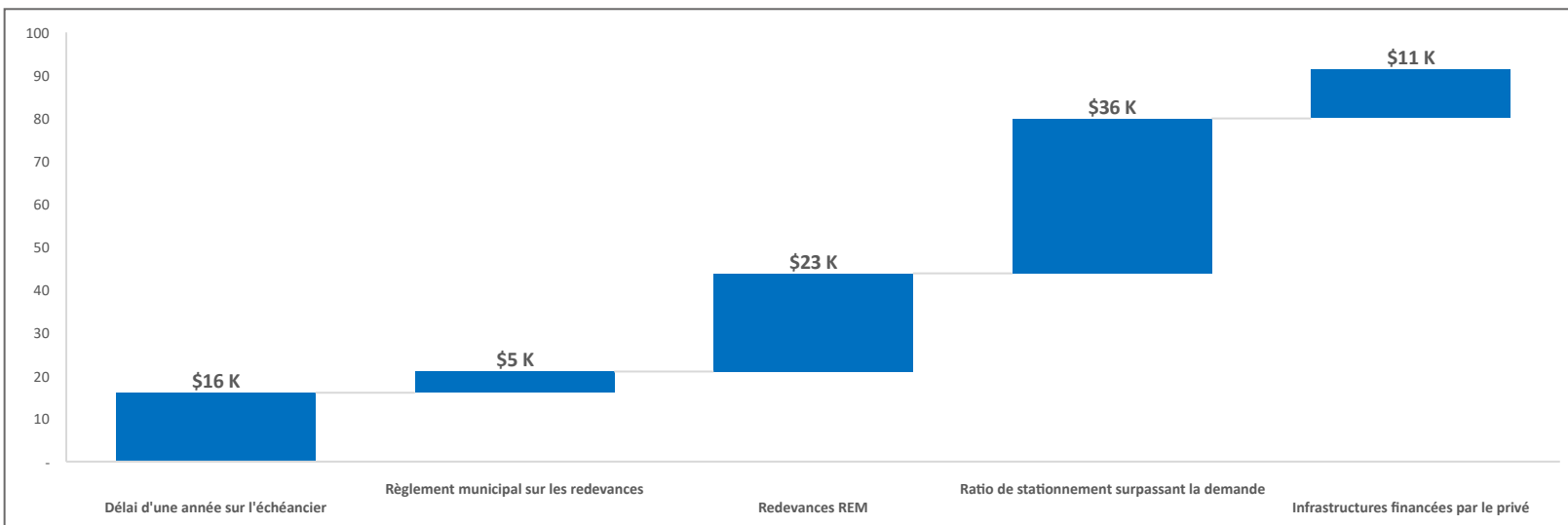
Les MRC et agglomérations disposent de la flexibilité nécessaire pour adapter les densités en fonction des spécificités des sites et de l'environnement local. Cependant, il est essentiel que les promoteurs bénéficient d'une densité prévisible et cohérente pour sécuriser leurs investissements. Une densité supérieure permet d'équilibrer les finances des projets, mais d'abord elle permet de répondre à la demande croissante en logements, tout en optimisant l'utilisation des terrains disponibles.

Les délais de traitement des demandes d'approbation

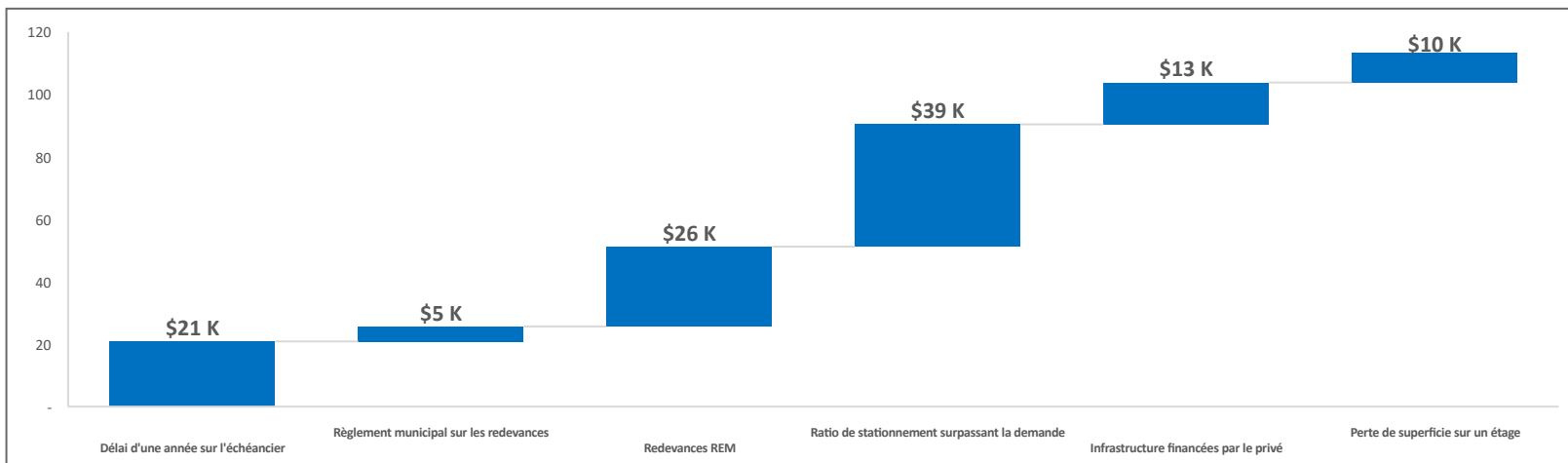
Un autre enjeu majeur auquel font face les promoteurs immobiliers concerne la lenteur des délais de traitement des demandes de permis, qui peuvent s'étaler sur plusieurs années. Ces retards prolongés compromettent la planification et l'exécution des projets, entraînant des dépassements de coûts majeurs pour les investisseurs.

Considérant la situation actuelle où la pénurie de logements et la pression pour accélérer le développement se font de plus en plus sentir, il est impératif de réduire significativement les processus visant à obtenir un permis de construction. Cela permettrait non seulement de respecter les échéanciers des projets, mais aussi de répondre plus rapidement aux besoins croissants de la population. La multiplication des étapes préalables au processus d'obtention de permis, incluant la concertation avec les services d'urbanisme, les PPCMOI, l'application de l'article 89, les PIIA, et parfois même le dédoublement des niveaux et processus, complexifie considérablement les démarches. Les répercussions financières que les demandes municipales et les délais de traitement et d'approbation des demandes ont sur un projet, par porte.

Graphique 1 – Augmentation des coûts par porte selon l'impact (copropriétés)



Graphique 2 – Augmentation des coûts par porte selon l'impact (unités locatives)



Ces informations démontrent qu'il est nécessaire d'encourager les villes à améliorer leur processus pour accélérer la délivrance des permis, sachant que certaines villes ont amorcé le travail dans ce sens, notamment la Ville de Montréal, Laval et Longueuil. En rendant les délais plus prévisibles et en réduisant les obstacles bureaucratiques, il serait possible de construire plus rapidement et répondre aux besoins du marché.

Ce défi met en évidence la nécessité d'une collaboration entre les municipalités et les promoteurs pour concilier les exigences administratives avec l'urgence de bâtir des infrastructures adaptées à la croissance des villes. La collaboration avec les MRC et les municipalités est également essentielle pour atteindre les cibles en matière de logements abordables et sociaux. Pour ce faire, il est nécessaire de favoriser une meilleure coordination et de garantir des règles plus cohérentes et claires. Cela permettrait d'assurer une plus grande prévisibilité et de faciliter l'intégration des mesures nécessaires pour atteindre les objectifs fixés, notamment l'offre de logements abordables et sociaux directement sur les sites des projets.

Une diminution des coûts généraux de développement aurait des retombées directes sur l'accessibilité au logement. En abaissant les coûts de construction, il devient possible de proposer des prix de vente plus abordables et des loyers réduits, répondant ainsi aux besoins d'une population qui a de plus en plus de difficulté à accéder à la propriété.

En raison de toutes ces contraintes, une diminution importante du nombre de mises en chantier a été observée entre août 2023 et août 2024, tant pour l'ensemble du Québec que pour la région métropolitaine de Montréal. Ce ralentissement est inquiétant dans le développement immobilier, puisqu'il montre un recul dans l'atteinte de l'objectif de réduction de la pénurie de logements et risque de ralentir les efforts visant à stabiliser les prix des propriétés et des loyers. Les tableaux ci-dessous démontrent cette diminution importante dans certaines villes.

Tableau 1 - Mises en chantier SCHL mois d'octobre

Territoire	Nombre de mises en chantier		Variation	
	2023	2024	Nombre	%
Québec	3 662	4 327	665	18 %
Montréal				
RMR	1 540	1 392	- 148	- 10 %
Agglomération	547	390	- 157	- 29 %
Villes liées	136	174	38	28 %
Ville de Montréal	411	216	- 195	- 47 %
Ville-Marie	285	82	- 203	- 71 %
Sud-Ouest	58	0	- 58	- 100 %
MRMHVM*	1 129	1 176	47	4 %
Laval	382	76	- 306	- 80 %
Longueuil	19	19	0	0 %
Brossard	279	2	- 277	- 99 %
Ontario	8 422	5 477	- 2 945	- 35 %
RMR Toronto	3 708	2 489	- 1 219	- 33 %
Colombie-Britannique	4 788	3 350	- 1 438	- 30 %
RMR Vancouver	2 904	2 541	- 363	- 13 %
Canada	19 670	22 163	2 493	13 %

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Données mensuelles sur les mises en chantier et la construction.

Tableau 2 - Mises en chantier SCHL Janvier-Octobre

Territoire	Nombre de mises en chantier		Variation	
	2023	2024	Nombre	%
Québec	27 469	33 113	5 644	21 %
Montréal				
RMR	12 417	13 881	1 464	12 %
Agglomération	5 781	5 521	- 260	- 5 %
Villes liées	685	1 742	1 057	154 %
Ville de Montréal	5 096	3 779	- 1 317	- 26 %
Ville-Marie	2 010	959	- 1 051	- 52 %
Sud-Ouest	440	435	- 5	- 1 %
MRMHVM*	7 321	10 102	2 781	38 %
Laval	1 120	1 445	325	29 %
Longueuil	349	1 102	753	216 %
Brossard	305	97	- 208	- 68 %
Ontario	74 717	61 603	- 13 114	- 18 %
RMR Toronto				
Colombie-Britannique	39 839	35 603	- 4 236	- 11 %
RMR Vancouver				
Canada	187 406	188 112	706	0,4 %

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Données mensuelles sur les mises en chantier et la construction

Par conséquent, pour stimuler le développement immobilier et répondre aux défis économiques actuels, il est essentiel d'encourager une densité plus importante, de réduire les délais administratifs et d'adopter des mesures favorisant la maîtrise des coûts. Ces actions concertées permettraient d'équilibrer les besoins en logements.

La contribution supplémentaire

En plus des coûts de construction, les nouveaux projets immobiliers sont de plus en plus sujets à des exigences municipales complexes et diversifiées. Ces exigences, bien qu'elles contribuent positivement à la qualité de vie des citoyens, posent des défis financiers et opérationnels considérables pour les promoteurs immobiliers.

Parmi les principales contraintes, on retrouve fréquemment des contributions obligatoires en matière de logements abordables ainsi que pour l'aménagement d'espaces verts dépassant des seuils minimaux exigés par la LAU (10%), en plus de retombées collectives diverses. Ces demandes, combinées à des obligations croissantes en matière de redevances, de préservation du patrimoine, d'architecture signature, et d'équipements collectifs tels que des écoles, des bibliothèques, des espaces communautaires divers et des parcs, viennent s'ajouter aux coûts de base des projets. Certaines municipalités, imposent des frais additionnels par case de stationnement lorsqu'un promoteur souhaite réduire le ratio minimal prévu. Cette réglementation est contradictoire puisque les villes encouragent les modes de transport alternatifs et tentent de

diminuer la dépendance à l'automobile, mais elles imposent des contraintes financières lourdes pour des réductions de ratios qui contribuent pourtant à l'atteinte de ces objectifs. Il en est de même pour la superficie de plancher réduite des coûts ce qui réduit considérablement l'efficacité des étages et des immeubles, augmentant ainsi les coûts de manière drastique.

Ces exigences, bien que justifiées par des besoins collectifs, augmentent le coût global des projets immobiliers, ce qui peut freiner certains investisseurs et donc repousser ou même mettre en péril le développement de certains sites qui ont beaucoup de potentiel de requalification. Ces éléments entraînent des répercussions directes sur les prix des unités résidentielles, accentuant ainsi l'inaccessibilité du marché pour plusieurs citoyens. Non seulement la densification urbaine est essentielle pour limiter l'étalement urbain et répondre aux besoins croissants de logements, mais elle est nécessaire pour atteindre un équilibre entre les demandes municipales et la viabilité économique des projets immobiliers.

Il va de soi que les promoteurs doivent contribuer à l'abordabilité des unités résidentielles. Or, toutes les exigences que les municipalités imposent lors de l'approbation des projets rend extrêmement difficile la réalisation de ceux-ci, et impossible l'intégration d'unités abordables et sociales à même les projets sans appui gouvernemental.

Recommandations

- **Favoriser des densités moyennes nettes plus élevées autour des PIAT et des ESR :** Il est demandé de maximiser l'exploitation des sites de Solar, Longueuil et Sainte-Julie en fonction de leur réelle capacité d'accueil afin d'amortir les coûts de construction des logements et, par conséquent, de réduire les loyers et contribuer à la réduction de la crise du logement dans la CMM.
- **Requalifier le secteur Bridge-Bonaventure comme site stratégique :** Il est recommandé de considérer le fort potentiel du site Bridge-Bonaventure, considérant la demande unanime du conseil municipal de Montréal d'ajouter deux stations REM, l'une à Griffintown et l'autre dans le secteur Bridge-Bonaventure. L'ajout d'une station REM renforcera son positionnement comme partie intégrante de l'hypercentre.

Conclusion

Le PMADR doit intégrer les enjeux auxquels font face les développeurs et établir des cibles claires pour encourager la collaboration et la compréhension mutuelle. Cette approche est essentielle pour atteindre les objectifs communs en matière de développement durable et inclusif. Les densités proposées pour les sites de Devimco sont les suivantes :

Zone TOD Métro-REM Hypercentre (Bridge-Bonaventure et Radio-Canada)

- Proposition actuelle : En accord avec la proposition
- **Hors PIAT (Bridge-Bonaventure) 2026-2061**
 - **Actuel :** 112
 - **Proposé :** 200 - Devrait être identifié comme un CAT minimalement.

**Le secteur Bridge-Bonaventure devrait être considéré complètement dans un hypercentre en raison des nouvelles stations du REM qui seront ajoutées dans le quartier et de son emplacement stratégique.*

Aires TOD Métro-REM (Solar, Panama et Centre-ville Longueuil)

- **Actuel :** 200
- **Proposé :** 300

Secteur ESR couronne sud – Autobus (Sainte-Julie)

- **Actuel :** 170
- **Proposé :** 250

La simplification des processus de développement et encourager une densité plus significative constituent des leviers essentiels pour réduire les coûts de construction et favoriser une offre résidentielle plus accessible. En adoptant ces approches, il devient possible de rapprocher le prix des unités résidentielles des réalités économiques actuelles, tout en soutenant les objectifs du PMAD.