

## Bilan 2023 du PMAD

Chronique du 23 mai 2023

La **Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)** a publié la semaine dernière le document *Les cibles du PMAD – Bilan 2023*. Rappelons que PMAD est l'acronyme de *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, entré en vigueur le 1<sup>e</sup> janvier 2012. Par ailleurs, ce Bilan 2023 porte en fait sur la période 2011-2021.

### Origine et objectifs du PMAD

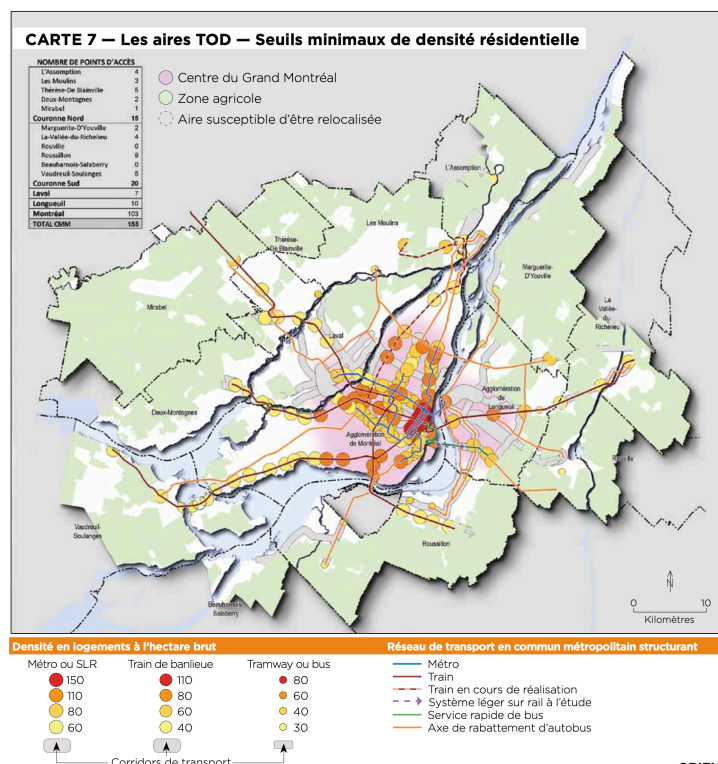
Après 40 années de laisser-faire ayant conduit à un formidable étalement urbain, le gouvernement du premier ministre Lucien Bouchard a créé le **ministère de la Métropole** en juin 1996. La mission de ce ministère consistait à concevoir, puis imposer, un modèle de développement plus rationnel pour la région montréalaise.

En juin 2001, il en résultait l'entrée en vigueur du **Cadre d'aménagement métropolitain 2001-2021** (Cadre), suivie, le 1<sup>e</sup> janvier 2002, par la création de la **CMM**. Il était prévu que les MRC incluses dans le territoire de celle-ci adoptent rapidement chacune un nouveau **Schéma d'aménagement** conforme aux orientations du Cadre. La résistance des élus locaux, dont un certain Gilles Vaillancourt à Laval, fut toutefois si forte que ce n'est qu'avec 10 ans de retard, en 2012 donc, que la CMM put enfin adopter le PMAD.

### Fixer des cibles de densité

Le Cadre d'aménagement enjoignait d'utiliser les infrastructures lourdes de transport collectif comme armature principale du développement futur de la région métropolitaine. Ce qui est la **définition même du TOD**, pour *Transit Oriented Development*. Le Cadre fixait ensuite des cibles de densité à atteindre, variant d'un mode lourd ou mi-lourd à l'autre.

Sans surprise, le PMAD a repris cette approche, comme on peut le voir à la carte ci-contre. Les cercles, dénommés **aires TOD**, ont 1 km de rayon quand il s'agit des métro, SLR et trains de



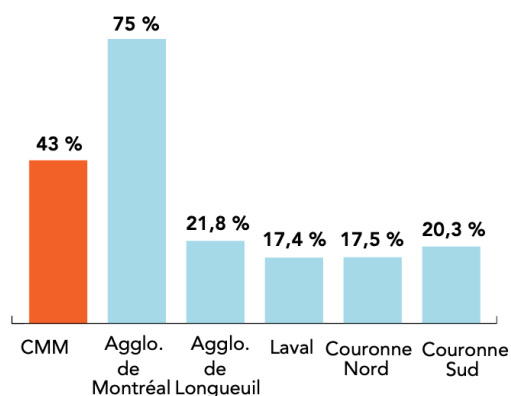
banlieue, 500 m pour les tramway et SRB. Des densités minimales sont associées à chaque situation. Notons qu'il va de soi que le REM, que personne ne pouvait prévoir en 2012, est désormais assujéti au PMAD, dans la gamme des plus fortes densités.

L'objectif fixé était que 40 % des mises en chantier résidentielles soient réalisées dans les **aires TOD**. Le recensement des terrains vacants, sous-employés ou à redévelopper ayant un potentiel d'accueil, combiné aux densités prescrites, démontrait que cet objectif de 40 % pouvait être atteint durant au moins les 20 à 30 années à venir.

## Les résultats au sein des aires TOD

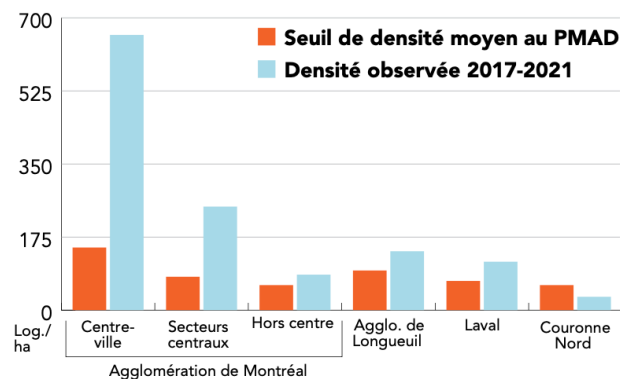
La CMM est fière de dire aujourd'hui que l'objectif de 40 % a non seulement été atteint, mais dépassé : **43 %**.

**PART DES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2011 ET 2021 DANS LES AIRES TOD, CMM ET SES CINQ SECTEURS**



**SEUILS DE DENSITÉ VS DENSITÉ OBSERVÉE**

### TOD - MÉTRO-REM



Note : On ne retrouve aucune station de métro ou du REM dans la couronne Sud.

Globalement, 242 000 logements ont été mis en chantier sur le territoire de la CMM au cours de cette période de 11 années, dont 104 000 en aires TOD, soit effectivement 43 %.

On constate sans surprise, puisque c'est là que les infrastructures lourdes et mi-lourdes de transport collectif sont le plus dense, que 75 % des logements construits dans des aires TOD l'ont été sur l'île de Montréal.

C'est plutôt le second graphe qui étonne : alors que la densité prescrite pour le centre-ville était de 150 logements à l'hectare (L/ha), les densités construites y ont atteint le niveau quasi prodigieux de 625 L/ha;

- Les projets réalisés dans les autres quartiers centraux ont pour leur part multiplié par 3 les densités prescrites, ce qui est également remarquable.

Au centre-ville, il y a eu plus prodigieux encore que la densité : **le VOLUME de construction**. Pour bien le comprendre, considérons les moyennes annuelles des mises en chantier durant trois périodes de 11 années chacune :

- 1989-1999 : 149
- 2000-2010 : 851
- 2011-2021 : 3 316

C'est ce que j'ai appelé la **renaissance résidentielle du Centre-Ville**. Renaissance à laquelle le bilan du PMAD doit beaucoup puisque sans elle, le taux d'atteinte de l'objectif TOD n'aurait pas été de 43 % mais bien de 32 %.

### Impact de la renaissance résidentielle du Centre-Ville sur l'atteinte de l'objectif TOD du PMAD

Mises en chantier	Pré-PMAD	PMAD	Progression	
	2000-2010	2011-2021	Pré-PMAD à PMAD	
Centre-Ville	9 360	36 481	27 121	290%
Proportion de l'agglo Montréal	13%	38%		
Proportion de la RMR	4%	14%		

**Sans ces 27 121 logements supplémentaires mis en chantier au centre-ville, la performance du PMAD n'aurait pas été de 43 % mais de 32 %**

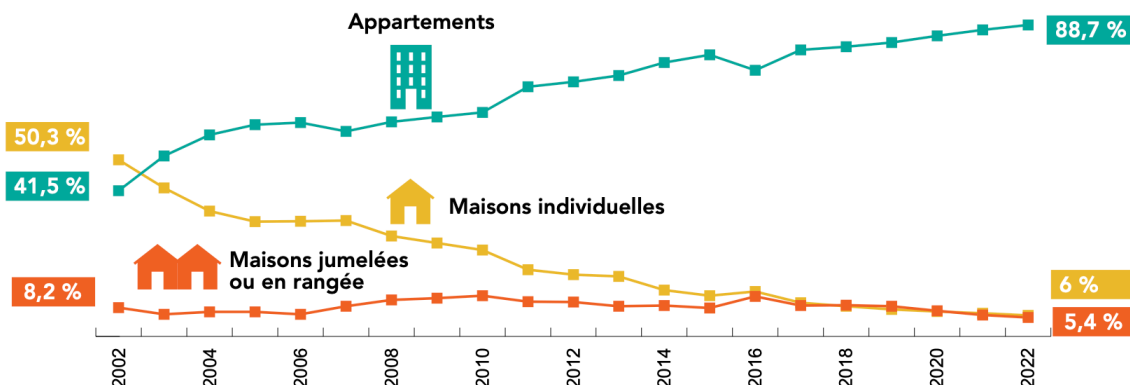
Ailleurs qu'au Centre-Ville, je ne doute pas que le PMAD soit un instrument de négociation utile pour convaincre les élus locaux et les promoteurs de modifier à la fois la localisation et la densité des projets résidentiels. Mais au Centre-Ville, on est dans tout autre chose.

La renaissance résidentielle du Centre-Ville tient à deux facteurs que ne pouvait prévoir la CMM et son PMAD... pas plus que moi d'ailleurs :

- Un facteur culturel, la redécouverte soudaine des vertus de la densité et de la centralité, par des franges significatives de la population. S'agissant du Centre-Ville, il faudrait même parler d'hyperdensité et d'hypercentralité;
- L'apparition tout aussi soudaine d'une industrie, constituée de tout au plus une dizaine de grands promoteurs, ayant la capacité et la volonté de construire les immeubles à très haute technologie typiques d'un centre-ville nord-américain.

Le Bilan 2023 du PMAD souligne une autre évolution remarquable dont j'ai déjà parlé à cette antenne, à savoir l'effondrement des mises en chantier de maisons unifamiliales au profit de l'habitat en immeuble. Ce qui prouve que la réconciliation graduelle avec la densité a été un processus généralisé et constant au cours des 20 dernières années.

#### PROPORTION DE MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS DANS LA CMM, TOD ET HORS TOD, 2002-2022



Sources : SCHL, Relevés des mises en chantier 2002 à 2022. Traitement : CMM, 2023.

## Mot de la fin

Le travail remarquable de la CMM pour ce qui a trait à la **protection des milieux agricole** (pas un seul hectare dézonné depuis 2012, sauf d'autorité par le gouvernement du Québec) **et des milieux naturels** (je développerai dans une prochaine chronique) mérite d'être souligné.

La CMM peut légitimement se féliciter de ses bons résultats. Elle doit toutefois aussi reconnaître que son PMAD est arrivé à un moment on ne peu plus favorable sous l'angle de l'évolution des mentalités, et ce, autant au sein de la population que chez les promoteurs immobiliers.

Je lui recommanderais donc de demeurer humble. D'autant que le moment actuel post-COVID est source d'inquiétudes et, de toute façon, COVID ou pas, qu'il reste tant à faire avant de pouvoir nous féliciter que Montréal et sa région soient devenus des exemples à suivre en termes de développement urbain durable.