

La ville s'invite en banlieue :

L'impact de la réglementation sur la spatialisation
et la viabilité des projets immobiliers d'envergure
dans le Grand Montréal

juillet 2021



Vlad Saghin

LES CAHIERS DE LA RECHERCHE DE L'OIC



OBSERVATOIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER

Université 
de Montréal

Rapport de travail dirigé présenté à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de
l'Université de Montréal en vue de l'obtention du grade de maître en urbanisme (M. Urb.).

Sous la direction de Jean-Philippe Meloche, professeur agrégé.

Maîtrise en urbanisme

Université de Montréal

Juillet 2021

Avant-propos

Le présent essai s’inscrit dans le processus d’obtention du grade de maître en urbanisme (M. Urb.) à l’Université de Montréal. Cette activité de synthèse, qui prend la forme d’un rapport de travail dirigé, constitue l’étape culminante de la maîtrise en urbanisme et vise l’application des notions apprises dans un contexte professionnel.

Résumé

La promotion immobilière est un important moteur de développement qui façonne le paysage urbain et impacte le milieu de vie des êtres humains. S’adaptant continuellement aux nouvelles tendances et aux pressions socio-économiques, le marché immobilier résidentiel du Grand Montréal semble s’être tourné vers une occupation du territoire plus sobre en privilégiant la densification des espaces constructibles restants et une approche de développement par grands projets. Autrefois impensables dans un contexte de banlieue nord-américaine, la réalisation de ces projets résidentiels mixtes et de hautes densités semble être devenue une pratique particulièrement prisée dans les municipalités en périphérie et marquent désormais le paysage urbain sur l’ensemble du territoire de la métropole.

L'objectif de ce travail de recherche est d'explorer les raisons ayant mené à l'émergence de ces projets dans le Grand Montréal et surtout, de déterminer si les contraintes réglementaires ont un impact suffisamment important pour influencer leur spatialisation dans le territoire.

Suite aux analyses effectuées et aux entrevues réalisées avec divers experts du milieu de l'immobilier, nous notons plusieurs éléments expliquant la popularité croissante des projets d'envergure dans l'espace métropolitain. En effet, la rareté et le coût de plus en plus élevé du foncier, les importantes économies d'échelle réalisées avec ce type de projets, les normes de densité et la circonscription du périmètre d'urbanisation, les changements sociodémographiques, l'explosion du ménage type ainsi que l'arrivée de projets de transports collectifs lourds tels que le Réseau express métropolitain (REM) sont les principaux facteurs relevés par les intervenants.

Qui plus est, les contraintes réglementaires identifiées par les acteurs du milieu semblent avoir une influence notable sur la spatialisation des projets immobiliers d'envergure. Les participants ont notamment souligné que l'imprévisibilité de la réglementation, le Règlement pour une métropole mixte ainsi que les délais trop importants dans le traitement des permis de construction sont les principaux facteurs affectant la viabilité des projets immobiliers et par extension, leur spatialisation. Si ces contraintes n'empêchent pas pour autant le développement dans les arrondissements ou les municipalités jugées plus contraignants, les promoteurs immobiliers accordent une préférence à la réalisation de projets au sein d'un certain type de municipalité ou d'arrondissement qui sont considérés plus favorables au développement et qui ont tendance à être situés en périphérie.

Malgré les contraintes soulevées, les intervenants estiment toutefois que l'attractivité régionale et internationale du marché immobilier montréalais demeure suffisamment importante pour que le développement immobilier y continue de bon train. Ainsi, si l'on ne peut pas réellement parler d'exode des promoteurs vers les territoires qui mettent en place des conditions de développement plus favorables, la nature des projets et le type de promoteur immobilier qui pourra continuer de développer dans ces arrondissements ou municipalités contraignantes, risque toutefois de changer dans les années à venir.

Table des matières

Avant-propos.....	ii
Sommaire	ii
Table des matières	iv
Liste des figures	vi
Liste des tableaux.....	vii
Remerciements.....	viii
1. Introduction.....	9
1.1 Mise en contexte et objectifs.....	9
1.2 Revue de littérature.....	11
1.2.1 Tendances urbanistiques nord-américaines.....	11
1.2.2 Les projets d’envergure dans la banlieue montréalaise.....	12
1.2.3 L’impact de la réglementation sur le marché immobilier	15
2. Méthodologie	19
2.1 Analyse de données sur le développement immobilier.....	19
2.2 Le discours des experts	20
2.3 Les limites de la méthode	24
3. Résultats et discussion	26

3.1	Portrait du développement immobilier résidentiel des années 2010 dans le Grand Montréal.....	26
3.1.1	Les tendances démographiques du Grand Montréal	26
3.1.2	Montréal toujours au sommet de la construction résidentielle.....	28
3.1.3	Diversification typologique des banlieues et statu quo à Montréal	29
3.1.4	Spatialisation de la densification.....	33
3.2	Retour sur les expériences des experts de l’immobilier.....	37
3.2.1	Le marché immobilier du Grand Montréal	37
3.2.1.1	De nouvelles tendances du marché conduites par les prix....	37
3.2.1.2	Un marché immobilier au rayonnement international	39
3.2.2	L’attrait des projets immobiliers d’envergure.....	39
3.2.2.1	Des bâtisseurs de milieux de vie	39
3.2.2.2	Les avantages et inconvénients des projets d’envergure.....	41
3.2.3	L’impact de la réglementation sur la spatialisation et la viabilité des projets immobiliers d’envergure.....	43
3.2.3.1	Le PMAD et les normes de densité.....	43
3.2.3.2	Les délais de traitement des permis de construction.....	44
3.2.3.3	Le règlement pour une métropole mixte	45
3.2.3.4	Des contrastes territoriaux importants	47
3.2.3.5	L’avenir du marché immobilier montréalais.....	49
4.	Conclusion	52
5.	Bibliographie.....	56
6.	Annexes	61

Liste des figures

Figure 1 : Projets immobiliers d'envergure en cours de réalisation dans le Grand Montréal. ...	10
Figure 2 : Les principaux pôles d'emploi dans la Région métropolitaine de Montréal.....	12
Figure 3 : Le Solar Uniquartier à Brossard.....	13
Figure 4 : La Croisée Urbaine à Terrebonne.	14
Figure 5 : Le Square Candiac à Candiac.....	15
Figure 6 : Poids démographique relatif des cinq secteurs de la CMM.	27
Figure 7 : Nombre annuel de mises en chantier résidentielles dans le Grand Montréal et valeur des permis de bâtir résidentiels délivrés.	29
Figure 8 : Part des mises en chantier selon la typologie résidentielle dans le Grand Montréal.	30
Figure 9 : Moyenne annuelle de mises en chantier d'appartements/condominiums par arrondissement ou municipalité dans le Grand Montréal.	34
Figure 10 : Spatialisation des nouvelles constructions d'immeubles à appartements de cinq étages et plus entre 2011 et 2016 dans le Grand Montréal.	36
Figure 11 : Spatialisation des nouvelles constructions des autres types de logements attenants entre 2011 et 2016 dans le Grand Montréal.	37

Liste des tableaux

Tableau 1 : évolution démographique du Grand Montréal depuis le recensement canadien de 2001.....	26
Tableau 2 : Variation du poids démographique des cinq secteurs de la CMM depuis le début des années 2000.	27
Tableau 3 : Variation dans la part des mises en chantier de maisons individuelles depuis le début des années 2000 dans les cinq secteurs de la CMM.	31
Tableau 4 : Variation dans la part des mises en chantier d'appartements ou condominiums depuis le début des années 2000 dans les cinq secteurs de la CMM.	32

Remerciements

J'aimerais tout d'abord remercier mon directeur de recherche, Jean-Philippe Meloche, pour son encadrement dans le choix du sujet, ses conseils et son appui dans les démarches entreprises tout au long de ce travail dirigé.

Je remercie également ma famille et mes amis, Patricia, Myriam et Simon pour leurs conseils judicieux, leurs critiques constructives, leur encouragement et pour leur aide dans la révision du rapport de recherche.

Enfin, j'aimerais remercier les promoteurs immobiliers et les analystes en immobilier qui ont accepté de participer à cette étude. Leur contribution et les informations enrichissantes transmises ont permis de concrétiser la réalisation de cette dernière étape de mon parcours académique.

1. Introduction

1.1 Mise en contexte et objectifs

Au fil des dix dernières années, le paysage urbain du Grand Montréal semble s'être métamorphosé. Si la distinction entre les milieux urbains et suburbains était autrefois relativement nette, la banlieue montréalaise semble désormais avoir entrepris un virage résolument urbain, modifiant par le fait-même les dynamiques immobilières de l'espace métropolitain. Que ce soit à Brossard, Candiac, Terrebonne ou Mirabel, l'émergence de nouveaux projets immobiliers de haute densité tous plus impressionnants que les autres, a transformé le paysage urbain à un point tel qu'il est difficile de faire la distinction entre les projets réalisés à Montréal et ceux réalisés en banlieue (figure 1).

Des projets d'envergure récents tels que le Solar Uniquartier à Brossard ou La Croisée Urbaine à Terrebonne proposent des formes urbaines en rupture totale avec les milieux environnants de basse densité. Composés de tours résidentielles battant des records de hauteur (31 étages dans le cas du Solar Uniquartier), de commerces de proximité, d'espaces de bureaux, d'hôtels, d'espaces institutionnels, de parcs ou de places publiques événementielles, ces projets se vantent de leur caractère innovant et dans certains cas, désirent devenir les nouveaux centres-villes de leurs banlieues respectives (Diotte, 2020; Robichaud, 2017).

L'objectif de ce travail de recherche est d'explorer les raisons ayant mené à l'émergence de ce type de projets dans le Grand Montréal et de mieux comprendre leur spatialisation dans le territoire. Plus précisément, nous visons à déterminer si la variabilité du cadre réglementaire municipal et des conditions de développement mises en place peut influencer la spatialisation des projets immobiliers d'envergure dans la région métropolitaine de Montréal.

Pour répondre à cet objectif, nous explorerons dans un premier temps la manière dont le marché immobilier du Grand Montréal a évolué depuis les années 2010 et les tendances immobilières qui ont marqué le territoire. Ensuite, la deuxième partie de ce projet de recherche vise à approfondir

ces tendances à l'aide d'entrevues réalisées auprès des principaux experts du domaine de l'immobilier, à savoir les promoteurs et les analystes immobiliers.

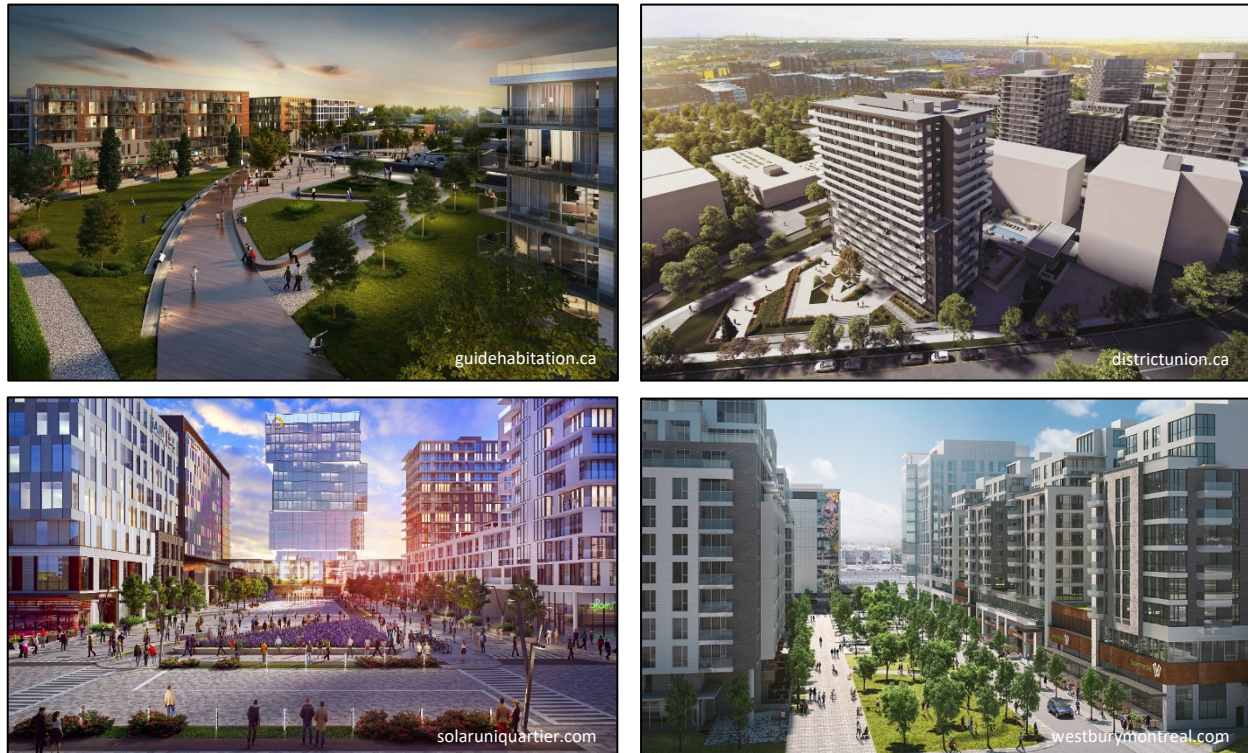


Figure 1, Projets immobiliers d'envergure en cours de réalisation dans le Grand Montréal. De gauche à droite : Éco-quartier Lachine Est (Lachine, Montréal), District Union/La Croisée Urbaine (Terrebonne), Solar Uniquartier (Brossard), Westbury Montréal (Côte-des-Neiges, Montréal).

L'hypothèse de ce travail de recherche est que les municipalités de banlieue qui sont toujours en développement ont tendance à être plus favorables à la construction sur leur territoire. Considérant les caractéristiques de ces projets d'envergure, nous pensons qu'elles mettent en place des conditions plus attractives pour les promoteurs immobiliers, notamment en ce qui a trait aux densités permises, aux règlements de zonage ainsi qu'aux règlements exigeant une inclusivité sociale au sein des projets et leur permettent une plus grande marge de manœuvre pour attirer la construction sur leur territoire. Par ailleurs, cette hypothèse s'appuie sur une étude récente de Gaudreau et al. (2021) qui soutient qu'il existe une grande variabilité au niveau du cadre réglementaire et de la manière dont les règlements sont appliqués au sein des arrondissements montréalais.

Ainsi, nous pensons que les conditions de développement plus propices des municipalités de banlieue devraient en partie expliquer l'émergence de densités élevées au sein des projets immobiliers d'envergure. À l'inverse, nous jugeons que la rareté des terrains constructibles ainsi qu'un cadre réglementaire plus rigide au sein des arrondissements montréalais déjà bâtis auront tendance à freiner le développement immobilier ou du moins, la réalisation de projets d'envergure. D'ailleurs, face à ces contraintes, nous pourrions même envisager un éventuel exode des promoteurs vers les municipalités limitrophes qui sont plus favorables au développement.

1.2 Revue de littérature

1.2.1 Tendances urbanistiques nord-américaines

Au fil des décennies, plusieurs tendances urbanistiques ont vu le jour en Amérique du Nord. Plus récemment, le modèle du Nouvel Urbanisme (*New Urbanism*) et du TOD¹ (*Transit-oriented Development*) se sont imposés comme des alternatives à l'étalement urbain et ont marqué le développement de plusieurs villes nord-américaines (Maulat, 2016 ; Trudeau 2018). Désirant s'affranchir du mode de développement du « tout à l'automobile », le concept du Nouvel Urbanisme préconise une forme urbaine à taille humaine qui est dense, conviviale pour les déplacements actifs et qui propose une mixité sociale et fonctionnelle (Trudeau 2018 ; Xu 2017). Si son succès dans la lutte contre l'étalement urbain ou de l'atteinte des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle est débattu (Duany et al., 2000, et Scully, 1994, dans Xu, 2017), il n'en demeure pas moins que les formes urbaines résultant de ce courant urbanistique sont généralement plus denses et témoignent d'une certaine volonté d'habiter des milieux de vie plus urbains, voire de « retour à la ville » dans certains cas (Hyra 2015).

Par ailleurs, cette urbanité semble également être alimentée par la décentralisation des services et des emplois en périphérie. S'inscrivant dans un long processus entamé par la décentralisation des centres commerciaux durant les années 1960, l'organisation polycentrique du Grand Montréal se manifeste par la création de pôles d'emplois et par l'attrait subséquent de typologies résidentielles plus denses autour de ceux-ci (Sénécal et Vachon, 2014). À cet égard, Duquet et Brunelle (2020)

¹ Une aire TOD (*Transit-Oriented Development*) vise à encadrer le développement immobilier de moyenne à haute densité dans un rayon d'un kilomètre autour d'une station de transport collectif (gare de train, station de métro, station du Réseau express métropolitain (REM) ou un arrêt d'autobus) (PMAD, 2011).

ont relevé l'apparition de nouveaux pôles d'emplois entre 1996 et 2016 dans plusieurs municipalités de deuxième couronne telles que Blainville, Boisbriand, Saint-Eustache, Terrebonne et Brossard (figure 2). Malgré la forte attractivité des centres-villes canadiens en termes d'emplois (Duvivier et Polèse, 2017), ce phénomène renforce le caractère polycentrique de la région métropolitaine de Montréal et par extension, alimente la demande pour des biens immobiliers plus denses à proximité de ces pôles multifonctionnels devenus des lieux de destination (Duquet et Brunelle, 2020 ; Roy-Baillargeon, 2017 ; Sénécal et Vachon, 2014).

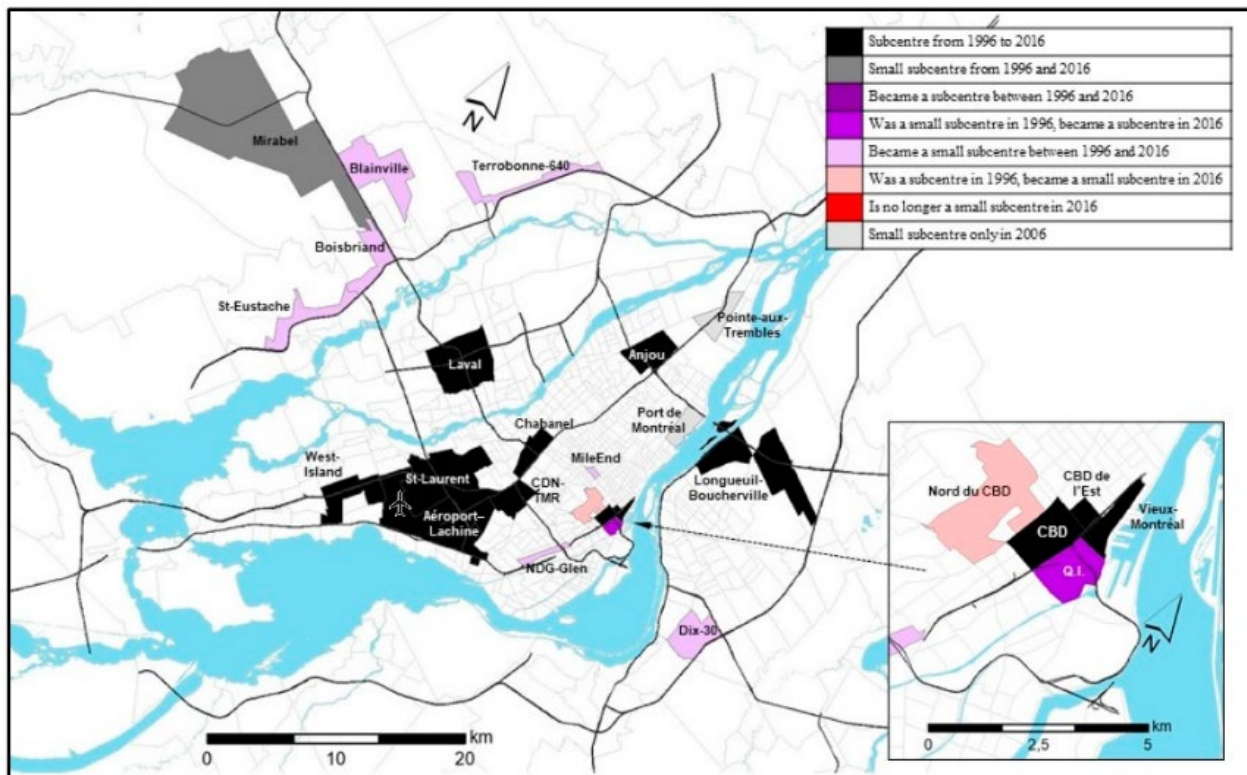


Figure 2, Les principaux pôles d'emploi dans la Région métropolitaine de Montréal. Figure tirée de Duquet et Brunelle (2020).

1.2.2 Les projets d'envergure dans la banlieue montréalaise

Les projets immobiliers de haute densité ne sont pas nouveaux dans la région métropolitaine de Montréal. Dès les années 1960, des projets de tours résidentielles, tels que la Place Charles-Lemoyne à Longueuil et l'Havre-des-Îles à Laval, percent le paysage de la banlieue de basse densité en bordure des principaux cours d'eau. Toutefois, l'ampleur de cet « urbanisme de vues » (Beudet, 2019) est demeurée limitée puisque la tendance était à l'étalement urbain et l'attrait de la maison unifamiliale isolée prédominait (Bussière et Dallaire, 1994; Morriset et Noppen, 2004).

Aujourd’hui, de nombreux projets immobiliers de haute densité sont parsemés à travers le territoire du Grand Montréal et semblent devenir la nouvelle forme résidentielle privilégiée. Parmi les nombreux projets d’envergure en cours de réalisation, trois projets ont retenu notre attention² et agissent à titre d’exemple d’un certain renouveau de l’image de la banlieue traditionnelle:

1. Solar Uniquartier, Brossard

Situé à l’extrémité du territoire de la municipalité de Brossard et à la jonction des autoroutes A-10 et A-30, le Solar Uniquartier (figure 3) se veut « *le développement immobilier intégré le plus novateur du Québec* » (Solar Uniquartier, s.d.). Relié à l’une des stations du Réseau express métropolitain (REM) et en développement depuis 2016, ce TOD d’une valeur estimée de 1,5 G\$ espère devenir un milieu de vie complet proposant tous les services nécessaires. À cet effet, le projet comprend à la fois des espaces commerciaux, des espaces à bureaux et plus de 4 300 unités résidentielles, dont la plus haute tour résidentielle (31 étages) de la Rive-Sud (Robichaud, 2017 ; Solar Uniquartier, s.d.). Avec sa place événementielle, ses deux hôtels et son centre des congrès, le promoteur immobilier de ce projet désire en faire « le nouveau centre-ville de la Rive-Sud » (Gerbet, 2016).



Figure 3, Le Solar Uniquartier à Brossard. Figure tirée de Solar Uniquartier, (s. d.).

² Il est important de noter que nous n’avons pas réalisé d’entrevues avec les promoteurs immobiliers des trois projets présentés. Il n’y a donc aucune entente de confidentialité et les éléments présentés sont de nature publique.

2. La Croisée urbaine/District Union, Terrebonne

Sur la Couronne Nord, La Croisée Urbaine (figure 4) est un TOD mis en chantier en 2017 qui propose des caractéristiques similaires au Solar Uniquartier en ce qui a trait à sa forme urbaine et à son emplacement à la jonction de deux autoroutes (A-40 et A-640). Évalué à plus de 1 G\$, ce projet d'envergure se distingue par l'implication des acteurs municipaux et des associations parapubliques dans sa conception. Si le projet ne bénéficie pas de la présence du REM et d'un grand pôle commercial à caractère régional tel que le Dix30, il se démarque toutefois par son offre institutionnelle plus conséquente puisqu'il comprend une école primaire, un gymnase, un centre communautaire, une bibliothèque et un centre aquatique en plus des espaces verts, des espaces résidentiels multigénérationnels et de la mixité fonctionnelle proposée (Ville de Terrebonne, 2017).



Figure 4, La Croisée Urbaine à Terrebonne. Figure tirée de Portail Constructo (2020).

3. Square Candiac, Candiac

Contrairement aux deux projets précédents, le Square Candiac (figure 5) n'est pas un développement immobilier de conception ex nihilo, mais consiste plutôt en le redéveloppement d'une friche industrielle désaffectée (Ville de Candiac, s. d.). Entamé en 2016, ce projet d'une valeur de plus de 600 M\$ témoigne la volonté de freiner l'étalement urbain et de redévelopper la ville sur elle-même (Vivre en Ville, 2016), mais en banlieue. De plus, ce POD (*Pedestrian-oriented Development*) se distingue également par sa forme urbaine conçue pour faciliter et

agrémenter les déplacements actifs (liens cyclables, trottoirs pouvant être jusqu'à 3m de large, rue piétonne de type *Woonerf*, etc.) et qui préconise des densités plus douces avec une offre résidentielle composée de maisons en rangée, d'immeubles à appartements et condominiums de taille moyenne ou encore de triplex (Ville de Candiac, s. d.).



Figure 5, Le Square Candiac à Candiac. Figure tirée de Ville de Candiac (s. d.).

1.2.3 L'impact de la réglementation sur le marché immobilier

Il existe actuellement très peu de littérature sur l'impact de la réglementation sur la spatialisation des projets immobiliers d'envergure dans un contexte canadien ou nord-américain. Cela dit, plusieurs études traitent de l'impact de la réglementation sur le marché immobilier en général.

En effet, si la densification au sein des municipalités du Grand Montréal est en partie influencée par les nouvelles tendances et courants urbanistiques, elle est surtout régie par un cadre réglementaire et par une structure de gouvernance désirant densifier le territoire et freiner l'étalement urbain (Maulat, 2016 ; Roy-Baillargeon, 2015 ; Schiff, 2009). Au Québec, l'un des premiers gestes forts qui sont venus encadrer la construction résidentielle et empêcher l'étalement urbain en zone agricole a été la Loi sur la protection des terres agricoles qui a été adoptée en 1978 (Lachapelle, s.d. ; Langlois, 2017). Ensuite, au tournant des années 2010, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a adopté le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Dans l'optique de limiter l'étalement urbain et la construction sur les

terres agricoles, le PMAD préconise une série de mesures pouvant être perçues comme des contraintes au développement : la délimitation d'un périmètre d'urbanisation pour freiner l'étalement, la concentration de 40% jusqu'en 2021, puis 60% jusqu'en 2031 de l'urbanisation projetée dans un rayon d'un kilomètre autour des stations de transport collectif ainsi que l'augmentation des densités résidentielles à l'extérieur des aires TOD (PMAD, 2011 ; Roy-Baillargeon, 2015).

Dix ans après son adoption en 2011, plusieurs acteurs du milieu estiment que les cibles en matière de densification résidentielle ont été atteintes et même dépassées puisque 41,3% de la croissance des ménages de la CMM s'est produit dans les aires TOD, ce qui témoigne d'une densification généralisée du territoire de la CMM (CMM, 2021 ; CRE Montréal, s. d. ; Tremblay-Racicot et al., 2021). Pour d'autres, l'atteinte des cibles de densification serait principalement due à la réponse du marché immobilier pour des milieux de vie plus denses en raison des transformations sociétales (vieillesse de la population et diversification des ménages types) entamées bien avant l'adoption du PMAD (Beudet dans Tremblay-Racicot et al., 2021). À cet effet, la Société d'hypothèques et de logement (SCHL) estime que le vieillissement de la population québécoise devrait faire augmenter la demande de biens immobiliers plus denses et notamment, d'appartements locatifs ou en copropriété dans les années à venir (SCHL, 2019).

Quoi qu'il en soit, le domaine de l'immobilier résidentiel semble être de plus en plus régi par un ensemble de règlements qui peuvent être perçus comme des contraintes au développement. Dans une étude visant à déterminer l'impact de la réglementation sur le coût de construction de nouveaux logements, Des Rosiers (2015) estime que l'ensemble des règlements d'urbanisme et de zonage ont tendance à limiter l'offre de terrains constructibles, ce qui fait augmenter le prix des biens immobiliers. À l'échelle de la province de Québec, Gagné et al. (2001) estiment que la réglementation impose généralement un coût direct sur l'économie de 1,64 à 5% du PIB. Parmi les différents types décrits dans cette étude, les auteurs évaluent que la *réglementation sociale* (protection de l'environnement, sécurité et efficacité énergétique des bâtiments, ainsi que les normes relatives au zonage, à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire) tend à occuper une place de plus en plus importante dans les coûts associés au développement des projets immobiliers.

Par ailleurs, plusieurs études estiment que la réglementation peut avoir un impact considérable sur la viabilité des projets immobiliers. En effet, Schiff (dans Maulat, 2016) soutient que les municipalités réticentes à un certain type de projet immobilier peuvent adopter des règlements de zonage défavorables ou accorder des délais de traitement des permis de construction plus longs pour freiner le développement sur leur territoire. De leur côté, Gaudreau et al. (2021) ont relevé que cette discordance réglementaire ne s'applique pas seulement aux diverses municipalités de la CMM, mais également au sein des arrondissements de la Ville de Montréal.

Plus récemment, l'adoption du Règlement pour une métropole mixte, aussi connu sous le nom du « Règlement 20/20/20 », a suscité de fortes réactions dans le domaine de l'immobilier. Visant à promouvoir l'inclusivité sociale au sein des nouveaux projets immobiliers, ce règlement prévoit l'intégration de 20% de logements sociaux, 20% de logements abordables et 20% de logements familiaux dans tout projet résidentiel de 5 logements et plus (Ville de Montréal, 2020). Suite aux consultations publiques tenues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en 2019 et 2020 et aux critiques reçues par plusieurs acteurs du milieu de l'immobilier, ce règlement maintient toujours l'inclusion de 20% de logements sociaux à tout projet immobilier de plus de 450 m², mais a revu la proportion de logements abordables et de logements familiaux qui est désormais variable d'un secteur à l'autre (OCPM, 2020 ; Pavic, 2021).

Cela dit, cette deuxième mouture du Règlement pour une métropole mixte ne semble toujours pas faire l'unanimité. Dans un mémoire adressé à l'OCPM (IDU, 2020) et dans une lettre adressée à la Ville de Montréal (Arbour, 2020), les dirigeants de l'Institut de développement urbain du Québec (IDU), de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) et de la Corporation des entrepreneurs généraux du Québec (CEGQ) dénoncent la responsabilité des promoteurs dans l'application de ce règlement qui, selon eux, devrait relever des paliers gouvernementaux supérieurs. Face aux contraintes économiques imposées aux promoteurs immobiliers, certains craignent une baisse de l'attractivité du marché immobilier montréalais (Shearmur et Luka, 2019) et d'autres un éventuel exode des projets dans les territoires qui ne sont pas touchés par ce règlement :

La simple urgence d'agir ne saurait remplacer l'avantage d'encadrer une telle intervention par une réflexion globale et bienveillante impliquant des alliées parmi les autres

municipalités de la CMM. Ainsi, la limitation du territoire d'application du règlement à la seule ville de Montréal représente bel et bien un risque de déplacement de projets immobiliers ailleurs dans la CMM. (OCPM, 2020, p. 116).

2. Méthodologie

Ce travail de recherche comprend deux parties distinctes, mais qui sont intimement liées. Dans un premier temps, nous avons dressé un portrait du développement immobilier résidentiel des années 2010 dans le Grand Montréal à l'aide d'une série d'analyses basées sur les données de recensement de Statistiques Canada, de l'Observatoire du Grand Montréal et de la Ville de Montréal. La deuxième partie de ce travail traite quant à elle des données de nature qualitative. Une série d'entrevues semi-dirigées ont été réalisées avec des promoteurs immobiliers et des analystes de marchés immobiliers du Grand Montréal afin de mieux comprendre les dynamiques qui sont ressorties de la première étape.

Cette étude préconise donc l'approche d'une méthode mixte qui traite à la fois des données quantitatives et qualitatives. L'analyse de données statistiques et leur représentation sur un plan ou sur un élément graphique permettent de faire ressortir les tendances spatiales et temporelles du marché immobilier du Grand Montréal (Laflamme, 2007; Rajotte, 2019).

Considérant l'ampleur du territoire choisi dans cette étude et la complexité des choix de localisation des acteurs du domaine de l'immobilier, il n'est toutefois pas possible d'expliquer la spatialisation des projets résidentiels en utilisant seulement des données statistiques. L'utilisation de données qualitatives, recueillies à travers des entrevues semi-dirigées, permet alors de mieux comprendre le lien entre les attributs objectifs de l'environnement et les expériences individuelles des experts du milieu de l'immobilier (Gauthier, 2009).

2.1 Analyse de données sur le développement immobilier

Dans la première partie du projet de recherche, une série de variables ont été analysées afin d'identifier les tendances immobilières qui ont marqué les années 2010. Premièrement, nous avons exploré les données démographiques pour comparer les soldes migratoires et pour faire ressortir les régions qui ont connu la plus grande croissance démographique.

Ensuite, les données fournies par l'Observatoire Grand Montréal de la CMM sur les mises en chantier résidentielles et les diverses typologies résidentielles (CMM, s. d.) ont été analysées et

spécialisées pour identifier les secteurs où le développement résidentiel a été le plus fort et la manière dont ceux-ci se sont développés depuis 2010. De plus, les données brutes du recensement de Statistiques Canada (2011 et 2016) (CHASS UToronto, s. d.) sur le nombre de logements privés occupés selon le type de construction résidentielle ont été utilisées pour compléter la spatialisation de la densification. En effet, la différence entre les logements occupés lors du recensement de 2016 et celui de 2011 a été spatialisée à l'échelle des aires de diffusion. Ceci nous a permis d'identifier à l'échelle plus fine les secteurs qui ont connu une augmentation des biens immobiliers occupés et qui prennent la forme d'une typologie dense. Ceux-ci ont été catégorisés en deux groupes distincts, mais complémentaires : les immeubles à appartements de cinq étages et plus et les autres types de logements attenants (maisons jumelées, maisons en rangée, duplex et immeubles à appartements de cinq étages et moins). Cette catégorisation s'explique par le désir d'avoir un portrait plus global de la densification qui peut prendre des formes différentes entre les secteurs centraux et les secteurs périphériques.

2.2 Le discours des experts

Pour la portion qualitative, nous avons cherché à rencontrer des personnes ayant une expertise dans le domaine de l'immobilier sur le territoire de la région métropolitaine de Montréal. Deux catégories d'experts ont été sollicitées pour leur participation : les promoteurs immobiliers des principaux projets résidentiels mis en chantier depuis 2010 ainsi que des analystes du marché immobilier qui œuvrent dans le domaine privé et/ou public et notre questionnement se limite aux acteurs impliqués dans les grands projets immobiliers résidentiels. Cette décision est appuyée par un rapport du Collectif de Recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH), selon lequel la majorité des nouveaux projets résidentiels sont réalisés par une petite quantité de grands promoteurs immobiliers (Gaudreau et al., 2021). Par exemple, dans le cas de l'arrondissement le Sud-Ouest, 17 promoteurs ont participé à la réalisation de 82 % des logements entre 2000 et 2015 et cinq d'entre eux ont construit 50 % des logements durant cette même période (Gaudreau et al., 2021). Cela dit, notons que cette étude s'est concentrée seulement sur quelques arrondissements centraux et n'a donc pas abordé les dynamiques existantes dans les banlieues qui sont susceptibles d'accueillir également de plus petits promoteurs immobiliers.

Ainsi, les promoteurs immobiliers rencontrés ont été sélectionnés suivant trois critères :

1. Ils ont travaillé sur des projets immobiliers mis en chantier à partir de 2010.

La liste des projets mis en chantier est tirée des numéros 34, 37 et 41 de la revue *Perspective Grand Montréal* élaborée par la CMM et l'Observatoire du Grand Montréal (CMM, 2017 ; CMM, 2019 ; CMM, 2020). En plus des projets immobiliers résidentiels de plus de 65\$M énumérés dans cette revue, la recherche a été élargie afin de constituer un plus grand bassin de candidats.

2. Ils ont travaillé sur des projets urbains d'envergure

Ce critère fait référence à la taille des projets immobiliers et se substitue à la densité résidentielle. À première vue, certains projets dans la ville-centre semblent être de très grande densité puisqu'ils sont souvent composés d'un seul immeuble. À l'inverse, les projets d'envergure situés en périphérie sont davantage composés de plusieurs immeubles, mais également d'espaces publics (parcs, écoles, espaces verts, équipements collectifs, etc.) et d'un réseau viaire plus conséquent, ce qui fait baisser la densité au sein du projet.

Afin de garder une continuité dans la sélection des projets d'envergure dans le Grand Montréal, nous avons choisi de privilégier ceux qui reprennent des éléments caractéristiques des projets urbains tels que définis par *Ville Durable* (s. d.). Ainsi, les projets doivent être composés de plusieurs immeubles (minimum trois), comprendre des équipements collectifs et des espaces publics, mais également un réseau viaire qui ne dessert pas uniquement les résidents du projet. Par conséquent, la majorité des projets immobiliers du centre-ville de Montréal ne remplissent pas ce critère puisqu'ils sont souvent composés d'un ou deux immeubles répartis sur un lot de plus petite taille et qui ne permet pas l'implantation d'équipements collectifs ou d'un réseau viaire.

3. Ils ont un portfolio varié

Contrairement aux critères précédents, le troisième et dernier critère vise les promoteurs immobiliers et non les projets résidentiels qu'ils développent. Considérant que nous voulons déterminer si l'encadrement de la promotion immobilière est fondamentalement différent entre

les municipalités de banlieue et l'agglomération de Montréal et si la réglementation municipale agit comme frein ou stimuli au développement, nous avons jugé qu'il serait important que les promoteurs immobiliers interviewés aient développé au moins deux projets résidentiels ou mixtes dans le Grand Montréal.

Si une préférence est accordée aux promoteurs qui ont développé des projets à la fois à Montréal et dans les banlieues, les promoteurs qui ont réalisé un projet dans plus d'un arrondissement montréalais ou des municipalités de banlieue différentes ont également été sélectionnés pour faire partie de l'étude. Ce faisant, nous devrions être en mesure d'identifier s'il existe des contrastes réglementaires marqués entre les municipalités ou arrondissements et s'ils sont suffisamment importants pour avoir un impact sur la spatialisation des projets.

Pour compléter les propos des promoteurs immobiliers, nous avons également contacté plusieurs analystes du marché immobilier. Œuvrant à la fois dans le domaine privé et public, ces derniers ne sont pas attachés à des projets ou des territoires précis et devraient donc avoir une vision plus globale et neutre de la problématique. Pour cette raison, et contrairement aux promoteurs immobiliers, le choix des analystes à solliciter n'a pas été guidé par une liste de critères précis.

Suite à l'application des critères de sélection, un total de 18 promoteurs immobiliers ont été contactés. De toutes les personnes contactées, seulement trois promoteurs ont accepté de participer à l'étude. Ces participants ont toutefois tous contribué à la réalisation d'une importante quantité de projets résidentiels dans le Grand Montréal au cours des 10 dernières années et ont collaboré avec de nombreuses municipalités des cinq secteurs de la CMM ainsi que plusieurs arrondissements montréalais, ce qui nous amène à conclure qu'ils représentent tout de même un échantillon d'expérience valable pour notre étude.

Le taux de réponse des analystes du marché immobilier a été supérieur, puisque quatre des neuf organismes contactés ont accepté de participer au projet de recherche. Tout comme pour les promoteurs immobiliers, l'échantillon de ce deuxième groupe de participants est varié et les participants proviennent à la fois du domaine privé et public. Nous avons donc un total de sept participants à notre étude.

Dans le but de maintenir l’anonymat et la confidentialité des participants, un minimum de modifications a été apporté aux extraits des entrevues afin de ne pas associer un propos à un projet immobilier ou à un organisme spécifique. À cet effet, les promoteurs immobiliers ont reçu la codification « Px » (P1 à P3) et les analystes, le code « Ax » (A1 à A4). Notons également que nous n’avons pas réalisé d’entrevues avec les promoteurs immobiliers des projets présentés précédemment (figures 3 à 5) et les informations qui y sont présentées sont de nature publique.

Suivant le cadre méthodologique développé par Savoie-Zajc (1997), un guide d’entrevue composé de questions ouvertes et à développement a été réalisé pour diriger la discussion (annexes 1 et 2). Afin de garder une continuité dans les résultats, les deux groupes d’experts ont été questionnés sur les mêmes thèmes, suivant des guides d’entrevues similaires. De plus, les entrevues ont été enregistrées et retranscrites sous forme de verbatim afin de faciliter l’analyse thématique du discours des participants. À cet effet, trois blocs thématiques composés de questions allant du plus général au plus précis ont guidé les entrevues :

1. L’évolution du marché immobilier résidentiel du Grand Montréal
2. L’intérêt des projets immobiliers d’envergure
3. L’impact de la réglementation sur leur spatialisation dans le Grand Montréal

Par ailleurs, nous avons opté pour cette structure d’entrevue afin d’encourager le discours libre et établir une relation de confiance avec les participants (Savoie-Zajc, 1997). Considérant la nature et la démarche exploratoire de cette recherche, les expériences individuelles de chaque acteur et leur interprétation de la problématique abordée ont permis de faire ressortir des éléments de réponse inattendus, ce qui n’aurait pas été possible avec une structure d’entrevue rigide (Gauthier, 2009 ; Savoie-Zajc, 1997).

Enfin, dans le contexte de la pandémie de COVID-19, les entrevues ont été réalisées de manière virtuelle sur la plateforme de visioconférence Zoom au printemps 2021. Malgré l’impact de cette pandémie sur le monde de l’immobilier, le guide d’entrevue choisi a été suffisamment large pour ne pas orienter le discours en ce sens, tout en laissant la possibilité aux intervenants de s’exprimer sur ce sujet s’ils le souhaitaient. Notons également que l’étude a suivi les normes d’éthique et de

consentement prescrites par le Comité d'éthique de la recherche en arts et humanités (CERAH) de l'Université de Montréal et a obtenu le certificat d'éthique nécessaire à la réalisation des entrevues.

2.3 Les limites de la méthode

Dans un premier temps, les données utilisées pour la réalisation de la première partie de ce projet de recherche comportent certaines limites. Considérant que les données du recensement canadien de 2021 n'étaient pas disponibles au moment de l'étude, une importante portion de la période sélectionnée n'est pas couverte (2017 à 2020). Ainsi, cela peut influencer les dynamiques illustrées dans les figures de la section 3.1, d'autant plus que les projets d'envergure présentés plus tôt (figures 3 à 5) ont majoritairement été entamés durant cette période. De plus, les données des mises en chantier d'appartements par arrondissement montréalais n'étaient pas disponibles pour les années 2018, 2019 et 2020.

Cela dit, cette lacune a été en partie compensée par l'analyse de données traitées par l'Observatoire du Grand Montréal de la CMM (CMM, s. d.) qui, elles, proviennent de la SCHL. Bien qu'elles n'illustrent pas les dynamiques au niveau des aires de diffusion, ces données ont tout de même permis de faire ressortir plusieurs tendances au sein de la CMM. Afin de maintenir une cohérence avec les données provenant des arrondissements montréalais (Ville de Montréal, s. d.), seule la période de 2010 à 2017 a été illustrée. Toutefois, l'ensemble des données disponibles entre 2002 et 2020 fournies par l'Observatoire du Grand Montréal (CMM, s. d.) ont été utilisées pour la réalisation de certains tableaux et figures.

Enfin, la méthodologie utilisée pour la réalisation de la deuxième partie de ce projet comporte elle aussi certaines limites. Tel que mentionné plus tôt, le taux de réponse des promoteurs immobiliers a été plutôt bas puisque seulement trois des 18 promoteurs contactés ont accepté de participer à la recherche. Considérant l'apport et l'expertise supplémentaire des quatre analystes en immobilier ainsi que le contexte et les limitations apportées par la nature de ce travail dirigé, nous pensons que cet échantillon est suffisant pour explorer les dynamiques abordées.

Dans la mesure où l'on présente ici une étude de cas, il faut également garder en tête que notre étude permet une meilleure compréhension d'un phénomène précis et de son contexte, mais les données recueillies, autant quantitatives que qualitatives, ne peuvent être généralisées en dehors

de ce contexte (Lord, 2016). En l'occurrence, les éléments de réponse fournis par les participants ne sont applicables que dans le contexte du marché immobilier du Grand Montréal pour la décennie étudiée. Ainsi, les phénomènes décrits ne peuvent être généralisés à plus grande échelle tel que dans les cas du Grand Toronto ou du Grand Vancouver par exemple.

3. Résultats et discussion

3.1 Portrait du développement immobilier résidentiel des années 2010 dans le Grand Montréal

3.1.1 Les tendances démographiques du Grand Montréal

Selon les données de recensement de Statistiques Canada (CHASS U Toronto, s. d.) et de la CMM (CMM, s. d.), la population du Grand Montréal a augmenté de manière graduelle depuis le début des années 2000. En effet, on observe une augmentation de l'ordre de 150 000 à 170 000 nouveaux habitants à chaque recensement, soit une population totale ayant passé de 3,36 millions en 2001 à 3,86 millions en 2016 (tableau 1).

Cette croissance ne s'est toutefois pas répartie équitablement sur le territoire du Grand Montréal. En effet, nous observons une hausse de la population totale de l'ordre de 23,3 %, 29,2 % et 30,1 % pour Laval, la Couronne Sud et la Couronne Nord respectivement alors que les agglomérations de Montréal et de Longueuil n'ont augmenté que de 7,1 % et 11,7 % respectivement. En chiffres absolus, il y a eu davantage de nouvelles personnes qui se sont installées dans la Couronne Nord (133 817) que dans l'agglomération de Montréal (129 324) entre 2001 et 2016 (tableau 1).

Année de recensement	Montréal	Longueuil	Laval	Couronne Nord	Couronne Sud	Grand Montréal
2001	1 812 720	371 934	343 005	444 649	386 148	3 358 459
2006	1 854 440	385 533	368 709	493 971	429 899	3 532 554
2011	1 886 480	399 095	401 555	550 065	471 850	3 709 045
2016	1 942 044	415 347	422 993	578 466	499 043	3 857 893
Variation (absolue)	129 324	43 413	79 988	133 817	112 895	499 434
Variation (%)	7,1	11,7	23,3	30,1	29,2	14,9

Tableau 1, Évolution démographique du Grand Montréal depuis le recensement canadien de 2001. Données tirées de : CHASS U Toronto (s. d.) et CMM (s. d.).

Lorsqu'on regarde plus en détail la répartition de la population dans le Grand Montréal, on remarque que le poids relatif de l'agglomération de Longueuil et surtout, de l'agglomération de

Montréal a baissé de manière considérable au profit de Laval et des Couronnes. En effet, si l'agglomération de Montréal abritait 54 % de la population du Grand Montréal en 2001, cette part est désormais de 50,5 % en 2020. À titre comparatif, le poids relatif des Couronnes a atteint une part de 28 % en 2020, contre 24,7 % en 2001 (figure 6 et tableau 2).

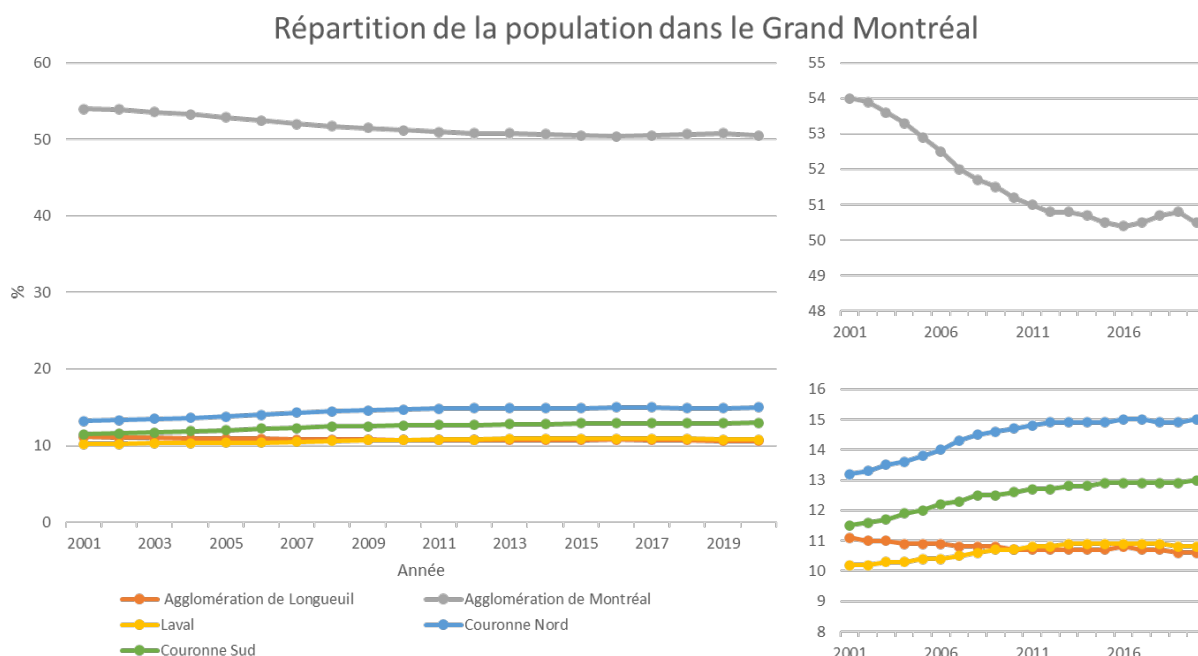


Figure 6, Poids démographique relatif des cinq secteurs de la CMM. Données tirées de : CMM (s. d.).

	Montréal (%)	Longueuil (%)	Laval (%)	Couronne Nord (%)	Couronne Sud (%)
2001	54,0	11,1	10,2	13,2	11,5
2005	52,9	10,9	10,4	13,8	12,0
2010	51,2	10,7	10,7	14,7	12,6
2015	50,5	10,7	10,9	14,9	12,9
2020	50,5	10,6	10,8	15,0	13,0
Variation	-3,5	-0,5	0,6	1,8	1,5

Tableau 2, Variation du poids démographique des cinq secteurs de la CMM depuis le début des années 2000. Données tirées de : CMM (s. d.).

À première vue, il semblerait que l'agglomération de Montréal perde en popularité année après année au profit des couronnes et de Laval, où la croissance démographique est plus soutenue. Toutefois, bien que le poids démographique de Montréal ait baissé au fil des ans, le solde

migratoire reste positif (tableau 1). En d'autres termes, l'agglomération de Montréal connaît tout de même une croissance démographique, mais celle des secteurs avoisinants, à l'exception de Longueuil, demeure plus forte, ce qui fait augmenter leur poids démographique dans le Grand Montréal.

Cela dit, un certain équilibre semble avoir été atteint au début des années 2010 (figure 6). Malgré une baisse soutenue, le poids relatif de Montréal au sein de la CMM semble s'être stabilisé entre 50 % et 51 %. Le même constat s'applique à l'agglomération de Longueuil qui a atteint une part relative de 10,6 % en 2020. La croissance de Laval, de la Couronne Nord et de la Couronne Sud est toujours présente, bien qu'elle se soit stabilisée à partir des années 2010 pour atteindre des parts d'environ 11 %, 15 % et 13 % respectivement.

3.1.2 Montréal toujours au sommet de la construction résidentielle

En termes de chiffres absolus, le nombre total de logements mis en chantier et la valeur des permis de bâtir résidentiels font ressortir d'autres tendances. En effet, jusque dans les années 2010, certains secteurs du Grand Montréal et plus particulièrement, la Couronne Nord, ont connu un important développement résidentiel avec un nombre de mises en chantier (figure 7) qui se rapprochait de celui de l'agglomération de Montréal. Le même constat s'applique aux valeurs des permis de bâtir résidentiels (figure 7), ce qui laisse présager un engouement particulièrement marqué pour la banlieue montréalaise.

Cela dit, les années 2010 ont marqué un changement conséquent pour le marché résidentiel du Grand Montréal. Suite à une croissance relativement stable du nombre de mises en chantier résidentielles et des valeurs des permis de bâtir dans les Couronnes, l'agglomération de Longueuil et Laval, la tendance semblait être à la baisse dans la première moitié des années 2010, suivi d'une reprise graduelle dans la deuxième moitié. À l'inverse, malgré une certaine fluctuation, l'agglomération de Montréal a connu une hausse marquée du nombre de mises en chantier et de la valeur des permis de bâtir délivrés.

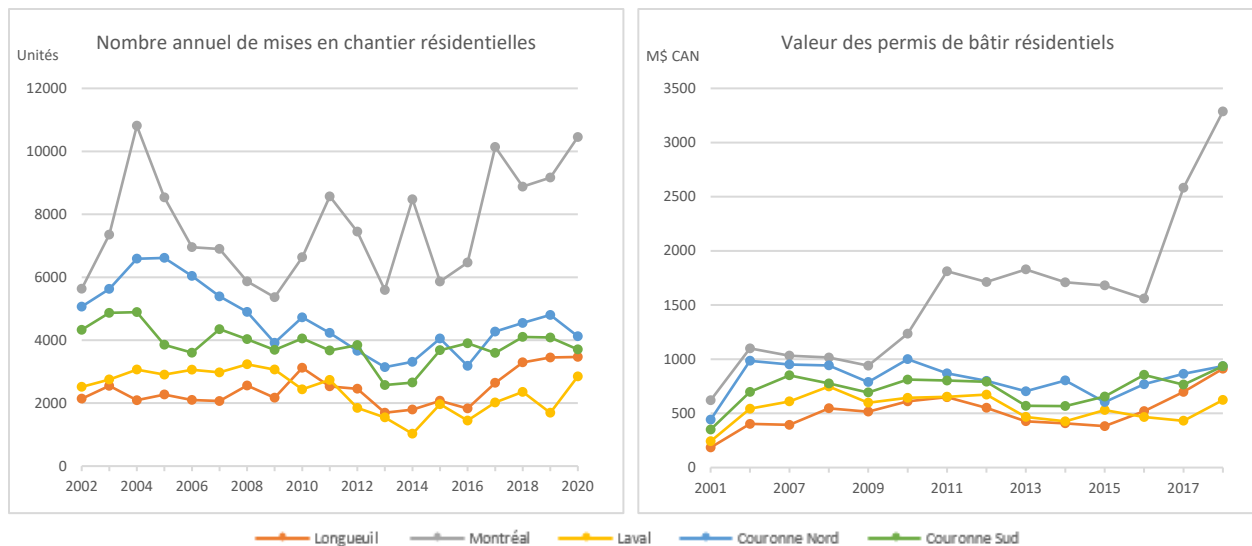


Figure 7, Nombre annuel de mises en chantier résidentielles dans le Grand Montréal et valeur des permis de bâtir résidentiels délivrés³. Données tirées de : CMM (s. d.).

De plus, si l’on compare deux années qui ont eu un nombre de mises en chantier similaire (2007 et 2016 par exemple), la valeur des permis de bâtir par unité de logement³ y est considérablement plus élevée à partir des années 2010. En d’autres termes, le coût de construction par unité de logement dans l’agglomération de Montréal a tendance à être plus élevé que par le passé. Alors que la valeur des permis de bâtir résidentiels était relativement similaire aux autres secteurs durant les années 2000, elle est désormais jusqu’à trois à quatre fois plus élevée dans l’agglomération de Montréal que dans les Couronnes ou dans l’agglomération de Longueuil. Comme nous le verrons par la suite, cela a une forte incidence sur les types de logements et de projets résidentiels construits.

3.1.3 Diversification typologique des banlieues et statu quo à Montréal

Bien que la construction résidentielle ait globalement baissé (figure 6) et que le poids démographique relatif des Couronnes, de Laval et de l’agglomération de Longueuil se soit stabilisé à partir des années 2010 (figure 6), la banlieue n’est pas pour autant dépourvue de changements. En effet, lorsqu’on s’intéresse à la part des mises en chantier selon la typologie résidentielle dans le Grand Montréal (figure 8), plusieurs tendances ressortent :

³ La valeur des permis de construction comprend plusieurs dépenses : matériaux, main d’œuvre, profits et frais généraux. Le coût d’acquisition du terrain n’est pas inclus dans la valeur du permis de bâtir (CMM, s. d.).

Part des mises en chantier selon la typologie résidentielle dans le Grand Montréal

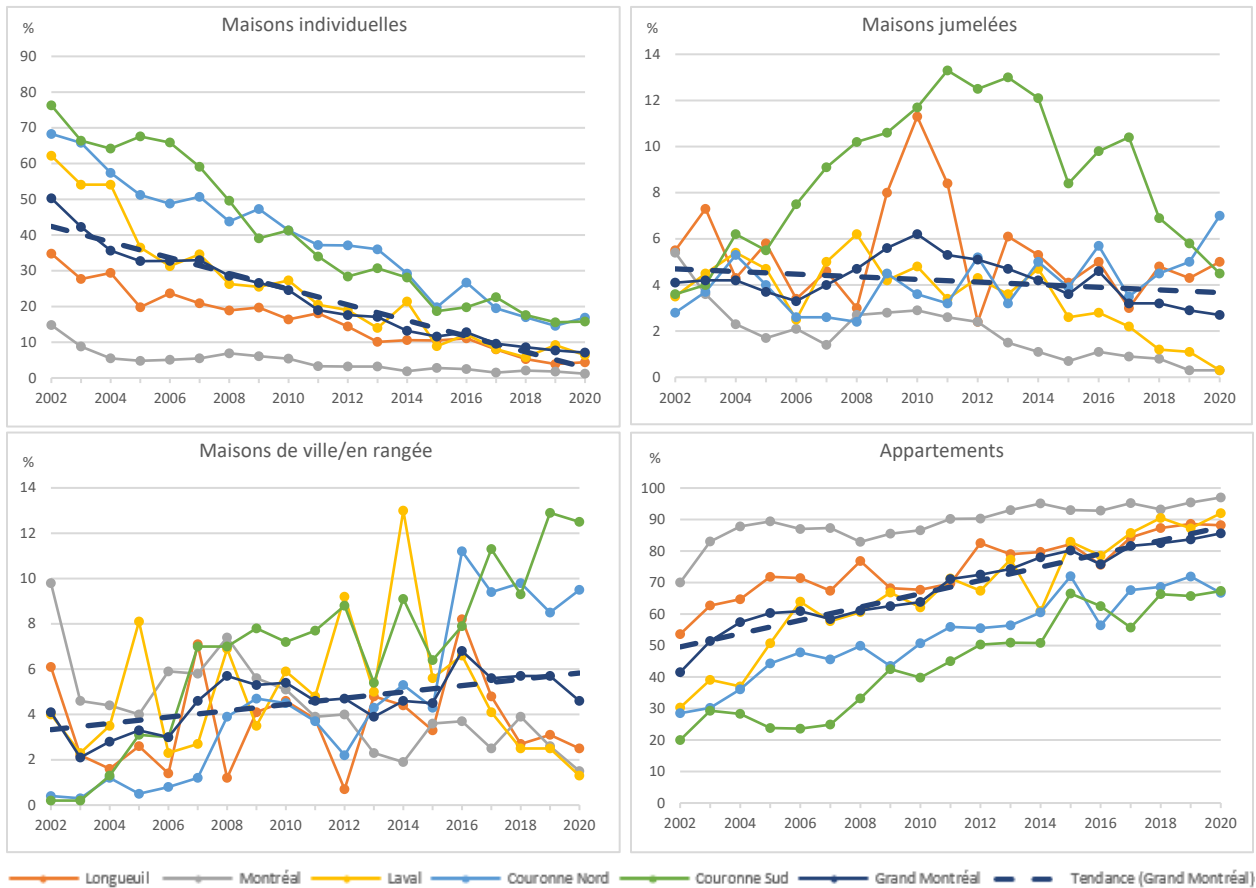


Figure 8, Part des mises en chantier selon la typologie résidentielle dans le Grand Montréal. Données tirées de : CMM (s. d.)

Les maisons individuelles

Historiquement, les maisons individuelles occupaient la presque totalité du marché immobilier résidentiel dans les banlieues nord-américaines (Bussière et Dallaire, 1994; Morriset et Noppen, 2004). Le Grand Montréal ne fait pas exception puisque ce type d'habitation représentait plus de 68 % de la part des mises en chantier dans les Couronnes au début des années 2000. Cela dit, leur part relative a grandement diminué sur l'ensemble du territoire et surtout dans les secteurs de banlieue.

Laval et les Couronnes Nord et Sud sont les plus touchées avec une diminution de 55,8, 51,4 et 60,5 points de pourcentage respectivement entre 2002 et 2020 (tableau 3). À l'inverse, l'agglomération de Longueuil enregistrait déjà une part de mise en chantier de maisons individuelles plutôt faible (inférieure à 20 %) à partir de 2005. Sans surprise, l'agglomération de

Montréal a enregistré les plus faibles diminutions puisque la part de maisons individuelles y était déjà faible au début des années 2000.

	Montréal (%)	Longueuil (%)	Laval (%)	Couronne Nord (%)	Couronne Sud (%)	Grand Montréal (%)
2002	14,8	34,8	62,2	68,3	76,3	50,3
2005	4,8	19,8	36,5	51,2	67,6	32,7
2010	5,4	16,4	27,3	41,3	41,3	24,6
2015	2,8	10,5	8,9	19,8	18,7	11,6
2020	1,2	4,4	6,4	16,9	15,8	7,1
Variation	-13,6	-30,4	-55,8	-51,4	-60,5	-43,2

Tableau 3, Variation dans la part des mises en chantier de maisons individuelles depuis le début des années 2000 dans les cinq secteurs de la CMM. Données tirées de : CMM (s. d.).

Les maisons jumelées

Tout comme les maisons individuelles, la part de mises en chantier de maisons jumelées a également baissé dans le Grand Montréal. Toutefois, avec un poids relatif d'environ 4 % et une faible variation globale, il est difficile de faire ressortir des tendances à l'échelle régionale. Cela dit, à l'échelle locale, les maisons jumelées se sont révélées davantage populaires dans la Couronne Sud et dans l'agglomération de Longueuil que dans les autres secteurs de la CMM.

Les maisons de ville/en rangée

La part relative des maisons de ville, également appelées maisons en rangée, semble avoir connu une croissance stable au fil des ans dans le Grand Montréal. Si elles étaient pratiquement inexistantes dans les nouvelles constructions sur le territoire des Couronnes au début des années 2000, elles y connaissent désormais une popularité croissante et notamment à partir de la deuxième moitié des années 2010. À l'inverse, leur part de marché a considérablement baissé durant la même période à Laval et à Longueuil alors qu'elle est restée relativement stable à Montréal.

Les appartements

Pendant que la part des mises en chantier de maisons individuelles a baissé depuis les vingt dernières années, celle des appartements et condominiums a connu une croissance fulgurante dans le Grand Montréal. En effet, certains secteurs tels que Laval ou l'agglomération de Longueuil ne construisent presque exclusivement que des appartements ou des condominiums (qu'ils soient locatifs ou privés) depuis les cinq dernières années alors que leur part ne représentait qu'environ 30 % et 55 % respectivement au début des années 2000 (tableau 4).

La part des appartements dans les Couronnes reste moindre, mais représente tout de même entre 60 % et 70 % des nouvelles mises en chantier dans la deuxième moitié des années 2010. Le reste est principalement accordé aux maisons unifamiliales et aux maisons de ville avec une part d'environ 20 % et 10 % respectivement (figure 8).

	Montréal (%)	Longueuil (%)	Laval (%)	Couronne Nord (%)	Couronne Sud (%)	Grand Montréal (%)
2002	70	53,6	30,3	28,5	20	41,5
2005	89,4	71,8	50,7	44,3	23,8	60,3
2010	86,6	67,7	62,1	50,7	39,8	63,8
2015	93	82,2	82,9	72	66,5	80,2
2020	97	88,2	92	66,7	67,3	85,6
Variation	27	34,6	61,7	38,2	47,3	44,1

Tableau 4, Variation dans la part des mises en chantier d'appartements ou condominiums depuis le début des années 2000 dans les cinq secteurs de la CMM. Données tirées de : CMM (s. d.).

En ce qui concerne la typologie des nouvelles constructions, l'agglomération de Montréal semble donc maintenir un certain statu quo. En effet, les parts de marché des maisons individuelles, jumelées et en rangée sont restées relativement faibles et stables depuis le début du siècle et plus particulièrement à partir des années 2010. La part relative des appartements était quant à elle déjà élevée (entre 70 % et 85 %) durant la même période, mais a tout de même augmenté graduellement pour atteindre un sommet de 97 % en 2020, ce qui renforce le caractère historiquement urbain et dense de Montréal (Duvivier et Polèse, 2017; Rose et al., 2002).

À l'inverse, les secteurs périphériques et notamment ceux qui sont les plus éloignés du centre-ville de Montréal (Laval et les Couronnes) ont connu un changement de paradigme total dans la manière dont ils se développent. Si l'on se fie aux données de la SCHL qui ont été traitées par l'Observatoire Grand Montréal et qui sont représentées dans les tableaux 3 et 4, ces trois secteurs ont connu les plus grandes variations en termes de la part des mises en chantier consacrées aux maisons individuelles et aux appartements.

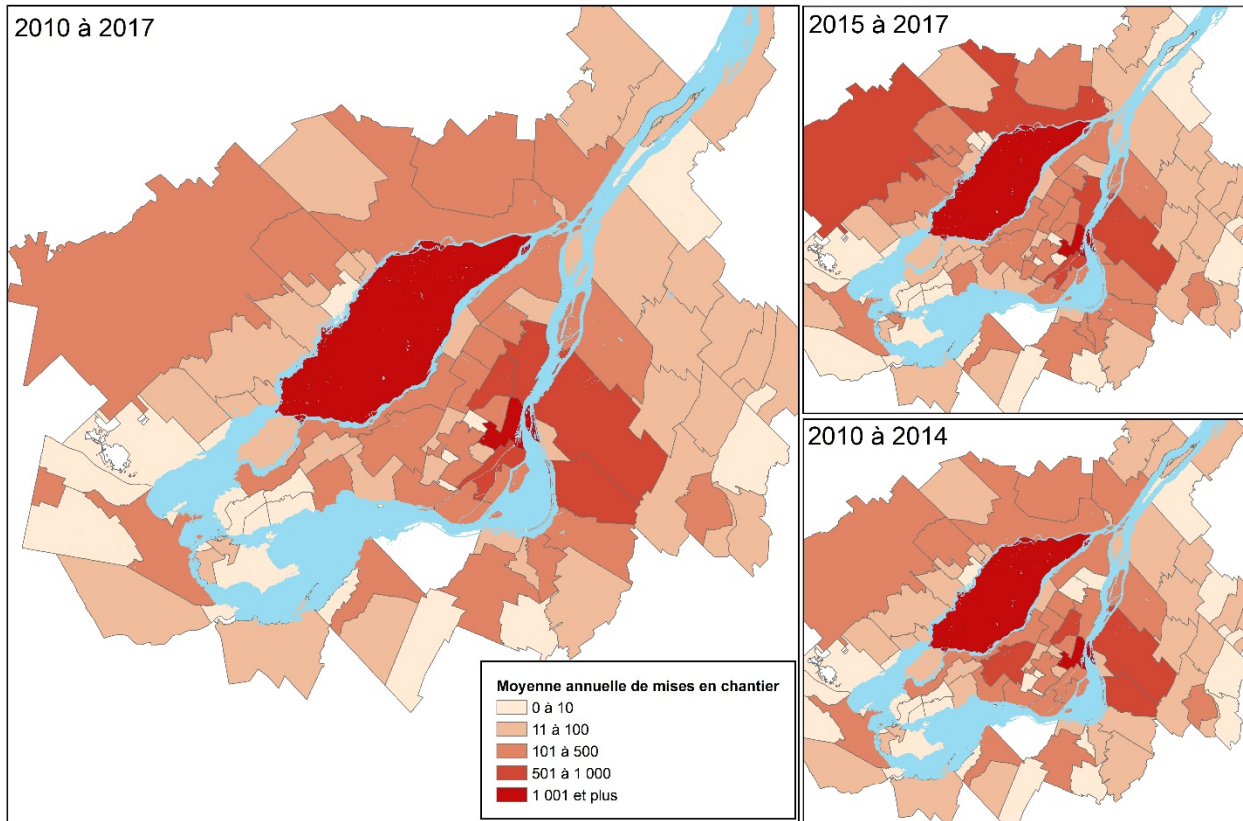
Parmi les cinq secteurs de la CMM, c'est l'agglomération de Longueuil qui se rapproche le plus des caractéristiques typologiques de l'agglomération de Montréal. Laval a quant à elle continué d'assumer le rôle de banlieue « traditionnelle » jusque dans le milieu des années 2000, mais a rapidement emboîté le pas à partir de 2006 pour atteindre un mode de développement similaire à celui de l'agglomération de Longueuil. Aujourd'hui, ces deux secteurs semblent pleinement assumer leur caractère urbain avec une part de mises en chantier d'appartements qui rivalisent avec ceux de Montréal.

De leur côté, les Couronnes Nord et Sud continuent d'avoir la plus grande part de mises en chantier de maisons individuelles. Cela dit, le changement dans la manière d'occuper le territoire n'est pas pour autant moins radical que celui de Laval et de l'agglomération de Longueuil. Si la maison individuelle était autrefois le choix de prédilection en termes de nouvelles constructions, la maison en rangée et les appartements et condominiums ont pris le dessus avec une part des mises en chantier qui s'élève à environ 70 % en 2020 (tableau 4).

3.1.4 Spatialisation de la densification

Lorsqu'on analyse plus en détail la spatialisation des mises en chantier d'appartements, certaines municipalités de banlieue et arrondissements montréalais se distinguent par leur nombre élevé de nouvelles constructions. Malheureusement, les données annuelles de mise en chantier par arrondissement des années 2018, 2019 et 2020 n'étant pas disponibles, la carte suivante (figure 9) reprend seulement les années 2010 à 2017 pour l'ensemble du Grand Montréal.

Moyenne annuelle de mises en chantier d'appartements dans le Grand Montréal



Auteur: Vlad Saghin
Mai 2021
Sources: Ville de Montréal et Observatoire du Grand Montréal (CMM)

Figure 9, Moyenne annuelle de mises en chantier d'appartements/condominiums par arrondissement ou municipalité dans le Grand Montréal. Données tirées de : Ville de Montréal (s. d.) et CMM (s. d.). NB : les données de mises en chantier résidentielles par arrondissement des années 2018 à 2020 n'étaient pas disponibles et les comparaisons d'année à année ont été faites sur une base globale agrégée par grand secteur géographique.

À l'échelle de l'agglomération de Montréal, la moyenne annuelle de mises en chantier d'appartements est considérablement plus élevée dans les arrondissements centraux tels que Ville-Marie, le Sud-Ouest, Rosemont-la-Petite-Patrie et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (figure 9). Dans la première moitié des années 2010, l'arrondissement Saint-Laurent a connu un développement plus important, mais dans l'ensemble, les nouvelles constructions d'appartements se concentrent principalement dans Ville-Marie et dans quelques arrondissements péri-centraux. Dans le reste du territoire de l'agglomération de Montréal, la moyenne annuelle de mises en chantier est relativement faible et se compare avec celle de municipalités de banlieue éloignées telles que Mascouche, Saint-Constant ou Chambly.

Au niveau des banlieues, les municipalités de Longueuil, Brossard et Laval se démarquent avec une moyenne annuelle de mises en chantier d'appartements de 907, 548 et 1 378 unités respectivement. Dans la deuxième moitié de l'échelle de temps à l'étude (2015 à 2017), certaines municipalités de banlieue telles que Terrebonne et Mirabel ont connu un développement qui se rapproche ou dépasse celui des arrondissements montréalais péricentraux tels que Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ou le Sud-Ouest avec une moyenne annuelle de 720 et 523 unités contre 611 et 810 unités respectivement. De manière générale, la majorité des municipalités des Couronnes Nord et Sud semblent avoir connu une hausse des unités d'appartements mises en chantier durant la deuxième moitié des années 2010 (figure 9).

À l'échelle plus fine, la variabilité spatiale des mises en chantier semble être encore plus marquée d'un arrondissement ou municipalité à l'autre. En effet, la spatialisation des mises en chantier de typologies denses⁴ par aire de diffusion a permis de localiser avec précision les secteurs qui ont connu le plus de développement entre 2011 et 2016. Dans un premier temps, les immeubles de cinq étages et plus construits entre 2011 et 2016 semblent se concentrer majoritairement dans le centre-ville de Montréal, mais également dans certains secteurs des arrondissements péricentraux tels que Côte-des-Neiges ou L'Île-des-Sœurs (figure 10). Bien que cette typologie soit moins présente dans les municipalités périphériques, sa présence demeure notable dans le centre-ville de Laval et aux extrémités est de Terrebonne et de Brossard. Il semble également que ce type de construction résidentielle a tendance à s'implanter le long des grands axes routiers et notamment dans l'axe de l'autoroute A-15.

⁴ Deux catégories distinctes sont représentées. La première, les immeubles à appartements de cinq étages et plus est représentée dans la figure 10. La deuxième, soit les autres types de logements attenants (maisons jumelées, maisons en rangée, duplex et immeubles à appartement situés dans un immeuble de moins de cinq étages), est représentée dans la figure 11.

Appartements situés dans un immeuble de 5 étages et plus construits entre 2011 et 2016

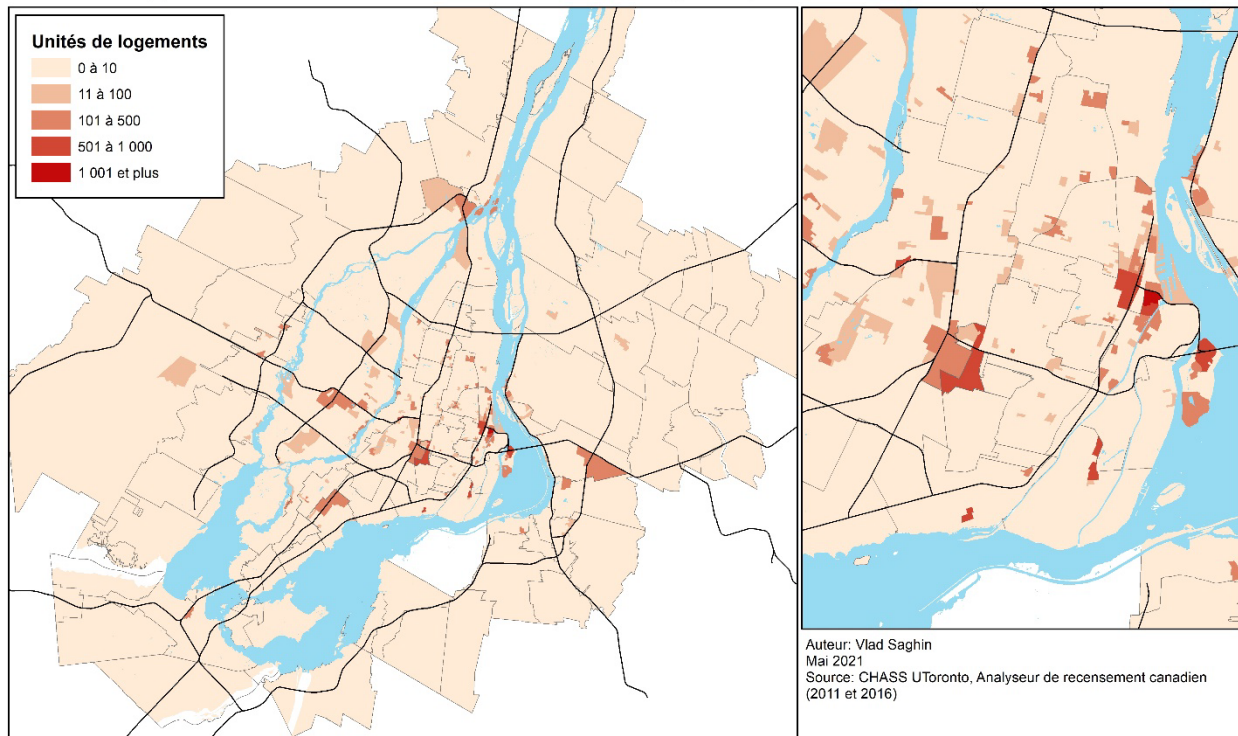


Figure 10, Spatialisation des nouvelles constructions d'immeubles à appartements de cinq étages et plus entre 2011 et 2016 dans le Grand Montréal par aire de diffusion. NB : les données de la MRC Marguerite d'Youville étaient indisponibles. Données tirées de : CHASS UToronto (s. d.).

Si le type de construction privilégié dans les secteurs centraux de Montréal est celui des immeubles de plus de cinq étages, et donc potentiellement de tours d'habitation de grande hauteur, les autres types de logements attenants y sont moins présents (figure 11). En effet, cette typologie d'habitation, qui comprend des maisons jumelées, maisons en rangée, duplex et immeubles à appartements de cinq étages et moins, est nettement plus populaire dans les couronnes et à Laval et notamment dans les extrémités du territoire de la CMM. En d'autres mots, les banlieues ont effectivement tendance à se densifier, mais les formes de densification résidentielle demeurent plus « douces » que dans l'agglomération de Montréal. Tout comme pour les immeubles de plus de cinq étages, les secteurs ayant connu le développement le plus important se situent principalement à proximité des grands axes autoroutiers et se concentrent surtout aux extrémités du territoire de la CMM.

Autres types de logements attenants* construits entre 2011 et 2016

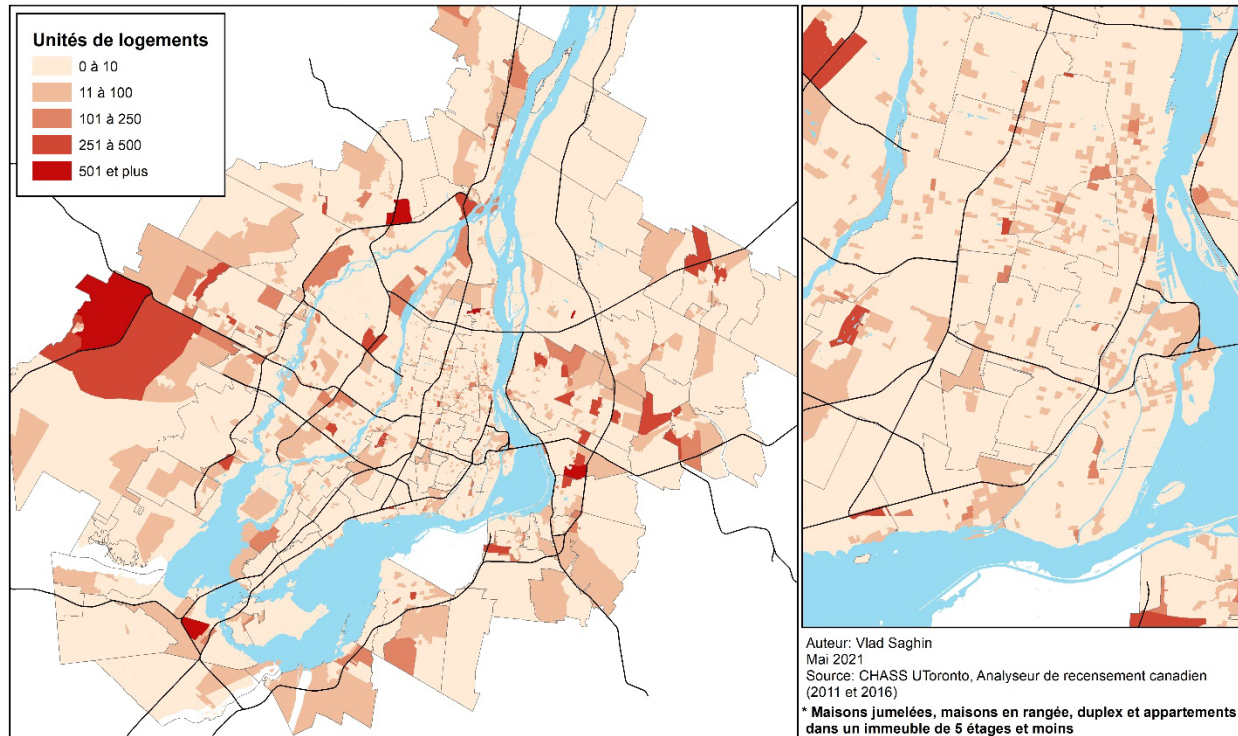


Figure 11, Spatialisation des nouvelles constructions des autres types de logements attenants⁴ entre 2011 et 2016 dans le Grand Montréal par aire de diffusion. NB : les données de la MRC Marguerite d'Youville étaient indisponibles. Données tirées de : CHASS UToronto (s. d.).

3.2 Retour sur les expériences des experts de l'immobilier

Tel que mentionné plus tôt, la deuxième partie de ce travail de recherche traite de données recueillies à travers des entrevues semi-dirigées réalisées avec les experts du domaine de l'immobilier. Dans cette section, nous aborderons les facteurs explicatifs des tendances immobilières relevées précédemment, puis nous porterons une attention particulière à l'impact de la réglementation sur la spatialisation des grands projets immobiliers.

3.2.1 Le marché immobilier du Grand Montréal

3.2.1.1 De nouvelles tendances conduites par les prix

Tous les acteurs interrogés ont été d'accord sur le fait qu'il y a eu d'importants changements dans le marché immobilier du Grand Montréal depuis le début des années 2010. Si l'encadrement de la

construction résidentielle à l'aide de règlements ou plans d'aménagement plus restrictifs a été un facteur clé pour certains participants (P1, P3, A4), c'est surtout la hausse des prix fonciers qui est venue dicter le type de constructions réalisées sur le territoire de la CMM. Comme le souligne A4 : *« il y a une densification d'un côté réglementaire, mais je pense qu'il y a une densification économique qui se fait aussi avec le prix des terrains. »* Le participant P3 fait bien comprendre cette dynamique en déclarant : *« il faut garder une fourchette de prix. Le marché de l'unifamilial s'est transformé puis, pour créer une économie d'échelle, il fallait transformer les produits, centraliser les gens [...]. Parce que s'il y a quelque chose qui a beaucoup changé dans l'immobilier, c'est la proportion que le coût du terrain représente dans le prix du produit. Et Montréal a explosé au niveau du pourcentage du prix du terrain dans le produit final ».*

La rareté des terrains bâtissables, attribuables notamment à la restriction du périmètre d'urbanisation suite à l'adoption du PMAD en 2011 (P3, A4) et à la croissance démographique soutenue (P1, P3, A1, A2, A4), fait donc partie des principales raisons qui ont mené à l'avènement de typologies résidentielles denses.

Outre la rareté des terrains, la majorité des participants ont souligné l'importance des changements démographiques. En effet, le vieillissement de la population, la diversification des ménages types (familles monoparentales, couples sans enfants, familles recomposées, etc.) ainsi que l'afflux constant de main d'œuvre spécialisée issue de l'immigration et d'étudiants internationaux sont tous des facteurs qui ont contribué à la popularité des appartements et condominiums dans le Grand Montréal (P1, P3, A1, A2, A4). Parallèlement, cette hausse des prix fonciers et les normes de densité de plus en plus strictes sont venues condamner la construction de résidences unifamiliales abordables dans le territoire de la CMM, ce qui explique les tendances relevées dans la figure 8.

La question de l'abordabilité résidentielle a donc été un aspect fondamental pour l'ensemble des participants. Toutefois, les deux groupes professionnels ont abordé cet enjeu différemment. D'un côté, l'ensemble des analystes immobiliers ont souligné les changements au niveau du mode de tenure avec la popularité croissante des condominiums locatifs dans le Grand Montréal. À l'inverse, pour répondre aux enjeux d'abordabilité, les promoteurs immobiliers ont relevé les modifications apportées aux espaces de vie plutôt qu'au mode de tenure. En effet, les pressions immobilières, exacerbées par la hausse du foncier, ont forcé les promoteurs immobiliers à

développer des unités résidentielles de plus en plus petites et pour compenser, des espaces communs plus conséquents. Par le fait même, et dans le souci d'offrir des biens immobiliers accessibles à une grande partie de la population, le marché des maisons unifamiliales s'estompe d'année en année et celui des appartements ne cesse d'augmenter (figure 8).

3.2.1.2 *Un marché immobilier au rayonnement international*

Malgré les défis auxquels les promoteurs immobiliers doivent faire face, tous les acteurs interviewés ont souligné la forte attractivité internationale du marché immobilier montréalais. En comparaison à d'autres marchés, tels que ceux de Vancouver ou Toronto, l'abordabilité relative du marché montréalais demeure très attractive pour les investisseurs étrangers (P1, P2, P3, A1, A2). Comme le souligne P3 : « [...] *on est un peu une place propice à avoir un grand essor. On avait pris beaucoup de retard par rapport à Vancouver ou Toronto puis là on est en train de « repopper » par en haut parce que les revenus par ménage montent puis à l'internationale, on est en demande donc tous les astres sont bien placés.* »

Par ailleurs, certains participants estiment que la hausse des prix immobiliers relevés depuis la deuxième moitié des années 2010 (figure 7) est en partie attribuable à un certain réajustement des marchés immobiliers nationaux et internationaux (P1, P3, A2). Enfin, la sphère de la haute éducation a été un autre facteur relevé par plusieurs participants (P1, P3, A3, A4) et qui participe au rayonnement international de la métropole.

3.2.2 L'attrait des projets immobiliers d'envergure

3.2.2.1 *Des bâtisseurs de milieux de vie*

La question de l'avènement des projets immobiliers de grande densité en banlieue a également suscité des réactions différentes auprès des participants. En effet, les analystes immobiliers se sont démontrés généralement plus pragmatiques puisque la rentabilité économique a été le principal facteur soulevé (A1, A2, A3, A4). À l'inverse, l'aspect économique a été relayé en second plan pour les promoteurs interviewés puisqu'ils ont tous affirmé être des bâtisseurs de milieux de vie, et non des constructeurs de projets résidentiels qui visent uniquement à faire du profit. À cet égard, les promoteurs immobiliers ont accordé une importance marquée pour la qualité de vie des

résidents de leurs projets et se sont montrés particulièrement critiques du mode de développement « à l'américaine », en prônant un mode de développement plus dense et qui offre une gamme de services complète et diversifiée, ce qui peut expliquer la popularité croissante des développements denses et mixtes dans le Grand Montréal.

Cette idée, qui s'inscrit par ailleurs dans la tendance au développement à caractère polycentrique du Grand Montréal (Duquet et Brunelle, 2020; Sénécal et Vachon, 2014), est bien exprimée par le promoteur P3 : *« Je pense que le site est important, si on peut être centralisés près des grands axes de transport. Puis on croit beaucoup que dans cette vague, c'est plutôt les emplois qui vont se déplacer en région pour être localisés près des gens [...] puis une grande compagnie qui a un grand siège social à Montréal est mieux d'en avoir un ou deux moyens en Rive-Sud, Rive-Nord quitte à en avoir trois. [...] Je pense que nos villes doivent être pensées à l'européenne. On est partis du mauvais modèle à l'américaine, pro étalement urbain avec la voiture puis l'essence, mais il faut revenir de l'autre côté pour gagner du temps. [...] Alors je pense qu'il faut réaliser que chaque milieu doit être autonome et remplir un certain nombre de besoins pour les gens, donc l'emploi, le magasinage, la proximité, les parcs, les écoles, les garderies, un milieu qui se tient. »*

Le promoteur P2 dit même s'inspirer de Jane Jacobs pour développer des projets plus denses et autonomes qui s'affranchissent de la voiture. Selon lui, comme *« elle l'a toujours dit, tu habites là (en banlieue) et tu prends la voiture (pour les activités du quotidien) donc je pense que l'Amérique du Nord est en train de changer pour développer des micro-centres-villes un peu partout au lieu d'avoir un centre-ville et des banlieues. »*

S'il y a un consensus sur les avantages et l'intérêt des grands projets immobiliers dans le Grand Montréal, le succès des projets n'ayant pas de connexion à un réseau de transport en commun performant a été remis en doute par plusieurs participants (P1, A2, A3). Ainsi, les projets immobiliers de type TOD, et particulièrement ceux qui sont connectés à une station du REM, semblent être le type de projet le plus prisé auprès des acteurs du milieu. Comme le souligne le promoteur P1 : *« je pense que si vous êtes proche d'une station de REM puis vous êtes liés au transport public à Montréal, tu peux envisager de grands projets de haute densité dans la banlieue comme dans la Rive-Sud à Brossard, des places comme ça. Mais je ne suis pas convaincu dans les places comme, loin de Laval, où il n'y a pas de REM puis que vous n'êtes pas connectés avec le*

transport en commun avec Montréal. » Le discours de l'analyste A2 va dans le même sens : « La mobilité est au cœur de toute chose, donc le mot TOD, on l'entend de plus en plus, puis en fait, plus que jamais [...]. C'est complètement de la folie, le REM entre autres [...] a fait en sorte que depuis les cinq dernières années, il y a eu une, je ne veux pas dire des surenchères, mais disons que ça roule au niveau des acquisitions de terrains dans ces secteurs-là. La croissance au niveau des prix des loyers, c'est là qu'elle se passe, dans les TOD [...] et la mobilité, c'est excessivement important. »

À cet égard, certains participants ont relevé une discordance marquée entre l'attractivité du marché immobilier de la Couronne Sud, qui est vu comme une extension du centre-ville de Montréal grâce à l'arrivée du REM, et celui de la Couronne Nord qui en est dépourvu et qui garde un certain statut de banlieue « traditionnelle », ce qui se traduit également par des propriétés résidentielles moins onéreuses (A2, A3). Cela dit, et comme le montrent les figures 10 et 11, l'absence d'une infrastructure lourde de transport en commun ne semble pas pour autant avoir freiné le développement dans ces secteurs et l'attrait des axes autoroutiers semble être encore important.

La raison d'être des projets de haute densité situés à l'extérieur des aires TOD, et particulièrement ceux situés dans la Couronne Nord, a donc été remise en question par la majorité des analystes immobiliers (A2, A3, A4). Jugés moins attractifs que ceux situés dans une aire TOD, ces projets seraient principalement le fruit d'une demande latente de la part d'une population vieillissante qui désire se départir de leur maison unifamiliale, sans toutefois quitter leur milieu de vie bien établi. Certains participants ont également souligné un certain changement sociétal auprès de la population du Grand Montréal qui jusqu'à récemment, était réticente de la forme de copropriété, mais qui est désormais acceptée, voire désirée dans tous les coins de la métropole (A1, A3).

3.2.2.2 Les avantages et inconvénients des projets d'envergure

L'attrait principal des grands projets résidentiels auprès des promoteurs immobiliers semble donc être la volonté de créer des milieux de vie complets. Toutefois, l'approche par grands projets comporte également plusieurs désavantages. En effet, les promoteurs ont d'abord listé les défis auxquels ils doivent faire face dans la planification d'un projet sur plusieurs phases de développement avant d'en énumérer les avantages. La quête du financement, l'imprévisibilité de

la réglementation, la planification et la fluctuation de la demande des biens immobiliers sur le long terme, ainsi que l'intégration d'une mixité d'usages sont les principaux défis relevés par l'ensemble des promoteurs.

Cela dit, les avantages associés à l'approche par grands projets semblent être nettement plus conséquents. Dans un premier temps, l'ensemble des participants ont mentionné l'aspect des économies d'échelle. Ainsi, l'acquisition d'un grand terrain et son développement en plusieurs phases permettent de diminuer la part que celui-ci occupe dans le coût total du projet. Le phasage fait également partie des nombreux avantages soulignés par les participants puisque l'effet d'entraînement causé par le lancement d'une première phase de développement permet de réajuster l'offre de logements en fonction de la demande et dans la majorité des cas, d'augmenter les densités résidentielles dans chaque phase subséquente (A2, A3, A4).

Comme le soutient l'analyste A2 : *« C'est immense l'avantage [...], c'est mathématique. Acheter un terrain longtemps à l'avance [...] et maintenant, ils continuent de développer dessus, mais le coût du terrain lui, est resté le même, donc financièrement, c'est extrêmement avantageux. D'autant plus que dans des pôles de transport et de transit, tu réussis à créer une certaine vision avec les Villes au niveau de la réglementation qui fait en sorte que tu commences avec une phase qui est correcte [...] puis que ça fonctionne bien, qu'il y a une demande, et que la Ville se rend compte que ça attire des gens d'ailleurs, les Villes aiment ça les taxes, elles aiment ça les unités chères, elles aiment ça quand ça vaut cher parce que tu réclames des taxes et compagnie [...], et en plus, ton prix de terrain est figé. »*

Selon certains participants, ce type de projet est également celui qui est le plus prisé par la population. En effet, la création d'une communauté relativement homogène, qui partage les mêmes valeurs et où l'environnement est contrôlé et prévisible semble être un facteur réconfortant pour les acheteurs ou locataires potentiels (P2, A2, A3). À cet égard, le développement ex nihilo semble être particulièrement prisé par les promoteurs immobiliers puisque les quartiers déjà bien établis ont tendance à se heurter à une opposition citoyenne de plus en plus conséquente et qui a tendance à vouloir bloquer tout type de développement (P1, P3, A1, A3). Dans ce contexte, les municipalités de banlieue qui sont toujours en développement détiennent un avantage conséquent puisque, comme le souligne l'analyste A2 : *« Tu réussis à créer la communauté que tu veux alors que quand*

tu implantes un projet dans un endroit (déjà établi), au bout de la ligne, ton projet va être aussi bon que ce qu'il y a autour [...] tandis que quand tu fais un développement d'ensemble, tu contrôles tous ces facteurs-là. Le risque est plus grand évidemment parce que tu achètes un grand terrain que tu dois supporter sur des dizaines d'années [...] donc ça prend quand même des reins assez solides pour être capable de faire des développements comme ça.»

Par ailleurs, les propos du promoteur P1 résument bien l'importance de l'opposition citoyenne sur la viabilité des projets immobiliers et par extension, l'attrait du développement ex nihilo : *« Leur (la population) priorité n'est pas d'essayer de voir plus de développement et plus de construction. Ils veulent voir plus de pistes cyclables, moins de voitures, moins de construction et les gens pour qui ils votent, dans ces arrondissements, sont des gens avec la même mentalité, donc ils ne sont pas vraiment intéressés par la construction ⁵ [...] alors de faire des projets dans une place qui est déjà développée c'est plus difficile [...]. Il faut aller dans des places où il y a un potentiel de transformation et où il y a de grands lots pour transformer. »*

3.2.3 L'impact de la réglementation sur la spatialisation et la viabilité des projets immobiliers

Comme abordé brièvement dans la section précédente, la réglementation municipale, que ce soit les normes de densité, de hauteur, de zonage ou encore d'inclusivité, a un impact majeur sur les types de projets immobiliers développés sur le territoire du Grand Montréal. Selon les acteurs interviewés, celle-ci affecte non seulement la viabilité d'un projet, mais également sa spatialisation dans le territoire.

3.2.3.1 *Le PMAD et les normes de densité*

Dans un premier temps, la réglementation, dans sa définition la plus large, est généralement perçue comme un frein au développement immobilier (P1, P3, A1, A2, A4). La quantité, l'imprévisibilité et parfois l'incohérence entre les différents paliers réglementaires ont été perçus comme les principales sources de frustration auprès des acteurs interviewés. Le participant P3 décrit bien cette problématique et le discours général des intervenants : *« C'est le plus grand frein à notre économie, l'établissement de règles par-dessus des règles, par-dessus des règles, mais en même*

⁵ Traduction libre de l'anglais (P1).

temps c'est notre démocratie [...]. C'est difficile naturellement parce que le pouvoir est vers les élus, et les élus ne sont parfois pas des experts dans le domaine de l'immobilier, ont des visions passées, pas des visions du futur [...] Et les élus ne sont pas nécessairement pressés dans leur agenda de temps tandis que nous, on a des enjeux économiques qui font en sorte qu'il faut que ça roule, alors ça devient une grande difficulté et l'ensemble des réglementations ne sont pas toujours cohérentes l'une avec l'autre. »

Étant donné que les projets immobiliers sont planifiés et développés sur plusieurs années, ce ne sont donc pas les normes elles-mêmes qui agissent comme frein au développement, mais plutôt leur imprévisibilité, ce qui peut compromettre la viabilité des projets. Dans cette optique, les normes de densité adoptées par la CMM lors de la mise en œuvre du PMAD sont généralement bien vues par les participants (P2, P3, A4) puisqu'elles se déploient sur le long terme, sont prévisibles et leur laissent suffisamment de temps pour ajuster les projets immobiliers en conséquence. Cela dit, bien que la majorité des participants jugent que les normes de densité élaborées par la CMM et les diverses instances municipales sont adéquates et permettent un certain équilibre du milieu, certains (P1, A1) estiment qu'elles ne sont pas suffisamment strictes et que l'on pourrait densifier davantage : *« Moi je pense qu'on a une chance à construire une ville, puis on a une chance à construire proche des stations de métro. Les densités sont trop basses à Montréal puis les hauteurs sont trop basses aussi. C'est triste, parce qu'on a une chance de construire une ville, puis ils ont encore la mentalité d'une petite ville ici à Montréal. »* (P1)

3.2.3.2 Les délais de traitement des permis de construction

Un autre facteur décisif pour la viabilité d'un projet, qui n'a pas été soulevé par les promoteurs, mais par tous les analystes immobiliers est celui des délais de traitement des permis de construction. En effet, et comme l'ont également souligné Gaudreau et al. (2021), il semble exister une grande variabilité au sein des arrondissements et des municipalités en ce qui a trait au temps alloué à la délivrance des permis de bâtir. Selon les participants, certains arrondissements ou municipalités utilisent cet « outil » pour freiner le développement et décourager les promoteurs alors que d'autres l'emploient pour stimuler la construction sur leur territoire. Comme le mentionne l'analyste A2, les délais dans le traitement des permis peuvent être suffisamment importants pour affecter la viabilité financière des projets immobiliers : *« Quand tu achètes un*

terrain et que tu fais ton pro forma de développement et qu'il prévoit que tu vas développer ton terrain en tant de temps, disons en trois ans, puis finalement ton permis, au lieu de te prendre trois mois à avoir, il te prend dix-huit mois à avoir, tu viens peut-être de perdre toute ta marge de profits. C'est une catastrophe. »

Selon les analystes interviewés, ce phénomène semble être bien connu dans la sphère l'immobilier et l'importance accordée au délai de traitement des permis est considérable et peut même influencer la spatialisation des projets (A1, A2, A3, A4). Ainsi, les municipalités ou les arrondissements qui ont une bonne assiette fiscale et qui sont majoritairement déjà bâtis auront tendance à vouloir freiner le développement immobilier à l'aide de la réglementation (P1, P3, A2, A3). Pour cette raison, les promoteurs semblent avoir une préférence marquée pour le développement de projets ex nihilo dans des municipalités ou arrondissements qui sont toujours en développement et où les conditions de mise en œuvre de grands projets immobiliers sont optimales. Comme le soutient l'analyste A3, les promoteurs immobiliers ont tendance à chercher les meilleures opportunités de développement afin de rentabiliser leurs projets : *« Je sais que les promoteurs, ils ont leurs préférences en termes de services d'urbanisme dépendamment des Villes, et selon s'ils ont leurs contacts, ça peut aller plus ou moins vite. Je pense que la Ville ou l'arrondissement dans le cas de Montréal, a le pouvoir de décider si le projet va sortir rapidement ou ne pas sortir du tout, donc c'est certain que la réglementation a un rôle très important et puis on le voit, il y a des Villes qui sont beaucoup plus contraignantes que d'autres en termes de hauteurs, de densités permises donc c'est certain que les promoteurs vont aller chercher des terrains sur lesquels ils vont pouvoir construire le plus, et le plus haut généralement pour essayer de maximiser l'achat de leur terrain. »*

3.2.3.3 *Le règlement pour une métropole mixte*

Le règlement pour une métropole mixte, aussi connu sous le nom du « Règlement 20-20-20 », a suscité de fortes réactions auprès des participants interviewés. Dans un premier temps, soulignons qu'aucun intervenant ne s'est opposé à l'idée d'avoir des logements sociaux, familiaux et abordables dans les nouveaux développements. Au contraire, certains ont souligné l'importance d'avoir des milieux de vie plus abordables et inclusifs : *« Si tu veux un quartier qui s'articule puis qui a une qualité de vie, [...] (des espaces) qui sont inclusifs et qui ont des écoles, des garderies,*

il faut amener cette clientèle-là dans chacun des milieux de vie que tu crées. Donc quand tu viens avec un mono produit, ce n'est pas ce que tu crées [...]» (P3)

C'est principalement l'impact financier du règlement sur la viabilité des projets immobiliers ainsi que le rôle des promoteurs dans son application qui ont été critiqués majoritairement par ces derniers (P1, P2, P3, A1). De leur côté, les analystes immobiliers (A2, A3, A4) se sont montrés généralement plus neutres et jugent qu'il est encore trop tôt pour déterminer l'impact de cette réglementation sur le marché immobilier.

En ce qui concerne les implications financières de cette réglementation, certains participants (P1, P3, A1) estiment qu'il s'agit d'une taxe déguisée qui compromet la viabilité des projets développés. Étant donné qu'une certaine gamme de prix doit être maintenue, ces intervenants craignent que cette réglementation fasse augmenter le prix de vente des unités « traditionnelles », tout en diminuant leur superficie habitable pour compenser les montants investis dans l'ajout d'unités abordables, sociales ou familiales. Qui plus est, certains (P1, A1) estiment que la valeur des terrains touchés par ce règlement a baissé à un tel point où il n'est plus rentable de les développer.

Comme le mentionne l'analyste A1 : *« Je pense qu'il y a des promoteurs qui se sont dépêchés à lever leur permis avant (l'entrée en vigueur du règlement) parce que là, il faut que tu rajoutes deux étages pour faire du logement abordable. Ça change tout, ça change la grille des prix, la superficie des unités, c'est un irritant effectivement. Quand il n'y a pas de prévisibilité puis que ça change en cours de route, c'est tannant pour les promoteurs parce que ça change la valeur de leurs projets. La Ville ne met pas d'argent pour développer du logement social et abordable, c'est au frais des promoteurs. »*

C'est donc la responsabilité des promoteurs dans l'application de ce règlement qui est le plus vivement critiqué par les acteurs interpellés (P1, P2, P3, A1). Si l'ajout d'unités sociales, abordables et familiales au sein de leurs projets immobiliers ne semble pas les décourager, ces derniers estiment qu'il est la responsabilité du palier municipal et provincial de fournir les subventions nécessaires à leur implantation. De plus, certains (P3, A1) estiment que cela aura un impact sur les types de promoteurs qui pourront demeurer dans l'agglomération de Montréal. En

effet, ces derniers craignent que seuls les très grands promoteurs aient les moyens nécessaires pour poursuivre leurs activités, alors que les plus petits seront relayés vers les municipalités ou arrondissements limitrophes qui ne sont pas affectés par le Règlement pour une métropole mixte, et ce, surtout lorsque l'on ajoute les pressions foncières croissantes relevées depuis le milieu des années 2010.

Comme le soutient l'analyste A1, certains estiment que l'impact de ce règlement sur le domaine de l'immobilier risque d'être considérable : *« Ce que ça va faire je pense, c'est que ça va concentrer plus l'activité entre les mains de quelques gros promoteurs qui ont les reins solides puis qui sont capables de développer d'immenses projets et de respecter toutes ces exigences-là. Et puis le plus petit, quelqu'un d'autre qui aurait pu mettre la main sur le terrain, il va peut-être être refroidi. »* De plus, cet intervenant estime que les objectifs de mixité sociale au sein d'un même projet pourront être en partie contournés par les grands promoteurs immobiliers car : *« Ce qui peut aider le très gros (promoteur), c'est que tu peux céder un terrain pour la partie de logements sociaux, où tu n'es pas obligé de mettre des logements abordables dans le même immeuble. Tu peux avoir un immeuble traditionnel, disons, puis mettre tes unités abordables dans un autre bâtiment à côté, et c'est ce que tous les promoteurs veulent faire, donc ça te prend un grand promoteur et une grande superficie. »*

3.2.3.4 Des contrastes territoriaux importants

À travers les entrevues réalisées avec les experts du domaine de l'immobilier, il semblait se dégager d'importants contrastes territoriaux dans l'espace métropolitain en ce qui a trait au développement de projets d'envergure. À plus petite échelle, les contraintes réglementaires de certains arrondissements montréalais semblent être suffisamment importantes pour freiner tout type de développement et influencer la spatialisation des projets immobiliers. Ainsi, un profil type d'arrondissements jugés contraignants se dégage : les arrondissements péricentraux aisés et presque entièrement bâtis, où la composante historique occupe une place importante et où la population l'abritant partage les mêmes valeurs de conservation du paysage bâti sont jugés les moins attractifs pour le développement immobilier.

Le promoteur P3 illustre bien cette dynamique : *« Quand l'exercice est bien fait, que la Ville est bien balancée, qu'elle a un beau parc industriel, un beau pôle commercial, de bonnes écoles, que tout s'harmonise et que la richesse foncière est meilleure, ces villes-là qui sont bien équilibrées aujourd'hui, elles mettent leur réglementation beaucoup plus dure, parce que c'est comme si elles veulent protéger ce qu'elles ont construit jusqu'à date et le milieu de vie que c'est devenu. »*

Selon les participants, ces arrondissements ou municipalités semblent utiliser tous les outils nécessaires pour freiner le développement : un cadre réglementaire rigide et imprévisible (P1, P2, P3, A1, A2, A3, A4), un règlement d'inclusivité qui ne fait pas l'unanimité (P1, P2, P3, A1), des normes de densité et de hauteur jugées trop basses pour être rentables (P1, A1), des consultations publiques qui ont tendance à empêcher la construction résidentielle (P1, P3, A2) et enfin, des délais de traitement conséquents dans la délivrance des permis de bâtir (A1, A2, A3, A4). À l'inverse, d'autres arrondissements utilisent ces mêmes « outils », à quelques exceptions près (Règlement pour une métropole mixte), pour favoriser le développement sur leur territoire. Au final, cette rétroaction de la part des acteurs interviewés semble concorder avec la spatialisation des nouvelles constructions résidentielles (figure 10 et 11). Comme le soutient le promoteur P1 : *« Il y a beaucoup de contraintes pour un promoteur qui construit hors Ville-Marie parce qu'il faut intégrer des logements sociaux dans ton projet, ce qui est vraiment un défi extraordinaire, alors ça donne au promoteur beaucoup de raisons d'aller ailleurs⁶. »*

Selon l'analyste A2, ces contraintes ont déjà influencé la spatialisation de certains projets immobiliers dans le passé : *« Parfois, ce n'est pas juste la réglementation, mais la vitesse à laquelle elle est appliquée et la non-prévisibilité de la réglementation [...], donc ça fait en sorte qu'au bout de la ligne il y a certains acteurs du milieu qui vont juste faire « tu sais quoi, je vais aller ailleurs. Je vais aller dans telle Ville parce qu'eux là, ils vont me donner mon permis rapidement, ils vont même m'aider à le développer et à le promouvoir et ils ne me limiteront pas dans mes hauteurs et dans telle, telle chose ». Et non seulement ça, mais il y a même des Villes, c'est arrivé, qui cognent chez des promoteurs et qui disent « Sais-tu quoi? Tu sais là, tel règlement? On ne l'a pas nous alors viens-t'en, les bras ouverts, nous on va te permettre de développer chez nous. » »*

⁶ Traduction libre de l'anglais (P1).

Toutefois, ces observations ne se limitent pas seulement à l'agglomération de Montréal, puisque les mêmes contraintes ont été identifiées dans certaines municipalités limitrophes qui partagent des caractéristiques similaires à celles des arrondissements jugés contraignants (P3). Cela dit, un consensus semble se dégager auprès des intervenants interviewés, selon lequel les municipalités de banlieue fournissent des conditions qui sont généralement plus favorables au développement immobilier.

Tout comme pour les arrondissements ou municipalités jugés contraignants, un profil type de la municipalité favorable au développement immobilier semble également se dégager. En effet, cette « municipalité idéale » comprend plusieurs éléments propices au développement de projets résidentiels d'envergure : de grands terrains vacants, préférablement sans voisinage immédiat, permettant du développement ex nihilo en plusieurs phases (P1, P3, A1, A2, A3), un cadre réglementaire plus souple et partiellement négociable en ce qui a trait aux normes de densité, de hauteur et de zonage (P1, A1, A2, A3), des prix fonciers plus bas (P3, A2, A3) et une meilleure collaboration avec les instances municipales, notamment en ce qui a trait au délai de traitement des permis de bâtir (A1, A2, A3, A4). De plus, les territoires particulièrement prisés pour le déploiement de grands projets immobiliers sont ceux qui sont desservis par des infrastructures lourdes de transport en commun telles que le REM puisqu'ils permettent des densités plus élevées et sont généralement plus attractifs pour les acheteurs ou locataires potentiels, ce qui est garant d'un succès assuré pour le projet développé (P1, P3, A2, A3).

3.2.3.5 *L'avenir du marché immobilier montréalais*

À la suite de ce qui a été dit, les conditions de développement immobilier semblent être particulièrement difficiles dans la majorité des arrondissements montréalais. Face à des prix fonciers croissants et à des contraintes réglementaires imprévisibles et de plus en plus rigides, nous pourrions être menés à envisager un éventuel exode des promoteurs immobiliers vers les municipalités limitrophes qui sont généralement plus favorables au développement.

Cela dit, tous les acteurs consultés ont réfuté cette hypothèse. En effet, le rayonnement et l'attractivité régionale et internationale de la métropole semblent largement compenser les conditions de développement plus contraignantes : « *Montréal reste Montréal* », élément central

du discours des intervenants. Ainsi, le développement immobilier continuera vraisemblablement d'être attractif dans la métropole, mais comme relevé précédemment, la nature des projets et le type de promoteurs qui pourront y demeurer risquent d'être affectés.

Cette dynamique est appuyée par l'analyste A3 qui estime que les contraintes soulignées ne sont pas suffisantes pour diminuer l'attractivité du marché montréalais : *« Vu que le marché est bien parti pour continuer à croître, je pense qu'il reste encore des opportunités très intéressantes de continuer à développer l'île de Montréal, malgré qu'il y aura plus de contraintes pour répondre aux tendances réelles du marché. Maintenant, dans les secteurs où ce sera appliqué (Règlement pour une métropole mixte), si la rentabilité des autres logements est supérieure à ce qui pourrait se faire en banlieue par exemple, je pense que ça permettra de garder une attractivité pour le promoteur de venir construire au centre-ville. Je pense que la banlieue a pris beaucoup de valeur, surtout cette année (2021) puis l'an passé (2020), mais l'île de Montréal reste quand même très attractive. Je pense qu'il y a encore beaucoup de développement à faire sur l'Île, et puis ça attire notamment les personnes venant de l'internationale. »*

Qui plus est, l'attractivité du marché immobilier montréalais semble être en partie conditionnée par son rayonnement international et par le maintien d'un bon solde migratoire (P3, A1, A2, A3). Comme nous l'avons vu dans la première partie, les secteurs limitrophes de la métropole connaissent une croissance démographique soutenue (tableau 1) et ont tendance à occuper un poids relatif de plus en plus important au sein de la CMM (figure 6). Ainsi, l'agglomération de Montréal semble maintenir son rôle de terre d'accueil des nouveaux arrivants et éventuellement, de tremplin vers les territoires limitrophes (P3, A1, A3). À l'inverse, le marché immobilier de ces derniers semble être davantage conditionné par la demande locale et régionale plutôt qu'internationale, et le maintien d'un solde migratoire positif ne semble pas être considéré comme un enjeu considérable : *« De ce que j'ai entendu dire des promoteurs, oui il y a des promoteurs qui vont dire que les Villes limitrophes sont prêtes à les accueillir. Mais en même temps, il y a de gros développeurs qui sont à Montréal depuis longtemps et qui vont continuer de rester là [...]. Tant et aussi longtemps qu'on a un bon solde migratoire, je pense que Montréal ne doit pas trop s'inquiéter. »* (A1)

Si nous ne pouvons pas dire avec certitude que les nombreuses contraintes soulevées dans l'agglomération de Montréal sont le moteur principal du développement accru des banlieues et de l'avènement de projets résidentiels d'envergure au sein de celles-ci, ces contraintes semblent être suffisamment importantes pour faire partie de l'équation et influencer la spatialisation des projets. Ainsi, même les grands promoteurs montréalais présents sur l'Île depuis plusieurs dizaines d'années semblent vouloir élargir leur territoire d'intervention et explorer le marché des banlieues limitrophes, sans pour autant quitter la métropole de manière définitive : *« Il y a beaucoup de promoteurs comme moi-même, j'achète des terrains en dehors de la Ville (de Montréal) parfois parce que c'est plus facile à construire comme à Laval, West-Island puis la Rive-Sud. Mais Montréal demeure toujours Montréal, c'est juste plus difficile de monter des projets présentement pour un développeur à cause du prix des terrains, du « 20-20-20 » et c'est plus long à monter un projet à Montréal. »* (P1)

4. Conclusion

À travers cette étude, nous avons dressé un portrait du développement immobilier résidentiel et avons exploré les tendances du marché immobilier montréalais ayant émergé depuis les années 2010. Suite à l'analyse de données quantitatives, nous avons réalisé des entrevues semi-dirigées avec trois promoteurs et quatre analystes en immobilier afin de mieux comprendre les tendances identifiées et de déterminer si les contraintes réglementaires peuvent influencer la viabilité et la spatialisation des projets immobiliers dans le Grand Montréal.

Dans un premier temps, nous avons relevé des discordances marquées entre les cinq secteurs de la CMM en ce qui a trait aux tendances démographiques. Si la population du Grand Montréal est en croissance stable à chaque recensement, les Couronnes ainsi que la Ville de Laval ont connu une croissance démographique particulièrement importante. À titre d'exemple, la Couronne Nord a accueilli quelque 4 500 personnes de plus que l'île de Montréal au complet entre les recensements de 2001 et 2016 (tableau 1). De ce fait, le poids démographique de ces trois secteurs au sein de la CMM a tendance à augmenter alors que celui de Montréal et de l'agglomération de Longueuil sont en légère baisse d'année en année (tableau 2).

Malgré cela, l'agglomération de Montréal maintient un nombre annuel de mises en chantier nettement supérieur à celui des autres secteurs (figure 7). De plus, la valeur des permis de bâtir résidentiels qui y sont délivrés à partir des années 2010 a également connu une croissance marquée et est désormais jusqu'à quatre fois plus élevée que dans les autres secteurs, ce qui laisse présager des coûts de construction plus élevés. Par ailleurs, cela semble avoir une incidence sur les types de résidences construites dans le Grand Montréal puisque les appartements et condominiums semblent occuper la presque totalité des parts de mises en chantier. À l'inverse, les parts de marché des maisons individuelles s'estompent d'année en année, ce qui se traduit par l'émergence de densités élevées dans tous les coins de la métropole.

À cet égard, nous avons également relevé que la construction résidentielle tend à se concentrer dans certains sites présentant des caractéristiques spécifiques. D'un côté, l'agglomération de Montréal semble privilégier les typologies très denses dans les secteurs centraux et certains

arrondissements péricentraux par opposition à des densités douces qui y sont plus rares, voire inexistantes dans plusieurs arrondissements. De ce point de vue, les secteurs périphériques proposent une gamme de typologies résidentielles plus variée, avec des densités élevées dans les secteurs centraux et des densités plus douces (maisons en rangée, duplex ou immeubles à appartements de 5 étages et moins) dans le reste du territoire.

Dans la deuxième partie de ce travail de recherche, nous avons consulté plusieurs experts du domaine de l'immobilier afin de mieux comprendre la raison d'être et la spatialité des nouveaux projets d'envergure dans le Grand Montréal. La rareté et, par conséquent, le coût élevé des terrains constructibles, qui sont dus entre autres à la restriction du périmètre d'urbanisation suite à l'entrée en vigueur du PMAD, ont été les principaux facteurs relevés pour expliquer l'émergence de densités élevées dans tous les coins de la métropole. Dans un deuxième temps, le vieillissement de la population, la diversification des ménages types ainsi que la volonté de vivre dans des milieux de vie mixtes et connectés à un réseau de transport collectif performant semblent également alimenter la demande pour des projets immobiliers d'envergure dans les banlieues.

Bien que plus complexe à mettre en œuvre, ce type de développement immobilier semble être particulièrement prisé par les (grands) promoteurs immobiliers. Outre le désir de créer des milieux de vie complets et agréables pour leurs clients, les projets d'envergure de haute densité procurent de nombreux avantages financiers. En effet, les économies d'échelle réalisées par le développement d'un projet immobilier en plusieurs phases sont conséquentes et permettent de diminuer la part occupée par l'acquisition du terrain dans le coût total du projet. Par ailleurs, l'échelonnement d'un projet immobilier sur plusieurs années et phases de développement procure une plus grande souplesse en termes d'ajustement aux demandes fluctuantes du marché immobilier et dans la majorité des cas, permet d'augmenter les densités résidentielles dans chaque nouvelle phase subséquente.

Enfin, la variabilité du cadre réglementaire ou du moins, la manière dont il est appliqué semble occuper une place importante dans la spatialisation de ces projets d'envergure. En effet, les acteurs interrogés ont souligné une grande discordance territoriale en ce qui a trait aux conditions de développement mises en place par les diverses municipalités ou arrondissements montréalais.

D'un côté, les municipalités ou arrondissements déjà bâtis sont généralement moins favorables au développement et ont tendance à le freiner à l'aide d'une série « d'outils » critiqués par les promoteurs : un cadre réglementaire rigide et imprévisible, des normes de densité trop basses pour être rentables ou encore des délais de traitement des permis de construction qui seraient délibérément plus longs que nécessaire. À l'inverse, les territoires plus favorables au développement semblent utiliser ces mêmes outils pour stimuler le développement et, selon plusieurs participants, vont même jusqu'à promouvoir leur souplesse réglementaire pour attirer les grands promoteurs immobiliers.

Qui plus est, la disponibilité de grands terrains constructibles, la faible opposition citoyenne, l'absence d'un règlement d'inclusivité sociale ainsi que l'arrivée imminente d'un nouveau réseau de transport collectif lourd tel que le REM sont des éléments particulièrement prisés par les acteurs de l'immobilier. À cet égard, les municipalités limitrophes semblent détenir tous les ingrédients nécessaires pour le déploiement de projets d'envergure de haute densité et contrairement au marché immobilier montréalais qui semble être en partie conditionné par la demande internationale et l'afflux constant d'une population immigrante ou étudiante, celui des banlieues est davantage régi par la demande locale et régionale, ce qui est garant d'une certaine stabilité de l'offre et de la demande de biens immobiliers.

Cela dit, les contraintes relevées par les acteurs interrogés ne semblent pas pour autant empêcher le développement immobilier à Montréal. Au contraire, l'attractivité régionale et internationale de la métropole semble être suffisamment importante pour contrebalancer les conditions de développement moins favorables et fait en sorte que le marché y est très compétitif.

En conclusion, notre hypothèse de départ est partiellement vérifiée. Si nous ne pouvons affirmer avec certitude que les projets d'envergure de la banlieue montréalaise sont le fruit de promoteurs immobiliers ambitieux, mais découragés par les contraintes imposées par certains arrondissements montréalais, la présente recherche a révélé qu'il existe une discordance territoriale marquée en termes de conditions de développement, ce qui peut affecter la viabilité et la spatialisation des projets immobiliers. Cela dit, ces contraintes ne semblent pas être suffisamment importantes pour empêcher le développement immobilier, mais peuvent influencer le type de promoteur qui pourra continuer ses activités. Ainsi, si nous ne pouvons pas parler d'un exode des promoteurs vers les

territoires plus favorables au développement, certains participants craignent que seuls les très grands promoteurs aient les moyens nécessaires pour continuer d'œuvrer dans ces arrondissements contraignants.

Afin d'approfondir cette recherche, il aurait été intéressant d'élargir les critères de sélection des participants. Si même les grands promoteurs immobiliers consultés ressentent la pression d'un marché immobilier de plus en plus contraignant, il aurait été pertinent d'interviewer des promoteurs plus petits, et donc potentiellement plus fragiles aux fluctuations du marché et aux réglementations changeantes, afin de déterminer la manière dont ces éléments influencent leurs activités professionnelles.

Dans un deuxième temps, la consultation des municipalités ou arrondissements qui accueillent une série de projets d'envergure sur leur territoire et qui sont jugés favorables au développement pourrait fournir un portrait plus complet des conditions mises en place et de la manière dont la construction est stimulée sur leur territoire. À l'inverse, nous pourrions également explorer les raisons pour lesquelles certaines municipalités ou arrondissements adoptent une réglementation plus rigide et qui, selon les participants, sont moins favorables au développement. En bref, nous pensons que ce sujet mériterait d'être davantage approfondi puisqu'il est peu abordé dans la littérature, alors qu'il est pourtant un élément central dans la manière dont nos villes sont façonnées.

5. Bibliographie

- Arbour, J.-F. (2020, 19 novembre). *Projet de règlement pour une métropole mixte – Incohérences, faiblesses et incertitudes* [lettre ouverte]. Lapresse. <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2020-11-19/projet-de-reglement-pour-une-metropole-mixte/incoherences-faiblesses-et-incertitudes.php#>
- Beaudet, G. (2019). *URB6286-A-H19 cours 10 : L'histoire de l'urbanisme au Québec* [notes de cours]. Faculté de l'Aménagement, Université de Montréal. StudiUM. <https://studium.umontreal.ca/>
- Bussière, Y. et Dallaire, Y. (1994). Étalement urbain et motorisation : où se situe Montréal par rapport à d'autres agglomération? *Cahiers de géographie du Québec*, 38(105), 327–343. <https://doi.org/10.7202/022453ar>
- CHASS UToronto (s. d.). *Analyseur de recensement canadien. Tableaux de recensement par année de recensement (2011 et 2016)*. Faculty of Arts and Science, University of Toronto. <http://dc.chass.utoronto.ca/census/>
- CMM (2017). *2017 : une année faste pour les grands projets dans la région métropolitaine de Montréal* (n° 34). Perspective Grand Montréal. <https://cmm.qc.ca/documentation/perspective-grand-montreal/perspective-grand-montreal-no34/>
- CMM (2019). *Construction dans le Grand Montréal en 2018 : 154 grands chantiers en cours et plus de 11 G\$ en permis de bâtir octroyés* (n° 37). Perspective Grand Montréal. <https://cmm.qc.ca/documentation/perspective-grand-montreal/perspective-grand-montreal-no37/>
- CMM (2020). *La construction dans le Grand Montréal : 210 grands chantiers en cours et plus de 11 G\$ en permis de bâtir en 2019* (no° 41). Perspective Grand Montréal. <https://cmm.qc.ca/documentation/perspective-grand-montreal/perspective-grand-montreal-no41/>
- CMM (2021). *Suivi du PMAD, édition 2021*. Cahiers Métropolitains (9). https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2021/03/CMM_9e_Cahier_Metropolitain_VFINALE.pdf
- CMM (s. d.). *Grand Montréal en statistiques*. Observatoire Grand Montréal, Communauté métropolitaine de Montréal. <http://observatoire.cmm.qc.ca/observatoire-grand-montreal/outils-statistiques-interactifs/grand-montreal-en-statistiques/?t=7&st=14&i=129&p=2020&e=3>
- CRE Montréal (s. d.). *10 ans du PMAD : la densification porte-elle ses fruits?* <https://cremtl.org/publication/editoriaux/2021/10-ans-pmad-densification-porte-t-elle-ses-fruits>

- Des Rosiers, F. (2015). *La réglementation dans l'industrie de la construction résidentielle au Québec et ses effets sur le coût de production des logements locatifs. Rapport final soumis à la SCHL*. Université Laval. <http://www.fsa.ulaval.ca/sirul/2015-002.pdf>
- Diotte, S. (2020, 4 mars). Vivre à la verticale. *L'actualité*. <https://lactualite.com/societe/vivre-a-la-verticale/>
- Duquet, B. et Brunelle, C. (2020). Subcentres as Destinations: Job Decentralization, Polycentricity, and the Sustainability of Commuting Patterns in Canadian Metropolitan Areas, 1996-2016. *Sustainability*, 12(9966). DOI: 10.3390/su12239966
- Duvivier, C. et Polèse, M. (2017). The great urban techno shift: Are central neighbourhoods the next silicon valleys? Evidence from three Canadian metropolitan areas. *Papers in Regional Science*, 97(4), 1083-1111. DOI:10.1111/pirs.12284
- Gagné, R., Lanoie, P., Michaud, P.-C. et Patry, M. (2001). *Les coûts de la réglementation : une revue de la littérature*. Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (no. 2001s-55). <https://cirano.qc.ca/files/publications/2001s-55.pdf>
- Gaudreau, L., Fauveaud, G. et Houle, M.-A. (2021). *L'immobilier, moteur de la ville néolibérale. Promotion résidentielle et production urbaine à Montréal*. Collectif de recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH). <http://crach.ca/rapport-de-recherche-sur-la-promotion-immobiliere-a-montreal/>
- Gauthier, B. (2009). *Recherche sociale : de la problématique à la collecte de données* (5^e édition). Presses de l'Université du Québec.
- Gerbet, T. (2016, 12 septembre). *Solar Uniquartier : un projet immobilier de 1 milliard voit le jour à Brossard*. Radio-Canada. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/802399/tod-brossard-quartier-slr-rem-gare-rive-sud-train>
- Hyra, D. (2015). The back-to-the-city movement: Neighbourhood redevelopment and processes of political and cultural displacement. *Urban Studies*, 52(10), 1753-1773. DOI: 10.1177/0042098014539403
- IDU (2020). *Remarques sur le projet de règlement pour une métropole mixte*. Institut de développement urbain du Québec. https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/idu_complet.pdf
- Lachapelle, V. (s. d.). *Les interdictions en zone agricole*. PME INTER Notaires. <https://pmeinter.com/les-interdictions-en-zone-agricole/>
- Laflamme, S. (2007). Analyses qualitatives et quantitatives : deux visions, une même science. *Nouvelles perspectives en sciences sociales*, 3(1), 141-149. <https://doi.org/10.7202/602467ar>
- Langlois, J.-P. (2017). *L'urbanisme en territoire agricole : quelques notions de base pour les élus*. La Mutuelle des municipalités du Québec. https://www.fqm.ca/wp-content/uploads/2017/09/HH-Urbanisme_en_territoire_agricole.pdf

- Lord, S. (2016). *URB6279 cours 8 : La « Boîte à outils » du professionnel / chercheur en urbanisme* [notes de cours]. Faculté de l'Aménagement, Université de Montréal. StudiUM. <https://studium.umontreal.ca/>
- Maulat, J. (2016). *Planifier et produire le TOD dans les banlieues du Grand Montréal*. Observatoire Ivanhoé Cambridge – Université de Montréal. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01491672v2>
- Morisset, L. K. et Noppen, L. (2004). Le bungalow québécois, monument vernaculaire : de l'espace urbain à l'identité domestique. *Cahiers de géographie du Québec*, 48(134), 127–154. <https://doi.org/10.7202/011678ar>
- OCPM (2020). *Rapport de consultation publique, règlement pour une métropole mixte*. Office de consultation publique de Montréal (1-195). <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/rapport-metropole-mixte.pdf>
- Pavic, C. (2021, 1 avril). *Un règlement pour favoriser le logement social entre en vigueur à Montréal*. Le Devoir. <https://www.ledevoir.com/economie/598012/montreal-un-reglement-pour-favoriser-le-logement-social-entre-en-vigueur>
- Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD) (2011). *Un Grand Montréal attractif, compétitif et durable*. https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2019/03/pmad_plan_metropolitain_amenagement_developpement.pdf
- Portail Constructo (2020). *Le projet REZ-Yimby avance à grands pas*. https://www.portailconstructo.com/actualites/projet_rez_yimby_avance_grands_pas
- Rajotte, T. (2019). Les méthodes d'analyse en recherche quantitative : une introduction aux principaux outils disponibles pour le chercheur. *Revue Francophone de Recherche en Ergothérapie*, 5(1), 104-110. doi:10.13096/rfre.v5n1.132
- Robichaud, O. (2017, 25 août). Brossard : 1,3 milliard \$ et la plus haute tour de la Rive-Sud. *Huffingtonpost*. https://quebec.huffingtonpost.ca/2017/08/25/brossard-1-3-milliards-et-la-plus-haute-tour-de-la-rive-sud-a-brossard_a_23185940/
- Rose, D., Germain, A. et Dagenais, M. (2002). Montreal. The Quest for a Metropolis. *Urban History Review*, 31(1). <https://www.proquest.com/docview/216533503?pq-origsite=gscholar&fromopenview=true>
- Roy-Baillargeon, O. (2015). *La planification métropolitaine et le transit-oriented development (TOD) : les nouveaux instruments de la gouvernance du Grand Montréal* [thèse de doctorat, Université de Montréal]. Papyrus. <https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/handle/1866/13500>
- Roy-Baillargeon, O. (2017). Le TOD contre la ville durable? Utiliser le transport collectif pour perpétuer le suburbanisme dispersé dans le Grand Montréal. *Environnement Urbain*, 12(1), 1–24. DOI : 10.7202/1050577ar

- Savoie-Zajc L. (1997). *L'entrevue semi-dirigée*. Dans Gauthier, B. (2009), *Recherche sociale : de la problématique à la collecte des données* (5e édition), 337-360. Presses de l'Université du Québec.
- Schiff, S. (2009). *Les TOD dans la région de Montréal : la demande et les barrières à l'offre* [mémoire de maîtrise, Université de Montréal]. Papyrus. <https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/handle/1866/3158>
- SCHL (2019, 4 décembre). *Montréal : la démographie transformera le marché immobilier*. L'Observateur du logement. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2019-housing-observer/demographic-changes-will-reshape-montreal-housing-market>
- Sénécal, G. et Vachon, N. (2014). *La forme polycentrique de la région métropolitaine de Montréal : une réalité assumée, un projet inachevé*. Institut national de la recherche scientifique (INRS). <http://espace.inrs.ca/id/eprint/4469/1/MAMROT-s%C3%A9n%C3%A9cal-version-finale.pdf>
- Shearmur, R. et Luka, N. (2019). *Mémoire concernant le règlement pour une métropole mixte*. Université McGill. https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/7-61_richard_shearmur.pdf
- Solar Uniquartier (s. d.). *Mieux vivre, ensemble*. <https://solaruniquartier.com/>
- Tremblay-Racicot, F., Lussou, F. et Vincent, V. (2021). *Planification des transports et de l'aménagement à Montréal : bilan et perspectives à l'aube du 10^e anniversaire du PMAD de la CMM et de l'adoption du premier PSD de l'ARTM (compte rendu de la table ronde virtuelle du 18 mars 2021)*. Centre de recherche sur la gouvernance. https://cergo.ensp.ca/cergo/docs/Cahiers_de_recherche/2021/CompteRendu-Table-ronde-Amenagement-transport.pdf
- Trudeau, D. (2018). Tracing New Urbanism's Suburban Intervention in Minneapolis – St. Paul. *Journal of Planning Education and Research*, 38(1), 25-38. DOI : 10.1177/0739456X16671996
- Ville de Candiac (s. d.). *Square Candiac & le Montcalm*. <https://candiac.ca/la-ville/developpement/square-candiac-amp-le-montcalm>
- Ville de Montréal (2020). *Règlement pour une métropole mixte : Document explicatif – version révisée*, novembre 2020. https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/rmm_document_explicatif.pdf
- Ville de Montréal (s. d.). *Mises en chantier résidentielles, agglomération de Montréal, ville de Montréal et arrondissements, et villes liées, 2013-2018*. http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,67887705&_dad=portal&_schema=PORTAL

- Ville de Terrebonne (2017). *La Croisée Urbaine : un quartier orienté vers l'avenir*. <https://www.ville.terrebonne.qc.ca/nouvelle/17/09/21/la-croisee-urbaine-un-quartier-oriente-vers-l-avenir>
- Ville Durable (s. d.). *Qu'est-ce qu'un projet urbain?* Ville Durable, solutions pour un développement urbain durable. <https://villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/quest-ce-quun-projet-urbain/>
- Vivre en Ville (2016). *Croître sans s'étaler : où et comment reconstruire la ville sur elle-même*. Outiller le Québec. https://vivreenville.org/media/441285/vev_croitre_sans_setaler1_extrait.pdf
- Xu, J. L. (2017). Is New Urbanism changing the suburban development pattern? A case study of the Toronto region. *Journal of Urban Design*, 22(6), 812-832. DOI : 10.1080/13574809.2017.1337494

6. Annexes

Annexe 1 : Guide d'entretien – Entrevues avec les promoteurs immobiliers

1. Ouverture

- a. Résumé des objectifs de la recherche, déroulement de l'entretien et remerciements.
- b. Rappel des directives en lien avec le formulaire de consentement et de l'enregistrement de l'entretien
 - i. Enregistrement, rappel pour le refus aux questions, consentement oral

2. Le marché immobilier du Grand Montréal

- a. Avez-vous remarqué des changements dans la façon de développer des projets immobiliers au fil des 10 dernières années ?
- b. Quel type de projet a le plus la cote en ce moment et pourquoi ?
- c. Est-ce que Montréal est un milieu attractif pour le développement immobilier selon vous ?
 - i. (S'ils n'ont pas eu de projets à Montréal) : Est-ce un marché qui vous intéresserait ? Pourquoi ?
- d. Comment peut-on expliquer l'arrivée de projets immobiliers de grande densité en banlieue selon vous ?
 - i. (S'ils n'ont pas eu de projets en banlieue) : Est-ce un marché qui pourrait vous intéresser ? Pourquoi ?

3. Retour sur les projets du promoteur

- a. Selon votre portfolio, vous avez réalisé plusieurs projets dans le Grand Montréal. Avez-vous une préférence pour un lieu en particulier ? Si oui, pourquoi ?

- i. Diriez-vous que les conditions sont propices au développement dans votre arrondissement/municipalité ?
- b. Qu'est-ce qui peut vous inciter à développer de grands projets ?
- c. Quels sont les facteurs déterminants dans le développement d'un projet ? (Localisation, présence d'infrastructures de transport, la disponibilité du foncier, etc.)
- d. Quels sont les défis ou obstacles les plus courants auxquels vous devez faire face lorsque vous développez un projet ?

4. La place de la réglementation

- a. Est-ce que la réglementation municipale/locale occupe une place importante dans la réalisation du projet ?
 - i. Selon vous, est-ce que la réglementation agit plutôt comme frein ou comme levier pour stimuler le développement ?
 - ii. Existe-t-il des différences fondamentales entre Montréal et ses banlieues (ou au sein des arrondissements) du point de vue de la réglementation ?
 - 1. Existe-t-il selon vous, des arrondissements ou des municipalités où la réglementation est plus favorable au développement ?
 - 2. Quel est votre point de vue sur les normes de densité ou de hauteur des bâtiments ?
 - 3. Dans les médias, on dit parfois que le Règlement pour une métropole mixte risque de faire fuir les promoteurs vers les municipalités ou arrondissements qui n'ont pas ce genre de restriction. Quel est votre point de vue par rapport à ça ?
 - 4. Est-ce qu'il y a des choses que vous aimeriez améliorer dans vos discussions ou négociations avec les autorités municipales ?

5. Mot de la fin

- a. Remerciements pour la participation.

Annexe 2 : Guide d'entretien – Entrevues avec les analystes du marché immobilier

1. Ouverture

- a. Résumé des objectifs de la recherche, déroulement de l'entretien et remerciements.
- b. Rappel des directives en lien avec le formulaire de consentement et de l'enregistrement de l'entretien

2. Le marché immobilier du Grand Montréal

- a. Avez-vous remarqué des changements dans la nature des projets immobiliers développés au fil des 10 dernières années ?
- b. Quel type de projet a le plus la cote en ce moment et pourquoi ?
- c. Est-ce que Montréal est un milieu attractif pour le développement immobilier selon vous ?
 - i. Comment se compare son marché immobilier avec celui des banlieues ?
- d. Comment peut-on expliquer l'arrivée de projets immobiliers de grande densité en banlieue ?
- e. Qu'est-ce qui peut inciter les promoteurs immobiliers à développer de grands projets selon vous ?

3. La place de la réglementation

- a. Est-ce que la réglementation municipale/locale occupe une place importante dans la réalisation d'un projet immobilier selon vous ?
 - i. Selon vous, est-ce que la réglementation agit plutôt comme frein ou comme levier pour stimuler le développement ?

- b. Avez-vous remarqué des changements dans les types de projets immobiliers développés à Montréal à la suite de l'annonce du Règlement pour une métropole mixte ?
- c. Pensez-vous que son adoption risque de modifier l'attractivité de la métropole pour les promoteurs immobiliers ?
- d. Dans les médias, on dit que le règlement de la métropole mixte risque de faire fuir les promoteurs vers les banlieues qui n'ont pas ce genre de restriction. Quel est votre point de vue par rapport à ça ?
- e. À votre connaissance, existe-t-il des municipalités qui utilisent cet argument pour attirer le développement sur leur territoire ?

4. Mot de la fin

- a. Remerciements pour la participation.