

Richard Bergeron, chroniqueur urbain
Ici Radio-Canada Première 95,1 FM, émission Le 15-18

Royalmount 3.0 Chronique du 5 mars 2020

Entame

La semaine dernière, le promoteur du projet Royalmount, Carbonleo, a présenté la nouvelle mouture de son immense projet.

Le promoteur autant que les médias ont convenu qu'il s'agissait de la version 2.0 de ce projet. Je soutiens qu'il s'agit plutôt de sa version 3.0 :

- Projet apparu en 2015, qui ne comportait pas de volet résidentiel : **1.0**
- Projet révisé de 2019, qui devait compter de 5 000 à 7 000 logements : **2.0**
- Nouveau projet révisé de 2020, qui en compterait désormais 4 500 : **3.0**

Quoi qu'il en soit, 2.0 ou 3.0, le nouveau projet a relancé un débat captivant sous plusieurs angles relatifs à l'urbanisme, notamment en ce qui concerne :

- La mobilité, en relation avec le nombre d'espaces de stationnement prévus;
- Le pôle culturel du centre-ville, en relation avec l'offre prévue au Royalmount;
- L'inclusion, ou pas, de logements sociaux au projet.

Mais encore, le projet Royalmount jette un riche éclairage sur les stratégies politiques des uns et des autres en matière de développement urbain. C'est ce que nous verrons.

Le projet Royalmount 3.0



Avant de plonger dans le vif du sujet, je sens le besoin d'y aller d'une précision liminaire :

- Mon rôle de chroniqueur attaché à une radio publique m'interdit de prendre la défense d'un promoteur immobilier privé et de cette activité dans son ensemble;
- Ce même rôle m'interdit tout autant de critiquer sans raisons valables une administration publique ou ses représentants, Élus ou autres;
- Les opinions que je formule dans mes chroniques s'appuient sur mon expérience à la fois d'urbaniste et d'acteur à divers titres au sein des administrations publiques;
- Par définition, lesdites opinions peuvent être contestées par quiconque le souhaite.

Je commence par souligner l'enflure financière du projet Royalmount, comme si le promoteur cherchait à convaincre par l'ampleur des chiffres qu'il avance :

- En 2015, on parlait d'un investissement de 1,7 G\$, ce qui était déjà beaucoup ;
- En 2019, le chiffre était passé à 4.5 G\$;
- La nouvelle version 3.0 avance un mirobolant 7 G\$.

Certains aspects du nouveau projet n'ont pas à être débattus longuement. Tels le stationnement et la congestion au croisement des autoroutes Décarie et Métropolitaine :

- Si la moitié du quart du huitième de ce que j'ai laissé entrevoir dans ma chronique sur l'auto autonome se concrétise, les questions de stationnement et de congestion cesseront bientôt de se poser;
- J'ai été amené à constater, en tant qu'élu municipal, que les problèmes appréhendés de congestion ne se concrétisent la plupart du temps pas... pour cette raison fort simple que les automobilistes sont intelligents;
- J'ose le dire : **la congestion est la principale alliée du transport collectif.**

Quant aux faits, d'une part, de ne plus prévoir qu'une seule salle de spectacles et, d'autre part, d'avoir significativement réduit l'espace à bureau du projet, ils atténuent grandement le problème appréhendé de concurrence excessive avec le centre-ville.

Reste l'**habitation**, non pas en ce qui concerne le nombre annoncé de logements, mais plutôt quant à l'exigence posée par la mairesse Plante en matière de **logements sociaux**.

Je commencerai par rappeler les principes avancés dans ma chronique sur les 20-20-20 :

- Le logement social est une composante des politiques sociales de l'État. À ce titre :
 - L'effort financier doit être assumé par la population dans son ensemble;
 - L'argent devra de ce fait être tiré des budgets généraux des deux paliers supérieurs de gouvernement, à Ottawa et à Québec.
- Si une ville entend apporter une contribution :
 - Il ne devra s'agir que d'un complément, de l'ordre de 5 à 10 % du financement des projets, pour fixer les esprits;
 - Quant aux sommes correspondantes, elles seront tirées de son budget général.

On est aux antipodes de ce que propose directement ou laisse entendre la mairesse Plante :

- Elle interpelle le promoteur pour exiger qu'il construise des logements sociaux, plutôt que d'interpeler les deux paliers supérieurs de l'État;

- Elle donne l'impression que c'est aux futurs propriétaires et locataires de logements de projets privés, et à eux seuls, à qui les promoteurs refileront forcément la facture, qu'incombe la responsabilité de financer le logement social et abordable à Montréal.
- Réciproquement, elle semble réfractaire au fait que 5 000 ménages des classes moyennes et moyennes supérieures aient la possibilité de s'établir au cœur de l'île de Montréal, comme s'ils devaient ne jamais en devenir des citoyens légitimes :
 - Cette remarque vaut pour tous ceux qui n'ont de cesse de dénoncer la construction de « **condos** », **mot honni s'il en est un dans leur bouche**, dans les quartiers de Montréal et tout particulièrement au centre-ville.

Je termine en faisant remarquer qu'en vertu de la nouvelle règle des 20-20-20 :

- C'est jusqu'à 1 000 logements sociaux qui devraient être inclus au projet Royalmount;
- Logements dont les coûts de construction seront de l'ordre de 250 000 \$ l'unité;
- Nécessitant donc un investissement de 250 M\$.

Concernant les stratégies politiques

La hiérarchie des outils d'aménagement à Montréal est la suivante :

- Niveau 1 : Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), qui relève du conseil de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), présidé par la mairesse Plante;
- Niveau 2 : Schéma d'aménagement et de développement de Montréal (Schéma), qui relève du Conseil d'agglomération, une instance entièrement contrôlée par le conseil municipal, or donc par la mairesse Plante et sa majorité;
- Niveau 3 : Plan d'urbanisme, qui relève des municipalités, soit, concernant le projet Royalmount, du conseil de Ville Mont-Royal et de son maire Philippe Roy;
- Niveau 4 : Règlements d'urbanisme, lesquels, selon les objets, relèvent soit du conseil municipal, soit des conseils d'arrondissement.

Ce sont les niveaux 2 et 3 qui nous intéressent ici.

Le projet Royalmount 1.0, celui de 2015, portait exclusivement sur des usages compatibles avec l'affectation « industries » du Schéma en vigueur :

- C'est pourquoi il relevait à ce moment du seul maire Roy de Ville Mont-Royal;
- La seule « prise », **négative**, qu'avait alors la mairesse Plante était de s'opposer à la passerelle piétonne devant relier le projet à la station de métro De la Savanne.

S'est alors engagée une bataille dont l'un des points saillants fut, de la part de Montréal, d'exiger qu'un volet résidentiel soit ajouté au projet :

- Le promoteur a obtempéré en proposant un fort volet habitation à sa proposition Royalmount 2.0:
- Automatiquement, l'administration Plante y gagnait une seconde « prise » sur le projet, **prise positive cette fois-ci**, un changement d'affectation devenant nécessaire au Schéma, contrôlé par la mairesse Plante et sa majorité ;
- La mairesse a surenchéri en **transformant cette seconde prise en exigence de logements sociaux et abordables**.

Considérant que le projet Royalmount est déjà en chantier, on peut prévoir :

- Que les volets compatibles avec le Schéma – commerces, bureaux, culture – seront complétés d’ici deux à trois ans ;
- Que si l’administration Plante persiste dans son intransigeance, le promoteur va simplement s’arrêter là, si bien que :
 - Le projet Royalmount final ne comporterait ni volet résidentiel, ni passerelle piétonne vers la station de métro De la Savanne.

Conclusion

Mes propos précédents constituent une invitation que j’adresse à la mairesse Plante, dès lors qu’elle juge essentiel que le projet Royalmount comporte un volet « logement social » :

- De cesser de harceler le promoteur, et indirectement ses futurs acquéreurs ou locataires de logements, lesquels ne sont *a priori* pas plus concernés que tout autre citoyen québécois ou canadien par cette exigence qui relève de la fonction redistributive de l’État;
- D’interpeler les gouvernements du Québec et du Canada pour qu’ils versent une contribution de 250 M\$ au promoteur afin de financer la construction sur place des quelques 1 000 logements sociaux correspondant à la cible souhaitée.

Et si j’avais tout faux, si cette insistance de la mairesse Plante à parler de logements sociaux visait un autre but ? Car il y a un précédent, potentiellement fort instructif :

- Fin 2018, le promoteur Devimco dévoilait son projet Mestria, consistant en deux tours résidentielles hautes de 200 m sur le site de feu Spectrum;
- À ce moment, la politique de la Ville était celle des 15% de logements sociaux et 15% de logements abordables;
- Cette politique ne s’appliquait toutefois, et encore à la tête du client, que lorsque la Ville avait en mains le « levier » d’une demande de changement de zonage;
- Le projet étant de « pleins droits », aucune contribution ne pouvait être exigée;
- Début 2019, pourtant, le promoteur remettait à la Ville un chèque de 10 M\$ à titre de contribution au logement social et obtenait son permis de construire.

Doit-on s’attendre à quelque chose de similaire dans le cas du projet Royalmount ?

Quand j’étais chef de l’opposition officielle à la Ville, un cas semblable s’est présenté :

- J’ai interdit aux Élus de ma formation politique de recourir à un tel procédé;
- Ajoutant que toute disposition de ce type ne pourrait être utilisée qu’après avoir été dument débattue et votée au conseil municipal;
- Sinon, le procédé s’apparente à un échange argent contre permis.