

Le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et ses effets au cœur des préoccupations des résidents de la Cité-Jardin du Tricentenaire à Montréal

Sylvie Paré^a, Kévin Dupont^b

DOI : <https://doi.org/10.1522/revueot.v31n2.1485>

RÉSUMÉ. La Cité-Jardin du Tricentenaire, une enclave résidentielle située près du stade olympique dans l'est de Montréal, est témoin d'un renouvellement de sa population et de son marché immobilier. Depuis environ 25 ans, on y observe une importante augmentation de la valeur des propriétés du quartier qui est liée aux transformations sociodémographiques, économiques, mais aussi architecturales. Depuis son adoption en 2009, le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) constitue un outil d'urbanisme encadrant les travaux que ses résidents et résidentes souhaitent apporter à leur propriété. Or, les incidences de la mise en œuvre de cet outil d'urbanisme préoccupent certains des résidents, ce qui conduit à l'émergence de visions presque antagonistes entre les anciens et les nouveaux. Afin de mieux comprendre et de saisir ces différences, nous avons mené une enquête auprès de l'ensemble des résidents et résidentes de la Cité-Jardin en 2019. Cet article présente donc le contexte de mise en place du PIIA ainsi que les résultats de notre enquête.

ABSTRACT. *The Cité-Jardin du Tricentenaire, a residential enclave located near the Olympic Stadium in East End Montreal, has been undergoing a population and real estate market transformation. For the past 25 years, there has been a substantial increase in the market value of residential properties, that is also associated with socio-demographic, economic and architectural changes. In 2009, an urban planning tool was adopted to control changes that the residents wish to apply to their properties. However, the implementation of these architectural regulations has led to the emergence of different visions between the long-established residents and the newer ones. In order to better understand the dynamics at work, we conducted a survey with all the residents of the Cité-Jardin in 2019. This article provides the context in which the bylaws were implemented, and the results of our study.*

Introduction

Cette recherche vise à cerner les dynamiques de changements sociodémographiques et morphologiques du quartier de la Cité-Jardin du Tricentenaire depuis les dernières décennies. Elle vise également à comprendre et à analyser le rôle de l'action publique en matière de gestion et de planification territoriales dans ce quartier prisé de Montréal.

Les données récoltées à partir d'une enquête par questionnaire permettent de mieux connaître les aspirations de la population du quartier. L'enquête

met en lumière les critères de choix du quartier, la participation aux activités de voisinage ainsi que l'importance du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et ses effets sur les projets de rénovation. L'enquête cherche aussi à connaître les rapports entre citoyens et citoyennes à l'échelle du quartier avec les fonctionnaires et élus de l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie, situé dans l'est de la ville de Montréal.

L'article est divisé en cinq parties. Il commence par une description contextuelle du concept de cité-

^a Urbaniste et professeure titulaire en urbanisme, École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal

^b Bachelier en études urbaines, École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal

jardin et de son arrivée au Québec. Ensuite, il traite de la mise en œuvre du PIIA au Québec. La troisième partie présente les éléments méthodologiques qui ont servi à mener à bien la recherche. Suivent les résultats de l'analyse des données de l'enquête par questionnaire auprès des résidents et résidentes de la Cité-Jardin du Tricentenaire. Enfin, nous proposons une synthèse et une discussion sur les résultats obtenus dans le cadre de la recherche.

1. Contexte

1.1 L'origine du concept de cité-jardin

L'idée d'une cité-jardin alliant vie urbaine et vie à la campagne fut conceptualisée à la fin du XIX^e siècle par l'urbaniste britannique Ebenezer Howard :

La Cité-Jardin telle que Howard l'a définie n'est pas une banlieue : c'en est l'antithèse : ce n'est pas davantage une retraite plus champêtre, mais c'est une création mieux intégrée en vue d'une vie urbaine qui réalise pleinement sa destination (Howard, 1969, p. 42).

À cette époque, face à un milieu de vie de plus en plus industrialisé et pollué, le concept de cité-jardin propose une nouvelle manière d'imaginer la forme urbaine. Cette nouvelle façon de penser la ville repose entre autres sur l'idée d'une décentralisation de la vie urbaine sous forme de « communautés de 30 000 habitants environ, centrées sur la petite entreprise et sur l'agriculture [où] chacun pourrait profiter d'un environnement sain » (Fishman, 1979, p. 39).

Ainsi, l'organisation spatiale de la cité-jardin se caractérise par son opposition au modèle urbain, où la nature est souvent absente. Comme planifié, la cité-jardin constitue un milieu de vie verdoyant par la présence marquée d'un couvert végétal abondant, par divers espaces verts collectifs, par des équipements communautaires, par un bâti à faible densité et par une structure pavillonnaire.

1.2 Le concept de cités-jardins au Québec

Le concept britannique de cités-jardins a cheminé jusqu'au Québec. Elles sont le résultat d'une adaptation de cet aménagement résidentiel planifié. Associées aux termes « cités coopératives », ces cités

se veulent des vitrines d'idéaux prônés par la doctrine coopérative (Choko, 1988).

Dans les années 1940, la ville de Montréal est aux prises avec une importante crise du logement. La situation du logement urbain est difficile : insalubrité et rareté causent une surpopulation au centre-ville, particulièrement chez les familles ouvrières. Afin de permettre l'accès à la propriété aux nombreuses familles de la classe ouvrière, l'avocat Joseph-Auguste Gosselin et le jésuite Jean d'Auteuil Richard développent dès le début des années 1940 les plans d'une cité-jardin ouvrière inspirée du concept de Howard. L'accès à un logement décent est, selon eux, la meilleure façon d'améliorer les conditions de vie de la classe ouvrière.

Une des formes les plus abouties de la cité-jardin au Québec est justement la Cité-Jardin du Tricentenaire à Montréal. L'intention à l'origine de ce projet est de créer un quartier destiné à la population canadienne-française catholique et ainsi de favoriser l'expansion de la famille. C'est initialement avec l'aide du financement des communautés religieuses et de l'État que la Cité-Jardin a pris forme sur des terres agricoles dans l'est de Montréal, soit à la croisée des artères Rosemont, Viau, Sherbrooke et L'Assomption.

Ce projet s'inscrit dans l'initiative de l'Union économique d'habitations (UÉH), un des quelques regroupements catholiques de citoyens canadiens-français, qui souhaitait améliorer la qualité du logement de la classe ouvrière canadienne-française (Collin, 1986). La mise en œuvre de la cité-jardin dans ce contexte endossait une planification urbaine porteuse d'un rôle social.

L'UÉH visait spécifiquement à créer un modèle unique de développement urbain qui ferait émerger une communauté forte et solidaire et, en même temps, attirerait des acheteurs de la classe ouvrière canadienne-française (Paré, 2012).

La Cité-Jardin du Tricentenaire à Montréal fut inaugurée le 2 août 1942. Nommée ainsi en l'honneur du 300^e anniversaire de la fondation de la ville de Montréal, cette réalisation n'est cependant qu'une réussite partielle (Choko, 1988). Seulement 167 maisons sur les 600 prévues y sont érigées. Très peu de familles ouvrières viennent y habiter en raison du coût prohibitif de ces habitations.



Figure 1 – Plan original de la Cité-Jardin en 1942 et portion réalisée
Source : l'Union économique d'habitations, <https://proposmontreal.com/index.php/la-cite-jardin-du-tricentenaire>

En effet, notamment en raison de l'usage de blocs de béton plutôt que du bois pour la structure, le coût de construction est plus élevé que prévu. Ce quartier est récupéré rapidement par la petite bourgeoisie canadienne-française, constituée surtout de

professionnels (médecins, avocats et professeurs) séduits par les rues en cul-de-sac, par les sentiers piétonniers à l'arrière des habitations, par les lots de grande dimension et par le style architectural canadien ou suisse de ces maisons unifamiliales.



Figure 2 – Périmètre actuel de la Cité-Jardin du Tricentenaire
Source : Cite-jardin.ca

Cela dit, l'encadrement du développement urbain et de la situation sanitaire constitue un élément central dans cette démarche.

2. Un outil de l'urbanisme : le PIIA au Québec

Depuis le milieu des années 1990, la Cité-Jardin du Tricentenaire est témoin d'un renouvellement dans son marché immobilier. On y observe une augmentation substantielle de la valeur des propriétés. Cette hausse des valeurs foncières s'accompagne d'une augmentation des taxes, ce qui pousse certains résidents à quitter le secteur et d'autres à vendre leur résidence afin d'en tirer un bénéfice important.

Au fil des ans, l'arrivée de nouveaux résidents dans le quartier a amené une série de transformations sociodémographiques, économiques, mais aussi architecturales. En 2009, un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) adapté à la Cité-Jardin du Tricentenaire est mis en œuvre par l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie. Cet outil de l'urbanisme se veut une réponse au désir des résidents de protéger le patrimoine bâti et naturel, et de mieux encadrer les projets de construction, d'agrandissement et de transformation résidentiels. Les normes sont applicables à l'implantation des constructions, à l'aménagement des terrains, à la protection des arbres et à l'architecture (matériaux, volumétrie, styles, etc.).

De manière semblable au nouvel urbanisme, une approche centrée sur une planification durable et à échelle humaine pensée par Calthorpe (1993), le mouvement des cités-jardins vise à réformer la manière traditionnelle de penser la ville. Il appuie son fondement sur un encadrement du développement urbain, particulièrement sur le plan de sa forme. Cela entraîne l'application et la planification systématiques de normes d'aménagement.

À travers le pouvoir législatif, une série d'outils de gestion et d'aménagement sont instaurés dans la pratique de l'urbanisme au Québec. Ces outils discrétionnaires agissent à titre d'encadrement réglementaire découlant de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) (RLRQ, chap. A-19.1, 1979). Moins rigides, ils proposent un cadre réglementaire, naguère monopolisé par les règlements

d'urbanisme traditionnels normatifs. Leur principal avantage réside sans équivoque dans la possibilité donnée aux autorités municipales d'exercer un pouvoir décisionnel et discrétionnaire quant à la forme et à l'apparence souhaitées du développement sur leur territoire. Le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2010) est né dans ce contexte en 1989. Cet outil urbanistique discrétionnaire viendra se greffer à la LAU (Lechasseur, 2000).

Contrairement aux règlements traditionnels d'urbanisme, le PIIA vise à avoir recours à des objectifs et à des critères, plutôt qu'à une application dans un cadre normatif. L'objectif est d'effectuer une analyse plus qualitative d'un projet en fonction du territoire ciblé, du terrain, du type de construction ou des travaux exécutés. À cet effet, la LAU stipule que le *Règlement sur les PIIA* se doit de :

déterminer les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains, ainsi que les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints [paragr. 145.16(2)].

La mise en application du Règlement passe par la création d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU). Celui-ci émet des avis sur l'acceptabilité des projets. Comme l'indique la figure 3, le CCU opère sans pouvoir décisionnel (Marquis, 2007). L'approbation finale d'un projet est accordée par le conseil municipal. Cependant, c'est à partir des recommandations du CCU que la décision est prise.

Ce nouveau mode de gestion du développement du territoire a l'avantage d'être une démarche interactive qui invite au dialogue dès le dépôt d'un projet. Son caractère discrétionnaire facilite la négociation et permet une application plus souple des règles d'urbanisme.

Trop souvent, les élus, qui ont à utiliser leur pouvoir discrétionnaire pour accepter un projet, méconnaissent les objectifs que sous-tend l'application d'un tel règlement. L'engagement et la compétence des personnes qui siègent au sein du CCU sont aussi gage de réussite (Bourget, 2006).

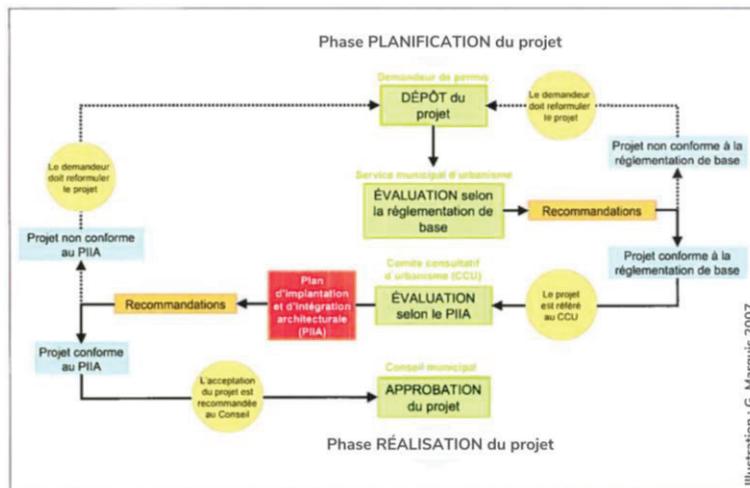


Figure 3 – Projet immobilier dans le cadre d’application d’un PIIA
 Source : Marquis (2007)

Certes, cet outil d’urbanisme permet une souplesse dans l’encadrement du développement. Par contre, son application est somme toute influencée par l’évaluation qu’en fait le CCU.

Pour porter ses fruits, tout règlement relatif aux PIIA doit être appliqué par un personnel compétent et responsable, capable de recevoir les promoteurs et d’installer un climat de collaboration dès les premières étapes de la conception du projet (Bourget, 2006).

3. Méthodologie

Le territoire ciblé pour cette enquête est le quartier de la Cité-Jardin du Tricentenaire et ses 167 habitations. Il s’agit d’un quartier résidentiel à faible densité où réside une population de classe moyenne supérieure.

La méthode de recherche privilégiée est l’enquête par questionnaire, et ce, dans le but de recueillir des informations sur les résidents et sur leurs perceptions quant aux effets de l’application du PIIA sur leur milieu de vie.

L’élaboration et la distribution du questionnaire ont été effectuées selon les principes éthiques et les règles déontologiques en recherche sociale dans les universités québécoises et canadiennes. Les questionnaires ont été distribués de porte à porte par un tiers, avec une lettre de transmission présentant les objectifs de l’étude et ses responsables.

Les thèmes principaux du questionnaire se rapportent aux caractéristiques des ménages, à leur historique résidentiel, aux relations de voisinage, aux caractéristiques et aux coûts des travaux de construction ou de rénovation, etc.

Dans le but de protéger l’identité des personnes, nous nous sommes assurés de l’anonymisation des questionnaires lors de la collecte des données.

L’analyse des données quantitatives a été produite à l’aide du logiciel d’analyse statistique SPSS, ce qui donne lieu à un diagnostic d’ensemble sur les principales constructions, reconstructions et rénovations majeures dans le secteur. Ces données servent à tracer le portrait des propriétaires de longue date et les plus récents. Les données sont organisées en fonction d’une analyse thématique à partir d’une réduction de celles-ci et selon leur pertinence.

Ce projet d’enquête, qui a débuté en 2018, s’est concrétisé avec l’appui du conseil d’administration de l’Association des résidents de la Cité-Jardin (ARCJ). L’association est intervenue entre autres sur le plan logistique de la recherche. Sa participation concernait la distribution des enveloppes contenant le questionnaire, la lettre de présentation ainsi qu’une enveloppe préaffranchie, adressée à la professeure à son adresse de l’UQAM. L’association a aussi payé les coûts d’impression des questionnaires et des timbres.

4. Résultats

4.1 Le portrait des répondants

L'enquête auprès des résidents de la Cité-Jardin du Tricentenaire a permis d'obtenir un échantillon initialement composé de 68 questionnaires sur 167 résidences. Parmi ceux-ci, 67 questionnaires ont été considérés comme complets et font partie des analyses. Il s'agit d'un taux de réponse de plus de 40 % des ménages du quartier, ce qui est relativement élevé pour ce type d'enquête.

Répartition géographique

Il y a une légère surreprésentation de répondants habitant sur les avenues des Marronniers, des Mélèzes et des Plaines. Ces trois artères rassemblent 45 % de l'échantillon, soit l'équivalent de 10 à 13 répondants pour chacune. La participation sur les avenues des Cèdres, des Chênes, des Épinettes et des Sorbiers et sur la rue Viau s'est avérée moins importante, soit de 3 à 8 répondants par artère.

Niveau de scolarité

D'un point de vue sociodémographique, les résultats de l'enquête montrent qu'il s'agit d'un quartier affichant un niveau de scolarité élevé. La majorité des chefs de ménage ayant répondu au questionnaire possèdent un diplôme d'études universitaires de 1^{er} ou de 2^e cycle. Plus de 90 % des répondants ont au moins un diplôme de 1^{er} cycle universitaire.

Revenu d'emploi

Les répondants déclarent un revenu allant de moins de 50 000 \$ à plus de 500 000 \$. La tranche de revenu qui réunit le plus de répondants est celle allant de 100 000 \$ à 199 999 \$ (30 % des ménages). Ensuite, la tranche allant de 200 000 \$ à 349 999 \$ regroupe plus du quart des ménages (27 % des répondants). Au moins 26 % des ménages auraient un revenu de plus de 350 000 \$. Enfin, seulement 17 % des ménages ont un revenu annuel de moins de 100 000 \$.

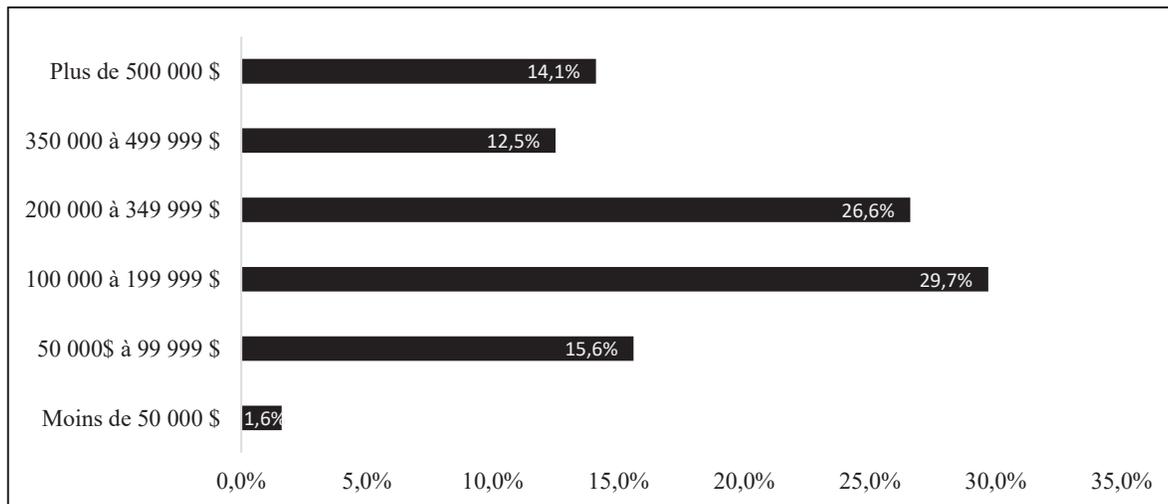


Figure 4 – Revenu total des ménages de l'échantillon

Âge

Plus de la moitié (52 %) des ménages sont composés de femmes et d'hommes qui ont plus de 44 ans. Les femmes et les hommes de 25 à 44 ans ne représentent qu'environ 20 % de l'ensemble des répondants. Les jeunes enfants et les adolescents composent quant à eux 16 % de la population.

4.2 L'établissement résidentiel dans le quartier

Période d'arrivée

Afin de distinguer la durée de résidence des habitants, trois périodes d'installation dans le quartier ont été identifiées selon l'année d'arrivée dans la Cité-Jardin : avant 1995, entre 1995 et 2004, et de 2005 à 2020.

La première période (avant 1995) est associée aux anciens résidents et regroupe 40 % des répondants. Par la suite, la période intermédiaire (1995-2004) est constituée des résidents de la seconde vague et concerne 15 % des répondants, soit le pourcentage le plus faible. Finalement, les résidents récents (2005-2020) constituent 46 % des ménages sondés, soit la part la plus importante de l'enquête.

Motifs d'établissement

En plus de la période d'arrivée, les données ont aussi permis d'identifier les motifs d'établissement dans le quartier. Ils sont évoqués selon deux échelles : le quartier en soi, puis les secteurs environnants du quartier.

Tout d'abord, à l'échelle du quartier, on évoque comme premier motif (26 % des répondants) le fait de bénéficier d'une maison unifamiliale avec espace de stationnement. Ce motif est suivi par l'environnement vert de la Cité-Jardin (21 %) et par la tranquillité de la banlieue en ville comme autre motif important (21 %). Le critère jugé le moins important est le prestige du quartier.

Concernant les secteurs environnant le quartier, les résultats montrent que la proximité du lieu de travail serait le facteur le plus important (30 % des répondants). Il est suivi de la proximité d'un grand parc (parc Maisonneuve) (27 %). En troisième lieu, la proximité des écoles primaires est relevée pour 21 % des répondants. Ce critère rejoint particulièrement les jeunes ménages avec enfants. Deux écoles primaires, une publique et l'autre privée, sont présentes sur le territoire de la Cité-Jardin, ce qui permettrait d'expliquer l'importance de ce critère dans les résultats. Finalement, le critère qui est le moins noté est la proximité d'une église.

4.3 Les relations de voisinage

Est-ce que la faible densité de la population qui caractérise la Cité-Jardin du Tricentenaire aurait des impacts sur les relations de voisinage? Impossible de répondre directement à cette question, mais les données montrent que la grande majorité des répondants entretiennent des relations sociales avec leurs voisins. De façon plus spécifique, 94 % des ménages entretiendraient des relations avec leur voisin immédiat, alors que 81 % d'entre eux auraient des relations sociales avec les voisins de la même rue. Enfin, 69 %

des répondants affirment entretenir des relations avec les autres résidents du quartier.

Créée en 2004, l'ARCJ joue probablement un rôle dans cette proximité entre voisins. À travers les activités que l'association propose tout au long de l'année, elle vise à créer et à entretenir un caractère communautaire dans le quartier. Selon les résultats, le taux de fréquentation est en moyenne de plus de 65 % pour toutes activités confondues. Cela inclut des activités telles que l'Halloween, le brunch de la Saint-Jean, les ventes de garage ainsi que des activités quotidiennes (p. ex., marche et jogging, promenade du chien, utilisation de l'aire de jeu des enfants, entraide et relations régulières de voisinage).

4.4 Les préoccupations des résidents

L'association porte également la mission de protéger les intérêts de la collectivité. Une partie du questionnaire interrogeait les répondants sur les dossiers considérés comme prioritaires afin d'identifier leurs plus grandes préoccupations.

Par ordre d'importance, le dossier identifié le plus souvent concerne l'enjeu du stationnement. Parmi les répondants, 19 % sont d'avis qu'il s'agit d'un dossier important à régler. Bien que chaque ménage bénéficie d'un stationnement privé, l'enjeu mentionné ici concerne le stationnement en bordure des rues. Notons que les rues de la Cité-Jardin sont étroites et n'ont pas de trottoirs, ce qui engendre l'usage de la rue par les piétons et par les cyclistes. Certaines rues deviennent ainsi encombrées par les voitures d'automobilistes qui ne résident pas dans la cité-jardin, ce qui génère des conflits d'usage, notamment des travailleurs d'institutions hospitalières à proximité.

Ce dossier est suivi par celui du PIIA (15 %), incluant les enjeux portés par le CCU de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie. Le PIIA occupe une place centrale dans l'aménagement et la préservation patrimoniale du quartier.

Finalement, avec 13 % de réponses, l'entretien des espaces verts, des parcs et des sentiers constitue le troisième dossier prioritaire des résidents afin d'améliorer la qualité de vie du quartier.

4.5 L'accessibilité économique au quartier

La Cité-Jardin du Tricentenaire est un quartier de plus en plus convoité en raison de l'offre d'espaces verts et de maisons unifamiliales avec espace de stationnement, ce dont témoignent les répondants au questionnaire. Diverses transformations socioéconomiques, paysagères et architecturales s'y déroulent, car une nouvelle population s'y installe, remplaçant certains ménages d'établissement. L'accessibilité économique au quartier requiert une grande capacité d'achat et de paiement de l'impôt foncier, car les habitations y sont de plus en plus coûteuses.

Afin de connaître ces conditions d'accès au marché immobilier, nous avons demandé aux répondants le montant qu'ils ont déboursé (en dollars courants) pour leur propriété ainsi que l'année d'achat :

- entre 1950 et 1985 : 25 % des résidents ont déboursé moins de 100 000 \$ pour leur maison;
- entre 1986 et 2018 : 23 % ont payé entre 200 000 \$ et 350 000 \$ ou de 500 000 \$ à 750 000 \$.

Comme le montre le tableau 1, en dollars actualisés, 25 % des résidents auraient déboursé de 200 000 \$

à 349 999 \$ pour leur résidence, 23 % auraient payé un montant de 350 000 \$ à 499 999 \$ et un autre quart de 500 000 \$ à 749 999 \$.

Si l'on compare ces données, il s'agit d'un écart de 23 points de pourcentage pour l'intervalle de moins de 100 000 \$. Puis, il y a une augmentation considérable dans l'intervalle de 350 000 \$ à 499 999 \$. Celle-ci passe de 8 % au moment de l'achat à 23 % en 2020, soit une augmentation de 15 points de pourcentage.

Bien que le calcul en dollars constants, actualisé pour la cause, montre le prix qu'auraient dû déboursé les résidents en 2020, celui-ci n'indique pas totalement la réelle variation de la valeur marchande actuelle des propriétés du quartier. Cela dit, il semble que les maisons unifamiliales du quartier se vendent à des prix bien au-delà des valeurs moyennes sur l'île de Montréal, notamment en raison de la qualité du milieu, comme nous l'avons évoqué plus haut, et d'une offre restreinte de ce type d'habitation à Montréal. Selon les chiffres de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ, 2020), le prix médian d'une maison unifamiliale dans la région de Montréal en 2020 atteignait 400 000 \$.

Intervalles	Au moment de l'achat	En dollars actualisés (2020)
Moins de 100 000 \$	25 %	2 %
100 000 à 199 999 \$	9 %	8 %
200 000 à 349 999 \$	23 %	25 %
350 000 à 499 999 \$	8 %	23 %
500 000 à 749 999 \$	23 %	25 %
750 000 à 899 999 \$	2 %	8 %
900 000 à 999 999 \$	8 %	5 %
+ de 1 000 000 \$	3 %	6 %

Tableau 1 – Pourcentage du prix payé au moment de l'achat en dollars actualisés

4.6 Les travaux majeurs apportés à la propriété

Les travaux majeurs regroupent plusieurs types de travaux, à savoir les agrandissements, les rénovations majeures et l'aménagement paysager. Ces données montrent certaines des transformations architecturales du quartier et les difficultés rencontrées. Rappelons que les travaux majeurs sont soumis au *Règlement sur les PILA* et les répondants offrent quelques

exemples de difficultés éprouvées lors de la mise en œuvre de ce règlement discrétionnaire.

Si l'on compare les données des deux périodes :

- Les *agrandissements* après 2010 impliquent majoritairement un investissement de plus de 100 000 \$. Toutefois, dans l'ensemble, les montants dépensés vont de 8 000 \$ à 600 000 \$;
- Après 2010, les *rénovations majeures* semblent avoir considérablement augmenté parmi les répondants

du quartier. Près de 60 % des répondants en ont effectué après 2010 et presque la moitié (48,5 %) des rénovations impliquent un investissement allant de 5 000 \$ à 24 999 \$;

- Le nombre de projets d'*aménagement paysager* et les sommes dépensées ont aussi augmenté depuis 2010. Dans de grandes opérations, comme des agrandissements, l'aménagement paysager accompagne souvent le projet.

À titre d'exemple, la figure 5 présente le nombre de rénovations majeures effectuées par les répondants

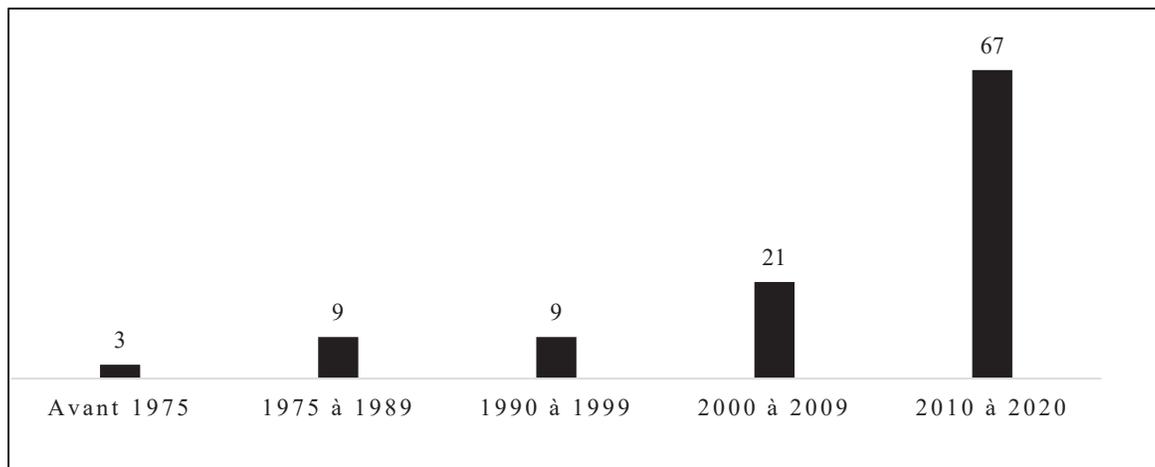


Figure 5 – Nombre de rénovations majeures selon la période donnée

4.7 Le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et ses effets

Les données issues des questionnaires montrent que le *Règlement sur les PIIA* est un outil d'urbanisme peu connu. En effet, 79 % des répondants disent ne pas bien connaître le PIIA applicable à la Cité-Jardin, tandis que seulement 21 % le connaîtraient bien. Parmi ceux qui ont fait des travaux sur leur propriété (23/67) et qui ont dû demander un permis, le PIIA aurait mené à d'importants délais dans sa délivrance, soit pour 83 % d'entre eux. Cet outil d'urbanisme aurait donc retardé la grande majorité des travaux de construction. Pour 61 % des personnes qui ont fait des travaux, le PIIA aurait aussi mené à des coûts supplémentaires. Cette même proportion de répondants a perçu son interprétation ou son application par les fonctionnaires de l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie comme étant arbitraire.

ayant fait des travaux au fil du temps. On observe une importante croissance associée à ce type de travaux à partir de 2010.

Ainsi, le nombre de rénovations majeures affiche une première hausse importante entre 2000 et 2009, pour un total de 21 rénovations. Puis, le nombre passe à 67 rénovations pour la période de 2010 à 2020, ce qui correspond à une augmentation de près de 70 % pour ce type de travaux uniquement.

Une partie du questionnaire était destinée à recueillir de l'information supplémentaire sur les préoccupations des résidents. À la lumière des commentaires laissés par certains répondants, aucun ne semble aller dans le sens d'une opposition à l'adoption du PIIA. En effet, on met l'accent sur le fait qu'une telle disposition réglementaire a été bien accueillie, car celle-ci a permis aux résidents de jouir d'une certaine garantie d'harmonie architecturale et paysagère dans leur quartier.

Cependant, des commentaires plus critiques et portant sur la mise en œuvre du PIIA concernent l'interprétation que les fonctionnaires de l'arrondissement en font. Il existerait une distorsion entre leur vision et celle des anciens résidents d'établissement. Le quart des commentaires évoquent la lourdeur bureaucratique du système, car réaliser un projet de rénovation ou d'agrandissement serait coûteux en temps et en argent, et ce, en raison des délais importants pour l'obtention d'un permis. À six reprises, il est mentionné que l'application du PIIA par l'arrondissement semble s'éloigner des objectifs qui le

régissent, en particulier celui de « favoriser une implantation des constructions assurant la qualité de leur insertion dans le cadre bâti existant, tout en respectant la valeur patrimoniale du lieu » (tiré d'un des questionnaires anonymisés).

Pour trois répondants, le PIIA ne serait pas facile à comprendre ni à mettre en œuvre, même pour un professionnel. Les démarches et les critères seraient parfois tellement contraignants qu'ils pousseraient à vouloir le détourner pour mener à terme son projet. Une des possibles dérives est que la lenteur des démarches pousse les résidents à entreprendre des travaux « en cachette » et à ne plus faire confiance aux règles édictées par le *Règlement sur les PIIA* de la Cité-Jardin du Tricentenaire. Les données montrent que la notion de décisions arbitraires revient à 12 reprises, ce qui représente 40 % des commentaires apportés par les répondants qui ont fait des travaux. La frustration provient entre autres de ce constat.

5. Synthèse et discussion

Nos résultats montrent un renouvellement de la population dans le quartier de la Cité-Jardin du Tricentenaire depuis le milieu des années 1990. L'importante augmentation de la valeur des propriétés semble directement en lien avec la demande de résidences pavillonnaires à Montréal. La hausse des travaux majeurs effectués sur les propriétés au cours des dernières années montre que, outre l'âge des bâtiments nécessitant des travaux de mise à niveau, les propriétaires investissent dans une mise au goût du jour des maisons achetées : grande cuisine à aire ouverte, grandes salles de bain, *walk-in* et salle familiale. Dans les résultats de l'enquête au sujet de la période d'arrivée à la Cité-Jardin du Tricentenaire, presque la moitié des répondants sont des résidents récents. Cela soutient l'idée selon laquelle la hausse de la valeur des propriétés s'accompagne d'une augmentation des taxes foncières, ce qui pousse ultimement certains anciens résidents d'établissement à quitter le quartier.

Aussi, considérant ce phénomène, incluant le fait que 79 % des répondants ne connaissent pas le PIIA applicable à la Cité-Jardin du Tricentenaire, et ce, malgré sa promotion, on peut imaginer que le PIIA est en grande partie méconnu par les ménages d'arrivée récente, ceux-ci constituant la part la plus importante de l'échantillon. Cela dit, il existe néanmoins une différence de vision entre les anciens

résidents d'établissement et les résidents récents, ces derniers ayant une forte influence dans le processus de transformation du quartier. C'est une conclusion que tirait déjà Paré (2012) au sujet de la transformation du quartier :

Les plus anciens opposent la valeur de préservation des caractéristiques particulières et exceptionnelles de Cité-Jardin, comme établi par le Conseil du patrimoine, à celle des autres qui souhaitent imposer le modèle résidentiel de la banlieue typique de Montréal (p. 35).

Les résultats révèlent aussi d'autres facteurs qui illustrent la transformation de la classe sociale des résidents, soit les niveaux élevés de scolarité et de revenu : 53 % des ménages auraient un revenu de plus de 200 000 \$ et 90 % des répondants possèdent au moins un diplôme de 1^{er} cycle universitaire. Ces données sociodémographiques sont des indicateurs de l'accessibilité économique restreinte au quartier. En considérant que les maisons du quartier se vendent de plus en plus cher, le statut socioéconomique des ménages qui souhaitent y résider exige une grande capacité d'achat pour ce marché immobilier.

Une analyse de corrélation a été effectuée sur l'année d'achat et le prix payé à l'achat de la maison. L'année d'achat détermine en grande partie le prix payé lors de cet achat. En effet, plus l'année d'achat est récente, plus le montant déboursé est élevé; une évidence. Par contre, on décèle une accélération de la valeur immobilière à partir des années 1990. L'année d'achat explique à 78 % le prix payé à l'achat de la résidence. Pareillement, l'année d'achat explique à 65 % cette même tendance lorsque les dollars sont actualisés à l'année 2020.

En ce qui concerne le revenu des ménages, on constate une corrélation forte avec le prix payé à l'achat d'une propriété (en dollars courants). De façon générale, quand la variable du revenu du ménage augmente, celle du prix payé à l'achat augmente aussi. Ici, le revenu total du ménage explique à 34 % le prix payé à l'achat de la maison. Le prix payé est donc très lié au revenu des résidents, mais également à l'époque de l'achat.

Cela dit, la qualité de l'aménagement du quartier, selon les principes urbanistiques de Howard, semble directement liée à son attractivité. La hausse du prix des propriétés y est intimement reliée aussi,

en raison du caractère unique de la Cité-Jardin du Tricentenaire. Pouvoir bénéficier d'une maison unifamiliale avec espace de stationnement, rappelons-le, est le motif d'établissement dominant cité par les répondants. Rappelons aussi que la vie de quartier y est florissante et que les relations de voisinage y sont bien implantées, un facteur d'accroissement du sentiment d'appartenance.

D'un point de vue architectural, lorsque bien encadrés, les travaux majeurs accentuent la hausse des valeurs foncières. Les données montrent qu'il y a une augmentation « exponentielle » des travaux de rénovation majeure depuis 2010, puis que les agrandissements effectués atteignent des montants allant jusqu'à 600 000 \$.

À noter que la valeur des rénovations majeures après 2010 est intimement liée au revenu total du ménage. Les rénovations les plus coûteuses ont été effectuées par les répondants ayant indiqué un revenu supérieur à la moyenne. D'un point de vue statistique, quand la variable du revenu augmente, celle de la valeur des rénovations augmente aussi. Le revenu détermine donc l'importance de la valeur des rénovations. Le revenu total du ménage explique à 27 % la valeur des rénovations majeures après 2010, ce qui constitue une corrélation forte.

5.1 L'apport du PIIA selon la perception de certains répondants

Le *Règlement sur les PIIA* de la Cité-Jardin du Tricentenaire adopté en 2009 demeure une source de préoccupation chez plusieurs répondants. Comme l'ont montré les données, pour les ménages du secteur ayant effectué des travaux, le PIIA aurait mené à d'importants délais d'obtention de permis, soit pour 83 % d'entre eux. Cet outil d'urbanisme qui régit et encadre les projets de construction aurait retardé la grande majorité d'entre eux. Rappelons aussi que le PIIA aurait aussi mené à des coûts supplémentaires pour 61 % des répondants.

Concernant son application pour les projets d'agrandissement, quelques répondants ont partagé des avis critiques quant à des travaux effectués sur quelques propriétés. Pour certains agrandissements, le bâtiment ajouté est en complète rupture architecturale avec le bâtiment principal. Souvent, il s'intègre mal au style d'origine. Une propriété est

citée à deux reprises dans les réponses au questionnaire à titre d'exemple. Un répondant va même jusqu'à qualifier les nouveaux agrandissements « d'aberrations majeures qui nuisent au tissu urbain » (tiré d'un des questionnaires anonymisés).

Ces agrandissements effectués en cour arrière s'inscrivent dans une application de la réglementation qualifiée de « deux poids, deux mesures », car il y aurait une obligation à protéger les vues à partir de la rue, et non celles à l'arrière des bâtiments. Le résultat donne une façade avant compatible avec le style d'origine, mais une façade latérale et/ou arrière en décalage complet par rapport à l'architecture générale de la propriété.

Cet outil que constitue le PIIA, initialement pensé afin de mieux encadrer les projets de construction, d'agrandissement et de transformation résidentiels, apparaît désormais comme une source de frustration pour une part importante des répondants. Les normes applicables sont ainsi perçues comme des « décisions arbitraires » et la frustration provient entre autres de ce constat.

5.2 Les limites de la recherche

Selon notre enquête, nous découvrons le lien entre l'évolution de l'immobilier, le portrait des résidents ainsi que le dispositif administratif et réglementaire que constitue le PIIA. Cette démarche mise sur les effets du PIIA et sur la manière dont les perceptions quant aux transformations du quartier s'expriment chez ses résidents. C'est donc une recherche de compréhension et d'analyse de l'action publique en matière de gestion et de planification territoriales dans ce quartier de Montréal.

Quant aux limites d'une telle démarche, l'enquête par questionnaire s'adressait uniquement aux résidents de la Cité-Jardin, ce qui suggère une analyse strictement du point de vue des résidents. Cette méthode ne permet pas la possibilité d'effectuer une analyse de l'enjeu du point de vue des différents acteurs impliqués, par exemple la Ville de Montréal, l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie et ses élus ainsi que les membres du CCU.

La recherche aurait pu inclure aussi des entretiens avec un sous-échantillon des ménages ayant participé à l'enquête pour approfondir certains aspects de l'étude. Cela dit, la démarche possède aussi l'avantage d'un échantillon substantiel (40 % de la totalité des

ménages), son faible coût et sa facilité de traitement des données.

Une piste intéressante de recherche serait de mener une enquête auprès des résidents habitant la périphérie de la Cité-Jardin du Tricentenaire afin de connaître leur participation à la vie de quartier, leur perception face à ce milieu de vie ainsi que leurs interactions entre les divers acteurs. De plus, il serait intéressant de connaître les préoccupations des résidents dans d'autres cités-jardins au Québec et au Canada avec des dispositifs de préservation du patrimoine. Enfin, l'enquête auprès des résidents de la Cité-Jardin du Tricentenaire constitue une étude de cas qui présente des pistes de recherche concernant les transformations des quartiers dont l'aménagement est encadré par une réglementation discrétionnaire.

Conclusion

À travers le traitement et l'analyse de ces questionnaires, plusieurs constats ont émergé :

- 1) Le quartier de la Cité-Jardin du Tricentenaire offre une qualité de vie, d'aménagement et de localisation qui incite les gens à vouloir s'y établir;
- 2) La vie de quartier dynamique s'explique entre autres par un haut taux de relations de voisinage et par l'organisation d'activités par l'association des résidents;
- 3) Le choix résidentiel de s'y établir s'accompagne d'un coût de plus en plus important avec le temps. Au fil des ans, le quartier est de moins en moins accessible financièrement pour les anciennes familles d'établissement appartenant à la classe moyenne et qui traditionnellement effectuaient une passation de leur maison d'une génération à l'autre.

L'arrivée de nouveaux résidents mieux nantis que les précédents vient transformer le quartier de façon significative. Certains résidents déplorent une perte

du sentiment d'appartenance communautaire en raison de ces transformations.

Le quartier évolue aussi sur les plans architectural et paysager. Les résidents sont plus nombreux à effectuer des rénovations majeures, ce qui contribue notamment à l'augmentation de la valeur des propriétés. Il y aurait un manque de mesures d'atténuation relatives aux taxes foncières élevées, ce qui ultimement causerait une incapacité pour certains résidents de continuer à les payer. Cela dit, le PIIA demeure central dans les préoccupations des répondants qui effectuent des travaux sur leur propriété. Les perceptions quant à son application sont souvent contradictoires.

En somme, peu de travaux se sont consacrés aux incidences sur les résidents de la mise en œuvre d'outils discrétionnaires découlant de la LAU comme le PIIA. En effet, notre étude montre que les objectifs de préservation et de respect du patrimoine naturel et bâti ne sont pas toujours atteints de manière optimale. Les commissaires siégeant au CCU ont parfois des avis divergents et les décisions rendues sur les projets sont souvent insatisfaisantes pour les résidents. Cela se répercute dans les avis rendus aux conseils d'arrondissement, lesquels prennent des décisions parfois mal avisées (voir figures 6 et 7).

Par ailleurs, si le *Règlement sur les PIIA*, un dispositif laissant beaucoup de place à l'interprétation, occasionne l'augmentation des coûts de construction et du délai d'obtention des permis de rénovation ou d'agrandissement (jusqu'à 11 mois, selon un répondant), il serait judicieux de mieux encadrer les pratiques issues des obligations fixées par les décisions des conseils d'arrondissement. Les avis des CCU seraient plutôt entérinés par les conseils d'arrondissement, alors que leurs contenus sont souvent contestés. Ce sont du moins des perceptions relevées dans notre enquête auprès des résidents de la Cité-Jardin du Tricentenaire.

RÉFÉRENCES

- Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ). (2020). *Baromètre du marché immobilier résidentiel : 4^e trimestre 2020*. APCIQ. <https://com.apciq.ca/sam/pdf/bar/2020/202004-bar-province.pdf>
- Bourget, C. (2006). Les PIIA : encadrer avec souplesse. *Continuité*, 108, 39-41. <https://id.erudit.org/iderudit/17601ac>
- Calthorpe, P. (1993). *The next American metropolis: Ecology, community, and the American dream*. Princeton Architectural Press.
- Choko, M. H. (1988). *Une cité-jardin à Montréal : la Cité-jardin du Tricentenaire, 1940-1947*. Éditions du Méridien.
- Collin, J.-P. (1986). *La cité coopérative canadienne-française : Saint-Léonard-de-Port-Maurice, 1955-1963*. INRS/PUQ.

- Fishman, R. (1979). *L'utopie urbaine au \times ^e siècle : Ebenezer Howard, Frank Lloyd, Le Corbusier*. Pierre Mardaga Éditeur.
- Howard, E. (1969). *Les cités-jardins de demain*. Dunod.
- Lechasseur, M.-A. (2000). Les règlements à caractère discrétionnaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. *Revue de droit de l'Université de Sherbrooke*, 31(1-2), 203-265. <https://doi.org/10.17118/11143/12337>
- Marquis, G. (2007). *Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et son application en milieu résidentiel périurbain* [Mémoire de maîtrise, Université de Montréal]. Papyrus. <http://hdl.handle.net/1866/17936>
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2010). *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*. Gouvernement du Québec. <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-plans-dimplantation-et-dintegration-architecturale>
- Paré, S. (2012). La transformation de la Cité-Jardin du Tricentenaire à Montréal : quelle résilience urbaine? *Revue du CENEAP*, 45, 23-37. https://www.researchgate.net/publication/335126312_LA_TRANSFORMATION_DE_LA_CITE-JARDIN_DU_TRICENTENAIRE_A_MONTREAL_QUELLE_RESILIENCE_URBAINE