

# forum

IMMEUBLES MARCHÉ CENTRE  
LE VILLAGE

MÉMOIRE  
PPU DE LA PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SŒURS  
42, PLACE DU COMMERCE, VERDUN

23 OCTOBRE 2019

## TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION .....	1
1 LE PROJET DE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SŒURS.....	4
1.1 GRANDES ORIENTATIONS.....	4
1.2 MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES VISÉES.....	5
1.3 CRITIQUE DE LA VISION D'AMÉNAGEMENT DU PPU .....	5
2 AMENDEMENT DES USAGES PERMIS – 42, PLACE DU COMMERCE .....	8
2.1 IMPACTS ÉCONOMIQUES .....	9
2.2 IMPACTS COMMERCIAUX .....	9
2.3 DROIT DE PRÉEMPTION ET USAGE INSTITUTIONNEL .....	11
3 AMENDEMENT D'ENSEMBLE POUR LE SECTEUR COMMERCIAL .....	12
3.1 IMPACTS DES NORMES DE STATIONNEMENT SUR LA PROPRIÉTÉ .....	12
3.2 IMPACTS DES NORMES DE STATIONNEMENT SUR LES RÉSIDENTS .....	13
3.3 IMPACTS DES NOUVELLES NORMES DE DÉVELOPPEMENT .....	14
3.4 RECOMMANDATIONS .....	16
RÉFLEXIONS FINALES.....	17
ANNEXE 1 RAPPORT TETRAD – MARCHÉ ÎLE-DES-SŒURS (OCTOBRE 2019).....	19

# INTRODUCTION

Forum est une compagnie canadienne de développement immobilier commercial et résidentiel. Nous sommes le récent acquéreur du centre commercial Le Village, un des centres commerciaux directement concernés par la proposition de Programme particulier d'urbanisme (PPU) effectuée récemment par la Ville de Montréal pour la partie nord de L'Île-des-Sœurs.

Au Québec, Forum possède une expérience spécialisée en développement et en gestion de centres commerciaux de quartier : nous avons plus de 20 ans d'expérience avec plus de 50 centres commerciaux acquis et développés à travers la province durant ces années. Nous sommes spécialisés dans l'établissement de centres commerciaux ancrés par un supermarché et notre expertise est centrée sur les régions à forte croissance de population où les services et produits quotidiens de première nécessité sont restreints ou manquants. À l'échelle nationale, Forum détient et gère des actifs évalués à plus d'un milliard de dollars, incluant essentiellement des centres commerciaux de quartier et régionaux.

Les amendements proposés au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en vue de la mise en œuvre du PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs sont grandement préjudiciables pour notre propriété commerciale, ainsi que pour nos locataires et surtout leurs clients, les résidents de l'île.

Ainsi, nous désirons par la présente déposer un mémoire pour signifier notre désaccord profond avec certains éléments directeurs du PPU ainsi qu'avec certains des outils de mise en œuvre qui affectent, d'une part, toute la zone concernée par le programme et, d'autre part, notre propriété spécifique.

Dans le présent mémoire, il y aura d'abord un rappel des principes du PPU en fonction des besoins identifiés en vue de l'implantation de la future station du REM. Certains éléments directeurs du PPU ainsi que leurs outils de mise en œuvre seront revus et commentés, dans le but de permettre une critique constructive de leurs impacts sur notre propriété ainsi que sur les résidents de L'Île-des-Sœurs.

Nous aborderons dans l'argumentaire deux amendements spécifiques dont les conséquences seraient désastreuses pour le centre commercial Le Village et pour sa clientèle, les résidents de L'Île-des-Sœurs. Nous ajouterons à la discussion l'analyse de quelques amendements additionnels, dont les impacts – tout en demeurant désavantageux – sont moindres pour notre propriété en soi, mais dont la conception fut effectuée en vase clos sans considération des contraintes de notre terrain, et dont l'application n'accomplirait vraisemblablement pas les objectifs du PPU.

En conclusion, nous poserons une réflexion sur certains enjeux sociétaux découlant de la mise en application du PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs tel qu'il est présentement proposé.

## APPLICATION ET LIMITE DU TERRITOIRE

Le 19 août 2019, la Ville de Montréal a déposé un avis de motion ainsi qu'un projet de règlement afin d'enclencher le processus de modification du Plan d'urbanisme afin, notamment, d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme du secteur de planification nord de L'Île-des-Sœurs. Par le fait même, la Ville de Montréal a aussi adopté un règlement de contrôle intérimaire (RCI) restreignant temporairement toute construction, agrandissement et opérations cadastrales assujettis sur le territoire d'application du PPU.

À la suite de la séance d'information du 30 septembre 2019, des auditions d'opinions permettent aux personnes intéressées de déposer une opinion écrite et/ou orale, et ce, jusqu'au 23 octobre 2019. Les séances d'auditions d'opinions auront lieu les 28, 29 et 30 octobre 2019. Par la suite, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) rédigera un rapport qui portera sur l'analyse de tous les documents déposés et comportera des recommandations aux élus.

Le territoire d'application du PPU, d'environ 79 hectares, se résume à un territoire sensiblement commercial avec un développement immobilier mixte sur la Pointe-Nord. L'Île-des-Sœurs s'étend sur un territoire d'une superficie totale d'environ 374 hectares comportant de nombreuses particularités. La population a augmenté de façon significative entre 2011 et 2016, soit de 11,7 %, pour un total de 20 461 habitants<sup>1</sup>; une augmentation significative si on la compare à celle de l'agglomération de Montréal qui a vu sa population augmenter de 2,9 % durant la même période<sup>2</sup>.

Par ailleurs, le revenu des ménages est très élevé, soit de 143 373 \$ en 2016 comparé à la moyenne québécoise qui est de 77 306 \$ par ménage<sup>3</sup>. Selon une étude démographique fournie par Tetrad en 2019, plus de 20 % du revenu des ménages était nettement au-dessus d'une moyenne de 200 000 \$ (voir Annexe 1, p. 1). Ces données sont complémentaires au taux de scolarité qui est de près de 60 % de diplômés universitaires à L'Île-des-Sœurs (voir Annexe 1, p. 13), comparativement à 44 %<sup>4</sup> pour le territoire de l'agglomération de Montréal. Il est donc important de prendre en considération ces données sensibles dans l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme. Enfin, notons que le noyau commercial situé au cœur du PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs est la seule source de services à la population sur l'île.

La figure ci-après illustre la localisation de notre propriété au sein du secteur sud du PPU.

---

<sup>1</sup> Profil de quartier Île-des-Sœurs, Montréal en statistiques, Service du développement économique, décembre 2017 (données de Statistiques Canada 2011 et 2016)

<sup>2</sup> Profil sociodémographique de l'agglomération de Montréal, Montréal en Statistique, Service du développement économique, mai 2018 (données de Statistiques Canada 2011 et 2016)

<sup>3</sup> Profil de quartier Île-des-Sœurs, Montréal en statistiques, Service du développement économique, décembre 2017 (données de Statistiques Canada 2011 et 2016)

<sup>4</sup> Profil sociodémographique de l'agglomération de Montréal, Montréal en Statistique, Service du développement économique, mai 2018 (données de Statistiques Canada 2011 et 2016)

### Localisation du secteur sud du PPU



Source : Google Earth 2018

### Localisation du site



Source : Google Earth 2018

# 1 LE PROJET DE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SOEURS

L'élaboration du PPU est articulée autour d'un projet d'infrastructure phare du tournant de la décennie. La construction d'un métro léger sur rail (REM) incluant une station située en plein cœur de la partie nord de L'Île-des-Sœurs est à la base de ce programme particulier d'urbanisme. Le déploiement du nouveau REM qui s'étend sur un réseau de 67 km aura un impact majeur sur le paysage urbain de l'ensemble des 26 stations. L'aménagement d'une nouvelle station de transport collectif offre un potentiel de développement, notamment par la construction de 3 700 nouvelles unités résidentielles qui pourraient accueillir environ 7 500 nouveaux habitants sur L'Île-des-Sœurs.

Les paragraphes qui suivent décrivent les grandes orientations du PPU.

## 1.1 GRANDES ORIENTATIONS

La vision d'aménagement du PPU est orientée par les différents documents stratégiques en vigueur dont le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) ainsi que le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Montréal. Ces outils désignent comme aire TOD (*Transit Oriented Development*) la partie nord de L'Île-des-Sœurs, soit un rayon de 1 km autour de la future station du REM. La densité minimale brute proposée par ces outils de planifications est de 110 logements à l'hectare.

La création du PPU permet donc de réfléchir à un secteur en particulier afin de répondre aux orientations des outils de planification présentés précédemment, le tout dans le but d'encadrer le développement du secteur, qui s'apprête à vivre des transformations majeures. Certaines orientations vont guider l'élaboration des modifications du PPU afin d'implanter un nouveau quartier TOD en plein cœur de L'Île-des-Sœurs. On en mentionne quelques-unes à titre d'exemple ci-dessous :

- Création d'un secteur où l'on peut habiter, travailler et se divertir
- Soutenir la densité de construction aux abords de la future station du REM
- Favoriser la mobilité active et le transport collectif
- Promouvoir une diversité dans l'offre de logement
- Favoriser l'intégration de nouveaux espaces collectifs
- Créer des pôles d'activités à différentes vocations
- Favoriser une architecture en complémentarité avec la Cité-Jardin

L'ensemble des grandes orientations du PPU va donc mener à des modifications réglementaires afin de permettre leur mise en application dans le développement et le redéveloppement du territoire visé.

## 1.2 MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES VISÉES

Dans le cadre du processus de consultation publique sur le PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs, les représentants municipaux ont eu l'occasion de présenter les principes et éléments directeurs du PPU en séance d'informations organisée par l'OCPM le 30 septembre dernier. Lors de cette séance, la population fut également informée sur les outils de mise en œuvre de ce PPU, impliquant d'importants changements à venir au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Verdun. C'est donc sur ces éléments concrets de l'aménagement du territoire, énumérés ci-dessous, que nous baserons notre argumentaire et établirons nos grandes préoccupations quant à l'avenir prépondérant de notre propriété :

- Révision des usages permis excluant tout usage commercial de la section de la propriété qui abrite actuellement le bâtiment de notre centre commercial;
- Nouveau ratio maximal de stationnement autorisé : max. 0,75 case / logement; 1 case / 50 m<sup>2</sup> pour les usages non résidentiels;
- Aires de stationnement aménagées principalement à l'intérieur ( $\pm 95$  % pour les commerces);
- Implantation maximale des bâtiments à 60 %;
- Augmentation des hauteurs permises;
- Augmentation des densités permises (modification du minimum et du maximum du COS);
- Taux de verdissement augmenté à 35 % sur les propriétés.

## 1.3 CRITIQUE DE LA VISION D'AMÉNAGEMENT DU PPU

La vision de la Ville pour notre propriété et pour l'ensemble commercial de L'Île-des-Sœurs est diamétralement opposée aux réalités quotidiennes que nous vivons tous dans ce secteur, ce qui nous inquiète profondément. Certes, l'arrivée du REM dans le secteur exige une réflexion quant à la planification de la zone, mais à quel prix? De nombreux éléments dans la vision, dans les orientations et dans les objectifs du PPU sont donc préoccupants à nos yeux.

En effet, la création d'un nouveau milieu de vie et d'emploi de type TOD aux abords de la station du REM répondrait particulièrement aux besoins des futurs habitants de ce quartier et non à ceux de l'ensemble de la population de L'Île-des-Sœurs. Malgré tout, la vision d'aménagement à même le PPU est très restrictive et cela pourrait créer de nombreuses nuisances pour les futurs citoyens.

Nous sommes à la recherche d'un plan qui soutient une vision commune valorisant notamment tous les résidents qui habitent présentement L'Île-des-Sœurs et non une vision qui dénature les aménagements existants. Ces gens ont fait le choix de vivre dans un milieu de vie familial, accessible et sécuritaire, et c'est ce que nous désirons continuer de prôner pour ce secteur.

L'ensemble de ces quelques 21 000 citoyens sera également partie prenante de la vision future de ce nouveau quartier. Dans nos préoccupations d'aménagement, il y a plusieurs interrogations qui touchent la dichotomie entre deux quartiers qui cohabiteront difficilement et la manière dont les modifications sont présentées. Cet écart de vision est présent dans plusieurs aspects de la réglementation à venir pour le périmètre du PPU :

- **La révision du plan des usages** retire à des commerçants (dont ceux sur notre propriété) le droit fondamental d'offrir des services à la population puisque les usages commerciaux ne sont plus autorisés sur certaines propriétés-clés au cœur du secteur commercial de l'île. La vocation principale de ces propriétés, présentes depuis plus de 40 ans, est donc appelée à disparaître à des fins d'une planification dogmatique liée à la création d'un TOD. Cette vision ne considère en aucun cas le secteur dans lequel elle s'implante;

**Le nombre de cases de stationnement** est considérablement diminué dans l'ensemble du territoire du PPU. Que ce soit pour des usages résidentiels ou commerciaux, le nouveau ratio de cases exigé causera de grandes perturbations. À titre d'exemple, le manque de cases de stationnement pour les unités d'habitation amènera la population à utiliser les stationnements commerciaux. Or, ceux-ci sont déjà limités. De telles normes rendront donc les commerces très peu attractifs. Ces ratios sont, en certains points, plus stricts que plusieurs normes de stationnement des arrondissements centraux de Montréal. L'ajout d'un nombre de cases maximal est très restrictif et ne prend pas en considération le fait que 75 % des déplacements sur l'île se font en automobile. Selon les nouveaux ratios proposés dans le PPU, le stationnement devrait être amputé de 60 % de ses cases, alors que les stationnements de certains immeubles sont déjà complets et débordent sur les stationnements adjacents.

- L'obligation de localiser **les cases de stationnements en quasi-totalité à l'intérieur** des bâtiments est un geste draconien qui rend non conforme l'ensemble du stationnement extérieur des centres commerciaux, dont le nôtre, et qui vient remettre en question la rentabilité des commerces dans ce secteur de L'Île-des-Sœurs. De plus, les coûts associés à un tel aménagement sont énormes. Une telle norme éliminera d'emblée certaines activités sur les terrains visés. D'autre part, comme la majorité des usagers utilisent leur voiture pour se rendre dans nos commerces, l'accessibilité à un service efficace et rapide deviendra problématique. De plus, il n'y a aucune interprétation des droits acquis, notamment sur la réfection des espaces actuels. La vision de stationnement du PPU semble avantager seulement les usagers en transport actif et les citoyens qui habiteront à proximité des commerces (ce qui, d'ailleurs, reste à voir).

Par ailleurs, l'ADN du caractère architectural et général de L'Île-des-Sœurs ne cadre pas non plus dans la vision de densification intensive présentée dans le PPU. En effet, le PPU ne tient absolument pas compte du cadre bâti qui existe actuellement sur le territoire, qui exploite un environnement bâti de cité-jardin. En ce sens, il s'avère être davantage un outil de planification théorique. Ce document fait fi complètement des efforts d'aménagement qui ont été réalisés au cours des dernières décennies et des investissements massifs effectués par le secteur privé. D'autre part, la vision du PPU veut soutenir des aménagements qui favorisent les transports actifs, mais aucune intégration avec les infrastructures de déplacement actuelle n'a été prise en considération dans l'élaboration du PPU. Le but n'est pas de créer une barrière entre le périmètre du PPU et le reste de l'île, mais plutôt d'intégrer le réseau existant afin que l'ensemble des déplacements en transport soient fluides. L'élaboration d'une esquisse qui reprend les principes d'un POD (*Pedestrian Oriented Development*) permettrait, par exemple, une meilleure mobilité des usagers du transport actif et un meilleur gage de succès pour le PPU.

Ainsi, appliquer une formule de ce genre pourrait très bien fonctionner dans un autre milieu d'implantation, mais ce serait un geste grandement pénalisant envers les citoyens et l'ensemble des parties prenantes impactées de près ou de loin, dans le cas présent, par ces nouvelles mesures réglementaires.

Enfin, rappelons que le code de déontologie des membres de l'Ordre des urbanistes stipule :

*« Point 5. L'urbaniste doit tenir compte des interventions passées et de leurs conséquences, des projets et travaux en cours et des conséquences prévisibles de ses travaux et recommandations sur le territoire et la population concernés directement ou indirectement*

*Point 7. Pour chaque option, chaque orientation, chaque intervention ou chaque projet, l'urbaniste doit identifier les avantages, les inconvénients et les risques potentiels sur le milieu et sur la population concernée incluant, le cas échéant, des mesures d'atténuation des préjudices ou des inconvénients. »<sup>5</sup>*

Le projet de PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs est un document d'urbanisme qui, comme exprimé ci-haut et comme il le sera également démontré dans les sections suivantes, ne tient pas compte des conséquences de ses propositions.

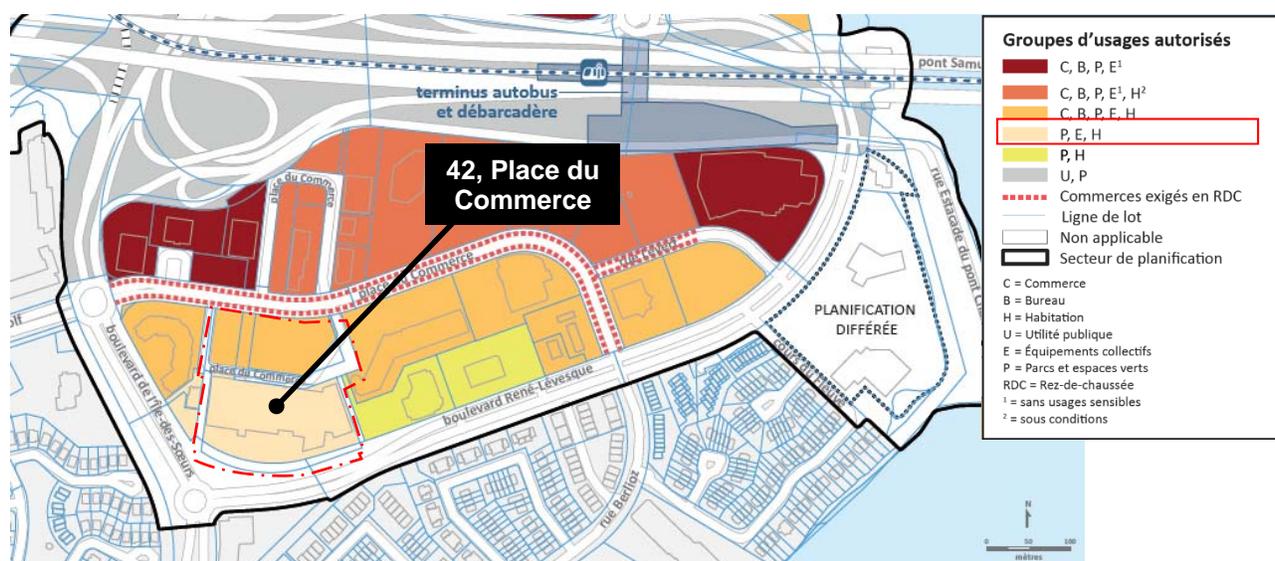
---

<sup>5</sup> Code de déontologie des membres de l'Ordre des urbanistes du Québec, Code des professions, Québec chapitre C-26, r.302, à jour au 1<sup>er</sup> juillet 2019

## 2 AMENDEMENT DES USAGES PERMIS – 42, PLACE DU COMMERCE

Un des amendements proposés dans le PPU est l'élimination de tous les usages commerciaux sur la portion sud de notre terrain située le long du boulevard René-Lévesque, où se trouve actuellement le bâtiment abritant notre centre commercial. Le PPU est très explicite dans son intention de remplacer ces usages commerciaux par des usages institutionnels sur cette portion du site (nonobstant les autres usages permis sur le site). En revanche, la Ville maintient les usages commerciaux sur la portion nord de notre terrain située le long de la rue Place du Commerce, où se trouve actuellement le stationnement du centre commercial.

La figure ci-dessous illustre ces changements :



### Plans des usages proposés

Source : PPU Partie Nord de L'Île-des-Sœurs 2019

Ce changement de vision pour notre propriété en est un de nature purement urbanistique et théorique dans son approche, la Ville ayant confirmé en séance d'informations qu'il n'y eut aucune étude de marché ni aucune étude d'impacts réalisée afin de mieux cerner les conséquences d'éliminer le zonage commercial pour le bâtiment de notre centre commercial.

Or, cette nouvelle vision fait complètement fi des conséquences économiques et commerciales majeures qu'elle engendre sur notre propriété ainsi que sur les clients que nous desservons.

Pourtant, le service du Développement Économique de la Ville de Montréal met en œuvre des énergies colossales ailleurs sur son territoire (telles que certaines artères commerciales principales de l'île de Montréal

dont les rues Saint-Hubert et Saint-Denis, et pour ne pas la nommer la rue Sainte-Catherine également) afin de venir en aide aux commerçants, ce qui témoigne d'une volonté politique évidente. Pourquoi cette expertise commerciale de la Ville a-t-elle été occultée dans le projet de PPU de la partie nord à L'Île-des-Sœurs? Les impacts économiques et commerciaux de ce projet de PPU en témoignent clairement.

## 2.1 IMPACTS ÉCONOMIQUES

Les conséquences économiques de l'élimination de tous les usages commerciaux sur la portion sud de notre site abritant notre immeuble commercial sont capitales, tant dans leur nature que dans leur forme :

- Nécessité de démolir le bâtiment du centre commercial et le stationnement existants, et d'amener les services en eau/égout/aqueduc au nouveau bâtiment (présumément sur la portion nord de notre site) : investissement de 2-3 millions de dollars;
- Nécessité de reconstruire le bâtiment du centre commercial : investissement entre 15 et 20 millions de dollars, selon la superficie du cadre bâti qui sera approuvée par la Ville;
- Nécessité, lors de la reconstruction de l'immeuble commercial et de la réfection du stationnement, de payer les redevances à l'implantation de la station REM. Ces redevances de 107,64 \$ le mètre carré de superficie de plancher sont exigées à l'émission du permis de construction. À titre d'exemple, pour un bâtiment de la taille du centre commercial actuel ( $\pm 9\ 000\ m^2$ ), on parle ici d'une redevance qui frôle le million de dollars.
- Nécessité de modifier les servitudes existantes avec la Ville;
- Diminution significative de la valeur de notre terrain découlant de l'amendement des usages permis (sera abordé plus en détails ci-dessous).

**En d'autres termes**, la mise en œuvre du PPU entraînerait des dépenses de l'ordre de près de 25 millions de dollars pour démolir un bâtiment commercial existant totalement fonctionnel et le reconstruire sur un lot adjacent. Il s'agit d'un impact majeur qui défierait toute logique économique.

## 2.2 IMPACTS COMMERCIAUX

Les conséquences commerciales d'un tel changement de cap dans la vision de la Ville concernant les usages de notre propriété sont également substantielles et elles ont un impact direct et fondamental sur la qualité de vie des résidents de L'Île-des-Sœurs.

- **À court et moyen termes** : nous avons actuellement des obligations envers nos locataires-piliers qui nous obligent à leur fournir un bâtiment fonctionnel. À titre d'exemple le plus flagrant, le bail signé du Provigo contient des options allant jusqu'en 2047, soit pour les 28 prochaines années environ. Dans l'éventualité d'un changement de zonage, nous n'avons aucune intention de démolir un bâtiment fonctionnel pour le reconstruire sur le lot adjacent. Donc, étant liés par notre bail pour les prochains 28

ans, nous allons continuer à opérer les activités du centre en droits acquis dans le bâtiment existant, afin de maintenir les activités du Provigo. Sans la consultation préalable des propriétaires et commerçants, cette contrainte majeure n'a pas pu être considérée dans l'élaboration du projet de modification du Plan d'urbanisme et de l'élaboration du PPU.

- **À long terme :** l'élimination de l'usage commercial sur le lot de notre bâtiment implique la mort lente du centre commercial et l'élimination éventuelle des services d'épicerie sur notre propriété. En plus de causer un préjudice économique important pour notre entreprise, cette situation aura un impact substantiel évident sur la qualité du niveau de desserte pour les résidents du secteur :

- En effet, notre étude de marché révèle qu'une seconde épicerie est absolument nécessaire pour desservir la clientèle de l'île (voir Rapport Tetrad en Annexe 1) : pour qu'un supermarché de taille typique soit minimalement rentable dans un secteur, des ventes par semaine d'au moins 400 000 \$ sont requises. Un supermarché bien établi obtient des ventes de 600 000 \$ à 800 000 \$ par semaine selon sa taille. Si l'on regarde les données de l'étude de marché, les ventes par semaine pour tout L'Île-des-Sœurs sont actuellement d'environ 1,99 million de dollars (voir tableau sommaire, p. 1 du rapport). Ceci implique des ventes approximatives de 800 000 \$ par épicerie, sachant que les résidents sortent parfois également de l'île pour aller chercher leurs produits dans des épiceries voisines telles que les supermarchés Adonis à Montréal, ou le Costco et le Walmart à Brossard. Sans même considérer l'augmentation à venir de la population, une épicerie à elle seule ne peut certainement pas suffire pour les desservir.
- Par ailleurs, toujours en analysant l'étude de marché, on observe que tous les services commerciaux sont concentrés sur la Place du Commerce, spécifiquement au sud de l'autoroute qui agit en tant que barrière naturelle aux déplacements de la clientèle commerciale (voir p. 3-7 du rapport). Ceci est tout à fait normal : les commerçants ont tendance à se rassembler afin de créer un achalandage croisé et d'augmenter les clientèles de leurs commerces. Entre autres, les plus petits commerçants se localisent près des commerces « piliers » tels que les épiceries et les pharmacies.

D'autre part, les études démontrent que les clients préfèrent minimiser leurs déplacements. S'il fallait déplacer l'emplacement d'une des épiceries, c'est certain qu'elle voudrait demeurer dans la portion sud de la partie nord de L'Île-des-Sœurs, et surtout dans le secteur de la rue Place du Commerce afin de compétitionner avec le IGA voisin et profiter de l'achalandage commercial accru de ce secteur. Notre propriété est donc un emplacement de choix considérant que les lots environnants ne permettraient pas l'implantation d'un bâtiment de configuration telle que celui du Provigo, et il serait très peu probable que le Provigo accepte de déménager ailleurs sur l'île. Le dézonage commercial actuel visé par le PPU aurait donc pour conséquence directe d'éliminer cette épicerie à long terme et de créer un sérieux préjudice à ce commerce présent depuis plusieurs décennies et à ses clients.

- Qui plus est, le nouveau plan des usages proposés dans le PPU permet la continuation paisible des activités commerciales du IGA sur le site voisin, au détriment des activités commerciales du Provigo sur notre site, ce qui constitue du favoritisme et entraîne une concurrence déloyale entre les deux épiceries. Cet impact causerait un préjudice majeur au Provigo.

**En somme**, la décision d'éliminer les usages commerciaux dans le plan des usages proposés ne tient aucunement compte des conséquences économiques et commerciales pour notre site, dont l'impact le plus dommageable serait subi par les résidents de L'Île-des-Sœurs qui verraient leur accès à des services essentiels drastiquement réduit, nuisant ainsi de façon importante à leur qualité de vie. Le déplacement d'un supermarché est une opération complexe. Une analyse économique et commerciale s'impose, tant pour le promoteur que pour le locataire. S'il fallait, un jour, relocaliser ces services, un phasage flexible serait absolument nécessaire afin de ne pas nuire aux services essentiels fournis aux résidents de l'île.

### 2.3 DROIT DE PRÉEMPTION ET USAGE INSTITUTIONNEL

Dans le cadre d'un PPU, plusieurs outils sont utilisés afin de faciliter la réussite de la vision d'aménagement. Un des outils dont la Ville peut s'attribuer est un droit de préemption afin d'acquérir un immeuble situé sur l'ensemble du périmètre du programme, et ce, dans plusieurs contextes, notamment la planification d'une voie publique, d'un espace public et d'un parc, de l'habitation, des équipements collectifs, des équipements institutionnels, de la conservation d'un immeuble patrimonial et pour des réserves foncières. Le centre commercial Le Village a été assujéti à ce droit de préemption.

Ultimement, une grande partie de cette analyse d'impacts devient donc totalement théorique si l'objectif ultime réel de la Ville est de voir des équipements institutionnels divers s'installer sur la partie sud de notre site. En effet, la Ville semble prendre des mesures plus ou moins directes et efficaces en vue de s'approprier ce terrain (re-zonage et droit de préemption). D'une part, le re-zonage de notre site aurait pour effet à moyen-long terme de grandement réduire la valeur de notre propriété; de façon stratégique, ceci permettrait à la Ville d'exproprier ou encore d'exercer son droit de préemption afin d'acquérir notre site 'à moindre coût' en vue d'y installer des équipements institutionnels. D'autre part, l'absence de transparence à cet effet avec les représentants municipaux de la Ville, que nous avons consultés au printemps 2019 avant d'acquérir le centre et qui n'avaient aucunement mentionné un dézonage commercial possible à venir sur la portion bâtie du site, nous porte à croire qu'il y a en effet un agenda 'caché' à l'égard de notre site et à redouter une forme d'expropriation déguisée. Cela va sans dire que cette réalité nous causerait un préjudice sans précédents.

# 3 AMENDEMENT D'ENSEMBLE POUR LE SECTEUR COMMERCIAL

Cette section analyse plus en profondeur quelques amendements d'ensemble prévus pour tout le secteur commercial, dont l'impact est grandement préjudiciable tant pour notre propriété que pour les résidents de L'Île-des-Sœurs. Nous abordons les conséquences des normes de stationnement sur notre propriété ainsi que sur les résidents. Nous analysons ensuite certaines nouvelles normes de développement. Nous concluons par l'émission de quelques recommandations concrètes afin de remédier aux impacts potentiellement dévastateurs de ces divers amendements prévus par le PPU.

## 3.1 IMPACTS DES NORMES DE STATIONNEMENT SUR LA PROPRIÉTÉ

Actuellement, les baux signés avec les locataires ainsi que les normes commerciales en vigueur exigent que le centre commercial maintienne un certain ratio de cases de stationnement par superficie pour les différents types de commerces. Ces ratios sont les suivants :

- Provigo : selon leur bail, il faut maintenir un ratio minimal de 3,6 cases de stationnement par 1 000 pieds carrés de superficie locative. Considérant la taille actuelle du Provigo, ceci implique un nombre requis de 150 cases de stationnement exclusives à l'usage de l'épicerie.
- Restaurants : ceux-ci nécessitent typiquement 10 cases de stationnement par 1 000 pieds carrés de superficie locative. À titre d'exemple, le centre commercial comporte actuellement deux restaurants totalisant 7 000 pieds carrés de superficie locative, avec une possibilité de 7 000 pieds carrés additionnels pour des restaurants. Nous devons donc être en mesure de fournir un potentiel total de 140 cases réservées aux restaurants sur le site.
- Autres commerces : ils requièrent typiquement 5 cases de stationnement par 1 000 pieds carrés de superficie locative. Notre centre comporte environ 23 000 pieds carrés de superficie locative correspondant à tous les autres commerces sur place. Ces divers commerces requièrent donc environ 115 cases de stationnement à eux seuls.

**En somme**, considérant une superficie locative totale de 96 600 pieds carrés pour l'ensemble de notre centre, ces ratios équivalent à une moyenne de 4,23 cases de stationnement par 1 000 pieds carrés de superficie. Le nombre de cases de stationnement actuellement requis pour servir adéquatement la clientèle des locataires et pour répondre aux exigences spécifiques ainsi que générales de nos locataires est donc de 409 cases de stationnement. Selon les nouvelles normes de stationnement du PPU, il ne serait possible de fournir qu'un maximum de 180 cases de stationnement pour l'ensemble de notre centre dans un cas de reconstruction ou modification du stationnement.

Plus spécifiquement, dans le cas isolé du Provigo, un maximum d'environ 77 cases uniquement serait autorisé pour ce locataire, ce qui est nettement en deçà du nombre requis selon le bail, ce qui causerait, par

le fait même, un préjudice majeur à leurs opérations. L'impact sur le service fourni aux résidents de l'île en serait également dévastateur.

### 3.2 IMPACTS DES NORMES DE STATIONNEMENT SUR LES RÉSIDENTS

Les centres commerciaux de la Place du Commerce desservent l'ensemble des résidents de L'Île-des-Sœurs, tant sur la partie nord que sur le reste de l'île; de surcroît, cette population sera amenée à croître substantiellement lors de la construction du futur TOD. Or, les nouvelles normes de stationnement proposées engendreraient des réalités qui impacteraient grandement l'ensemble de ces consommateurs :

- Elles imposeraient à des milliers de résidents de la partie nord de l'île de faire leurs emplettes en transport en commun, chose certes non évidente pour les personnes du troisième âge et à mobilité réduite, ou pour les familles ayant de jeunes enfants. Cette réalité imposerait toute une réorganisation de la logistique et de la gestion de leur ménage au quotidien, un enjeu difficile à gérer qui ne semble profitable pour personne, surtout dans les conditions météorologiques souvent difficiles de notre contexte de vie nordique.

Elles imposeraient également à des milliers de résidents de la Pointe-Sud et du reste de l'île de faire leurs emplettes en transport en commun. Cette réalité est de toute évidence bien irréaliste ici : en effet, les clients provenant du reste de l'île ont absolument besoin de leur voiture pour venir acheter leurs produits d'épicerie à la Place du Commerce. Donc, les changements proposés dans le PPU engendreraient forcément une réduction de l'offre d'épicerie sur l'île, et obligerait des milliers de résidents à se déplacer à l'extérieur de l'île pour faire leurs emplettes de la semaine, situation qui augmenterait substantiellement les distances de déplacement (sans même discuter des impacts sur la hausse des gaz à effet de serre).

- Tel que mentionné précédemment, ces nouvelles réalités viendraient exacerber le manque actuel général en stationnement dans ce secteur (si la vision du PPU se réalisait), illustré ici par le fait que plusieurs résidents stationnent déjà leur automobile sur notre site, soit en vue d'utiliser le transport en commun à proximité (sans même faire référence au futur TOD), soit pour la fréquentation des édifices à bureaux en face de notre propriété.
- Enfin, une telle réduction draconienne aurait pour effet d'augmenter les besoins en stationnement en périphérie de la Place du Commerce. Selon les réponses fournies par les représentants municipaux lors de la séance d'informations du 30 septembre dernier, aucune étude de circulation ne fut réalisée pour étudier les impacts de ces changements drastiques en espaces de stationnement sur la circulation locale et environnante. Cet aspect est fort inquiétant pour la qualité de vie des résidents de ce secteur, en égard entre autres aux problèmes potentiels de sécurité et d'embouteillage engendrés en périphérie des terrains visés par le PPU.

**En somme**, les nouvelles normes draconiennes de stationnement proposées par le PPU risquent d'engendrer de sérieux manques de stationnement dans le secteur nord de L'Île-des-Sœurs, qui verrait sa population augmenter d'environ 7 500 personnes au cours des 20 prochaines années (si la vision du PPU

se réalisait). Les impacts de ces manquements seraient désastreux pour les résidents de l'île dans son ensemble, et à plusieurs niveaux tel qu'illustré précédemment.

### 3.3 IMPACTS DES NOUVELLES NORMES DE DÉVELOPPEMENT

La mise en œuvre du document de planification entraînerait également des modifications de certaines normes de développement pour toute nouvelle construction sur les terrains concernés, dont le but serait d'augmenter la densification sur les terrains visés (pour satisfaire le nouveau besoin d'un quartier TOD aux abords de la future station du REM sur l'île), ainsi que de permettre la création de trottoirs plus larges (en vue d'augmenter la mobilité active) et de verdir davantage les terrains visés.

La portion nord de notre propriété longeant la rue Place du Commerce verrait donc sa hauteur permise augmentée de 8 à environ 13 étages (39 mètres). On y témoigne de la volonté forte d'éliminer toutes les cases de stationnement en façade de notre centre commercial au profit d'une nouvelle construction mixte. Pour la partie sud de notre propriété longeant le boulevard René-Lévesque, le terrain serait désormais affecté par un zonage résidentiel, d'équipements collectifs et de parcs, avec des hauteurs permises d'environ 9 étages (27 mètres), comme suit :

SITE	SECTEUR	HAUTEUR	COS (Densité)	%	MARGES	USAGES
IGA, Campanile et le stationnement devant « Le Village »	Secteur 24-T6	39 mètres (±13 étages)	3 à 4	35 à 60	Entre 4 et 7 mètres	Commerce, Bureau, Parc, Équipements collectifs, Habitation
Les terrains comprenant le centre commercial « Le Village »		27 mètres (±9 étages)	2 à 4	35 à 60	Au moins 7 mètres	Parc, Équipements collectifs, Habitation

Ces normes de développement paraissent d'emblée cohérentes avec la vision mise de l'avant dans le PPU pour le secteur de la Place du Commerce. Cependant, lorsqu'appliquées à notre terrain, elles laissent présager les problématiques significatives suivantes :

- Sur la portion nord de notre site longeant la rue Place du Commerce, l'augmentation éventuelle des marges de recul fait fi des servitudes existantes au profit de la Ville, entre autres des conduites souterraines traversant le terrain en plein milieu du site. Tout effort éventuel de reconstruction de notre part serait affecté par cette contrainte, ce qui nous empêcherait en fait d'atteindre les taux maximaux primés par la Ville en tant que mesures compensatoires pour la réduction draconienne des normes de stationnement et autres amendements proposés dans le PPU.

- Sur la portion sud de notre site longeant le boulevard René-Lévesque, la vision de la Ville illustrée dans son PPU quant à l'utilisation de l'espace sur le site illustre clairement le désir d'éviter de maximiser la densité et l'implantation du cadre bâti au sol. En effet, le cadre bâti est beaucoup moins imposant et semble réduit au profit de la maximisation des espaces verts sur le site (voir plan ci-dessous). Encore une fois, indépendamment des taux maximaux proposés par la Ville, leur objectif d'y insérer des équipements collectifs aurait un impact significatif sur notre potentiel d'atteindre ces taux maximaux.

#### Plan potentiel d'aménagement du boulevard René-Lévesque selon le PPU



Source : PPU partie nord de L'Île-des-Sœurs, 2019

- D'autre part, toutes ces nouvelles normes font fi de la situation existante de notre propriété spécifique : en effet, dans le cadre de l'agrandissement du centre commercial pour le Provigo et la SAQ, un important et complexe échange de terrains s'est fait avec la Ville, permettant la création d'une petite place publique (Place de la Grande Marguerite), le réaménagement de la ruelle de la Ville faisant une boucle devant le centre commercial et l'aménagement d'un second lien piétonnier à l'ouest du site pour relier le nouveau secteur résidentiel entre le chemin du Golf, le boulevard Marguerite-Bourgeois et le boulevard de L'Île-des-Sœurs. Une portion de terrain a été cédée par la Ville à l'arrière du centre commercial pour compenser la perte en pieds carrés cédés à la Ville. Cette portion de terrain est maintenant vouée à perdre son usage commercial et perdre, par le fait même, toute sa valeur au niveau des activités commerciales du site, ce qui nous causerait un préjudice additionnel. Par ailleurs, les nouvelles normes de développement liées à l'augmentation des marges de recul minimales applicables sur notre propriété nous léseraient davantage dans ce contexte précis, considérant que nous avons déjà cédé une portion de terrain à la Ville à des fins publiques.

**En somme** : bien que ces nouvelles normes de densification des constructions semblent avantageuses au premier coup d'œil, concrètement elles ne tiennent pas compte de certaines contraintes actuelles du territoire visé et, dans leur application, elles ne permettraient pas d'atteindre les objectifs mis de l'avant dans le PPU à cet effet.

### 3.4 RECOMMANDATIONS

Étant donné la situation contextuelle du centre commercial Le Village et du manque d'adéquation entre les besoins de la population, ceux de la Ville ainsi que les contraintes propres à notre site, nous formulons les recommandations suivantes aux Commissaires de l'OCPM :

- Maintenir l'autorisation des usages commerciaux et de bureaux actuels dans l'ensemble des zones du secteur 24-T7;
- Ne pas imposer un nombre maximal de cases de stationnement dans les secteurs 24-T6 et 24-T7;
- Ne pas limiter le nombre de cases de stationnement aménagées à l'extérieur dans le secteur 24-T6, tout en imposant une meilleure canopée paysagère.
- Permettre la présence de bâtiments avec façade arrière donnant sur le boulevard René-Lévesque.
- Entamer une discussion transparente en partenariat avec Forum en vue de réaliser un projet d'ensemble, à moyen terme, permettant l'intégration d'équipements institutionnels sur notre propriété.

# RÉFLEXIONS FINALES

Le déploiement en 2022 du REM, avec la planification d'un quartier structurant TOD, favorisera des principes de densité, de croissance de population, de mixité des usages et de réduction des stationnements de surfaces. Le secteur commercial de la partie nord de L'Île-des-Sœurs est donc appelé à changer de façon diamétralement opposée à ce que l'on y retrouve actuellement.

L'élaboration d'un nouveau quartier TOD en plein cœur d'une structure de type Cité-Jardin a des impacts majeurs pour la population. Dans le contexte du PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs, on pense notamment à un manque de stationnement pour servir les résidents de l'ensemble de l'île, la perte de jouissance des propriétaires et de leurs clients (caducité de certains usages), la diminution des espaces pour les commerces de grande surface (supermarché), la création de problématiques de transit à l'intérieur et en périphérie du PPU, ainsi que des défis au niveau de la sécurité de l'ensemble des usagers de la route.

Ce mémoire n'a aucunement dans son intention de faire fi de la nature ardue et complexe de la tâche devant laquelle la Ville de Montréal a été confrontée, prise à devoir composer avec une nouvelle réalité d'une future station du REM à L'Île-des-Sœurs. Les principes essentiels édictés dans le PPU sont utiles et valeureux, et les intentions de la Ville y sont louables.

Cela étant dit, les impacts potentiellement désastreux pour la population de l'île, découlant d'une mise en œuvre de ce PPU conçu en vase clos et mal ajusté aux réalités et contraintes des terrains visés par le programme, auraient pu être évités si la Ville avait consulté ses citoyens et les parties prenantes impliquées lors de l'élaboration du concept du PPU et de ses outils de mise en œuvre. Il est d'ailleurs encore temps d'éviter des conséquences néfastes pour l'ensemble des usagers de l'île à l'instar d'une révision de certains principes et directives du PPU.

Cette situation nous amène à réfléchir à la notion de démocratie participative. En Grèce antique, Platon, dans son *Apologie de Socrate*, stipule que la réelle démocratie appliquée à chaque sphère de la vie publique d'une société n'est possible que dans un contexte où chaque citoyen peut avoir un droit de parole. Plus la population d'une région croît, moins la démocratie réellement participative peut s'appliquer. Il faut donc croire que, dans le contexte d'une société moderne aux dizaines de milliers de citoyens telle que la nôtre, il est impossible de faire participer chaque citoyen dans chaque sphère de la vie publique et à tout moment.

Cependant, une distinction importante s'impose ici entre le concept de démocratie participative et celui de démocratie représentative : dans le contexte du PPU, la Ville aurait eu l'occasion à diverses étapes cruciales de conception (les fameux « *milestones* » découlant des principes de gestion de projet) d'impliquer la population et les parties prenantes du programme. Cette implication aurait légitimé le processus de conception, un processus qui aurait alors été beaucoup plus sain et transparent. Et cette implication aurait permis à la Ville de tenir compte des divers défis, enjeux et problèmes liés à la conception initiale du PPU, selon les commentaires qu'elle aurait reçus. Cette collaboration bien publique entre la Ville et ses citoyens lui aurait permis d'améliorer les outils de mise en œuvre du PPU afin de réduire les impacts négatifs de son concept initial et d'éviter des conflits importants à venir tant à court, moyen que long terme.

Mis à part l'aspect démocratique du processus, on peut aussi réfléchir à la finalité d'un outil d'urbanisme tel qu'un PPU. On nous réitère qu'un des objectifs fondamentaux de la fonction urbanistique d'une ville est celui d'être au service du développement de son territoire. Ce développement ne devrait-il pas ultimement servir les besoins les plus essentiels de ses citoyens, soit leur développement humain, social et économique? L'interprétation de tout PPU se doit d'avoir comme toile de fond ces trois piliers de développement, et de représenter un réel contrat social. Pour ce faire, les objectifs esthétiques, architecturaux et urbanistiques de tout projet municipal se doivent donc d'être harmonisés avec les diverses contraintes d'un territoire, dont seuls ses citoyens et occupants peuvent ultimement attester auprès de leurs représentants municipaux.

À ce stade, la solution pour remédier à la problématique actuelle d'application du PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs est de demander une révision du PPU, en consultation avec la population de l'île ainsi que les diverses parties prenantes, dont les propriétaires fonciers des terrains visés par le PPU.

Dans ce contexte, l'OCPM a un rôle privilégié de défense des intérêts des citoyens dans l'exercice démocratique du développement des territoires des villes et de leurs initiatives urbanistiques qui en découlent : un rôle qui constitue à la fois bien sûr un privilège et une responsabilité. L'OCPM peut intervenir pour venir en aide tant aux villes qu'aux citoyens en ce sens, afin de remédier à des erreurs ou des manquements en cours de route d'élaboration de projets d'envergure. Ultimement, l'OCPM peut contribuer à prévenir des conflits et des situations désastreuses pour la population.

On demande donc à l'OCPM son aide dans la résolution de cette situation grandement problématique. En ce qui concerne notre propriété spécifique, nous vous prions d'intervenir afin de demander une révision du projet de règlement du PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs selon les recommandations effectuées dans ce mémoire. En ce qui concerne la population de L'Île-des-Sœurs dans son ensemble ainsi que toutes les parties affectées par ce PPU, nous vous invitons à effectuer une intervention substantielle pour mieux répondre aux intérêts de toutes les parties prenantes concernées, et pour améliorer la mise en œuvre globale de ce PPU.

Ultimement, il vous est demandé d'intervenir afin de contribuer à améliorer la future qualité de vie de milliers de personnes sur L'Île-des-Sœurs, qui vous en seront éternellement reconnaissantes.

Madame Beaulieu, présidente de la Commission, Madame Massicotte et Monsieur Lebeau, membres de la Commission, nous vous remercions profondément pour toute votre attention dans la lecture de ce mémoire et vous prions d'agréer nos salutations les plus distinguées.

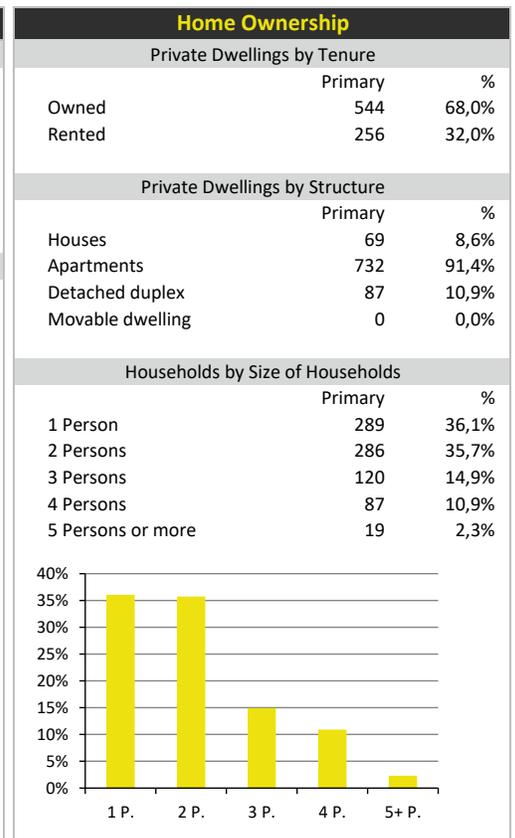
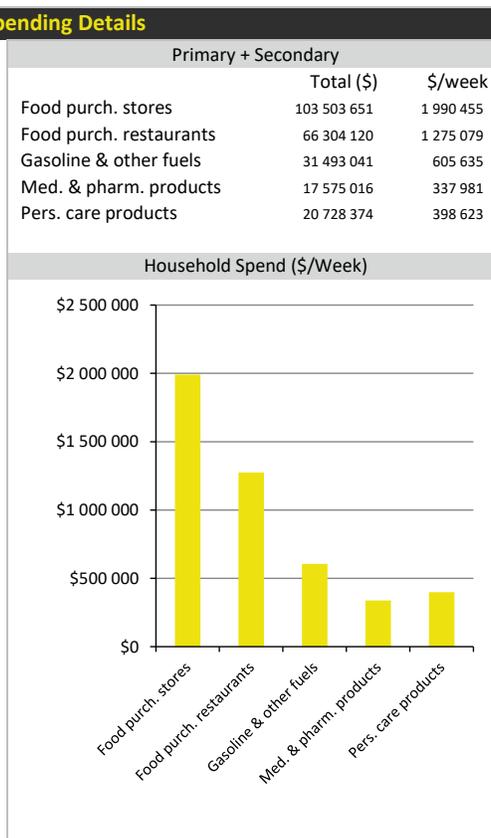
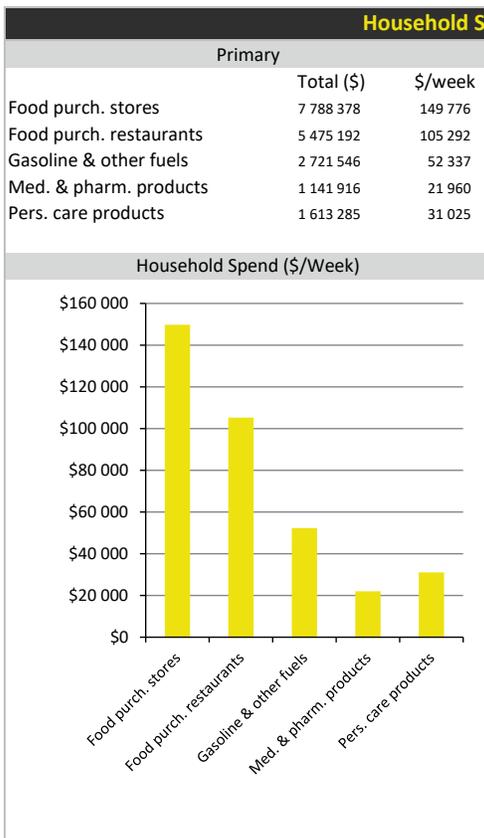
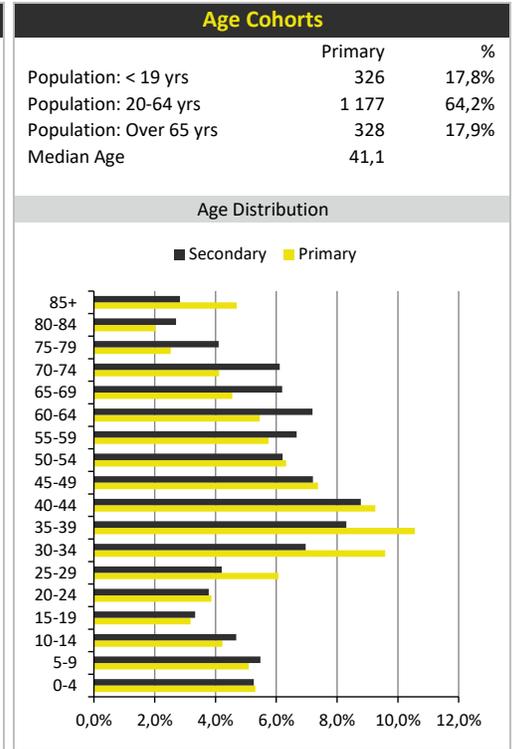
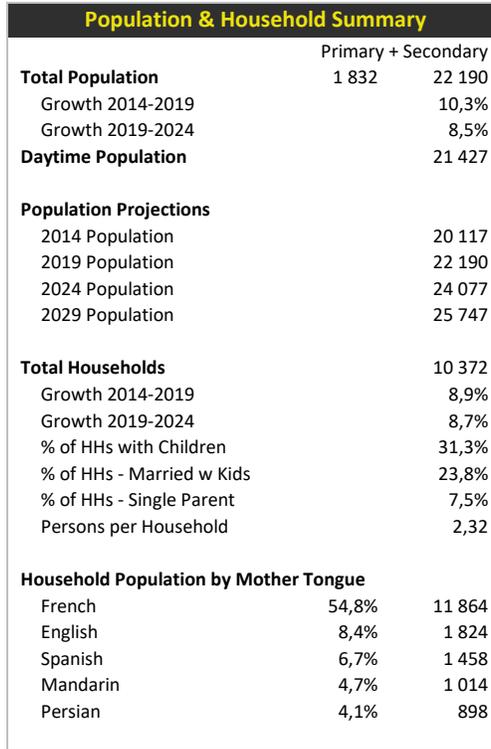
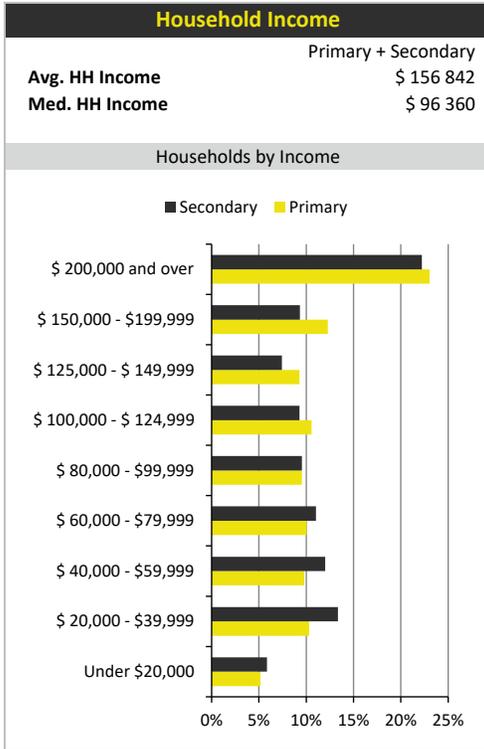
Bien à vous,



Dean Mendel, président

Forum

ANNEXE 1 RAPPORT TETRAD – MARCHÉ ÎLE-DES-SŒURS (OCTOBRE 2019)



### Legend

Site Potentiel

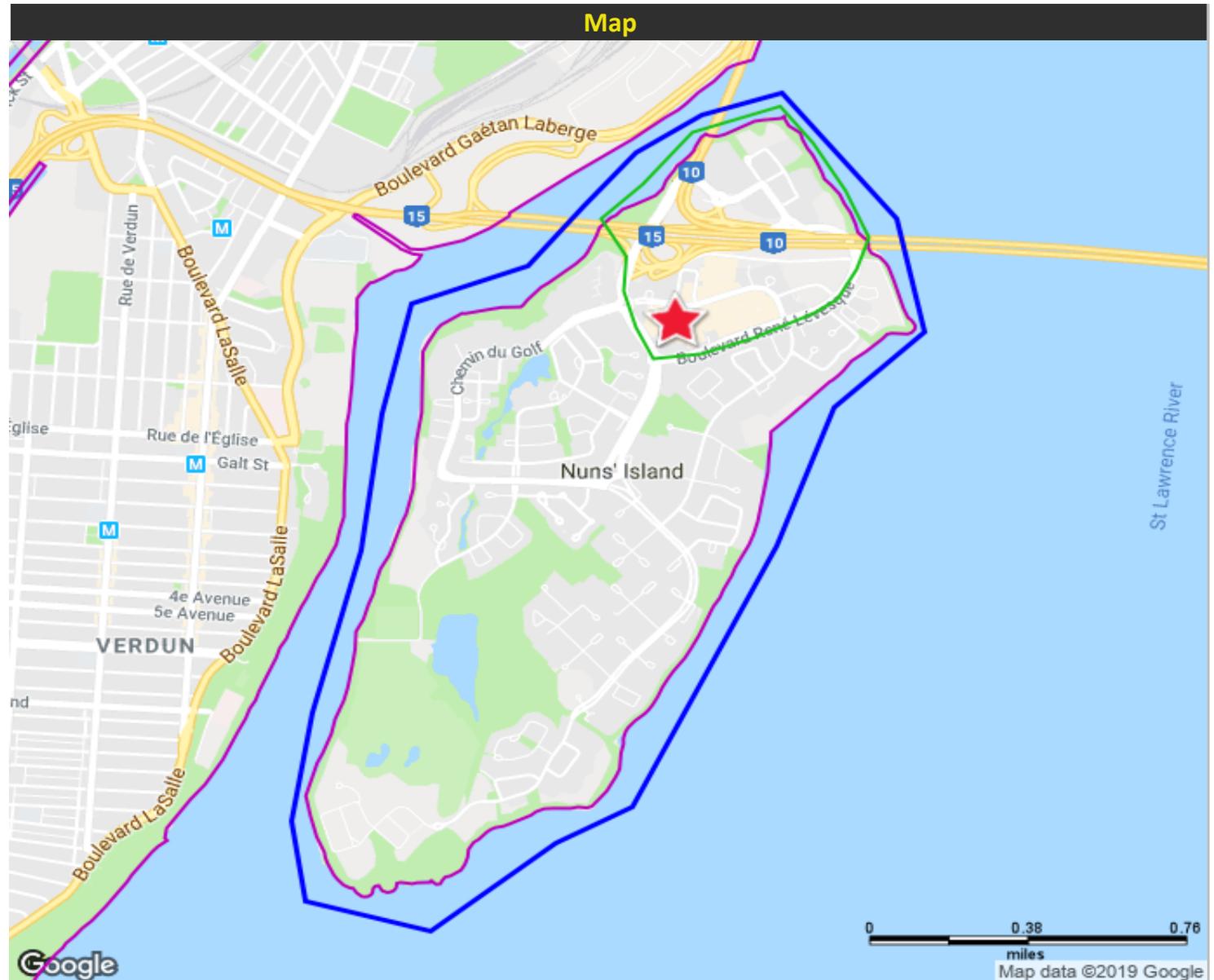


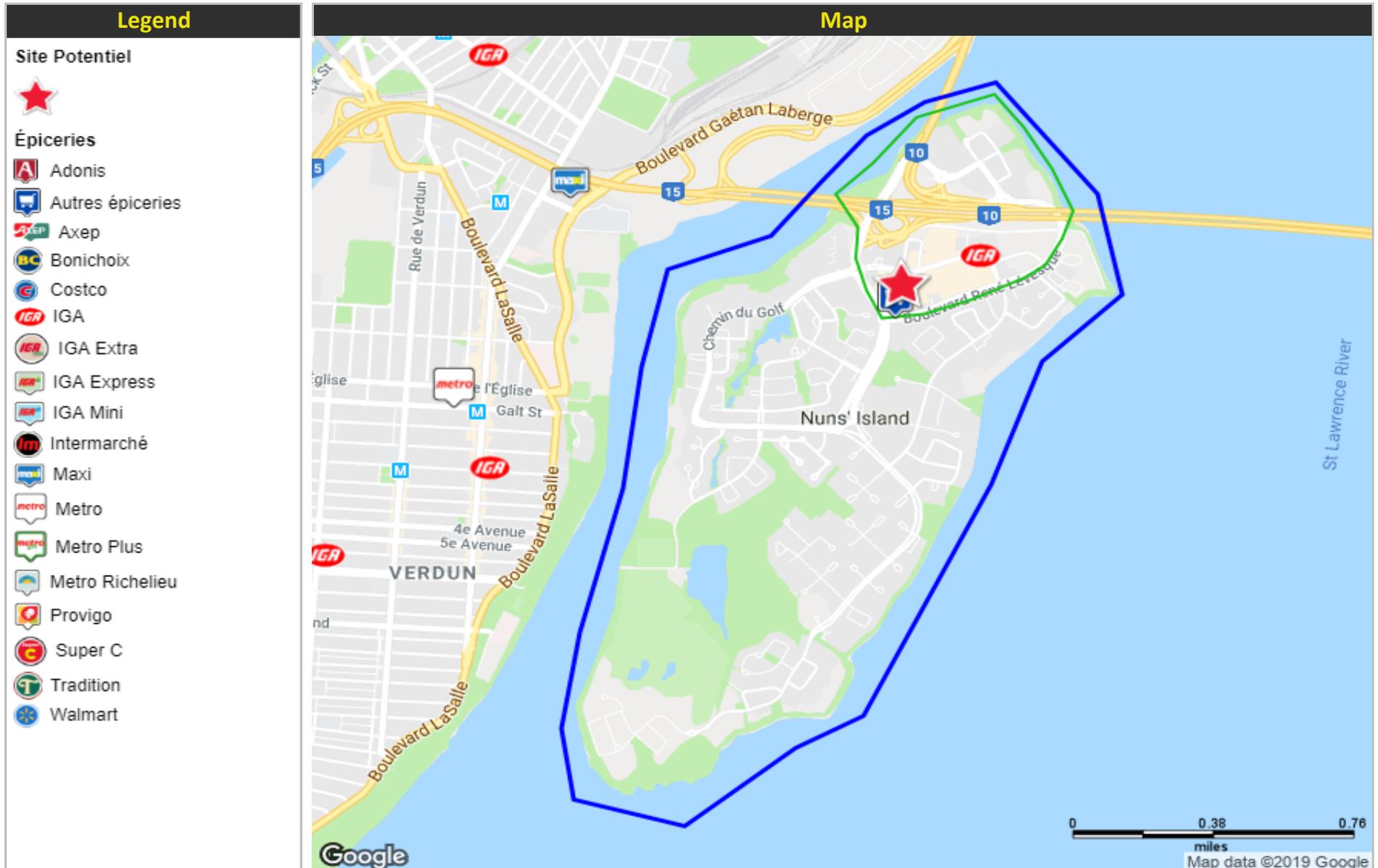
CSD

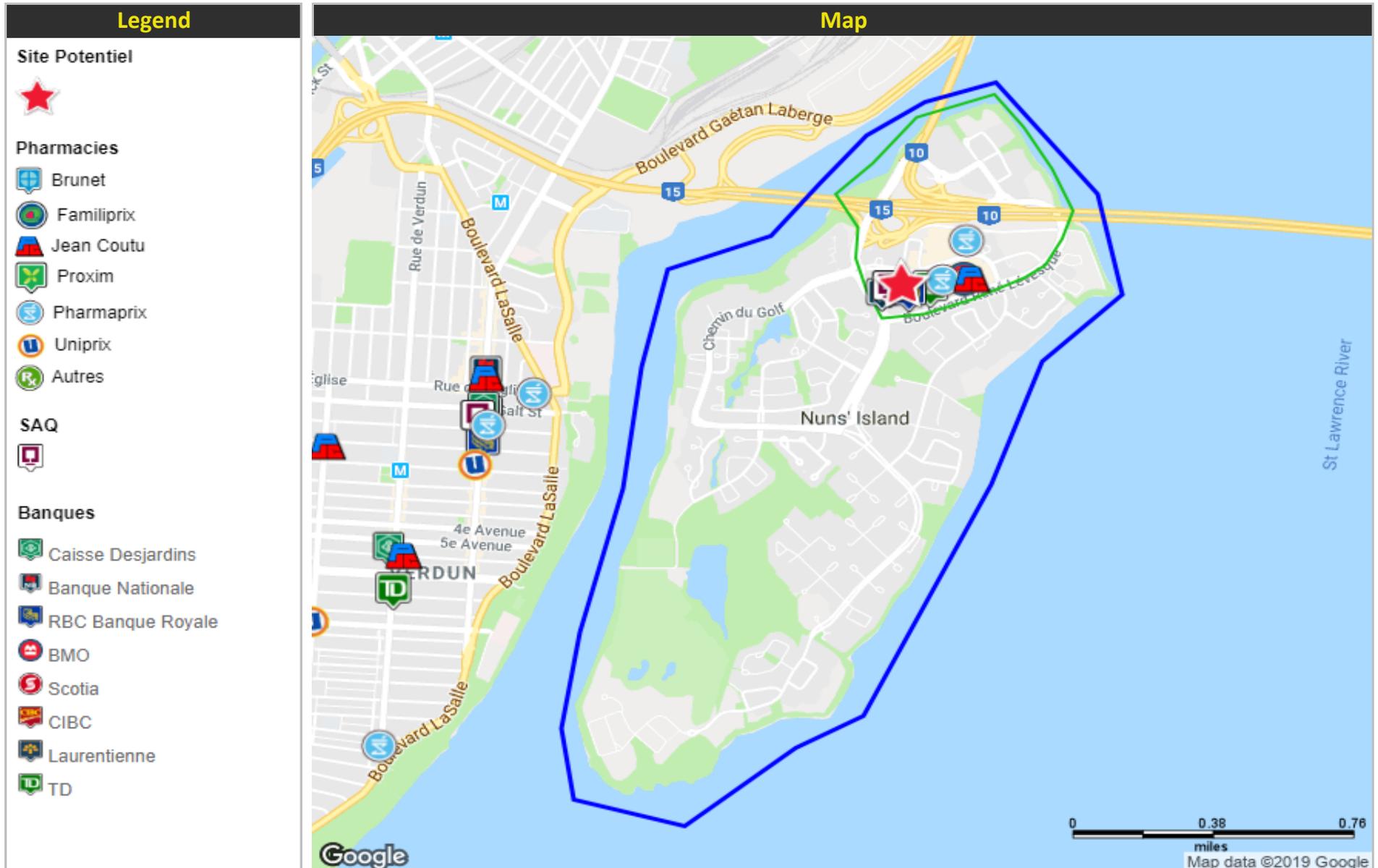


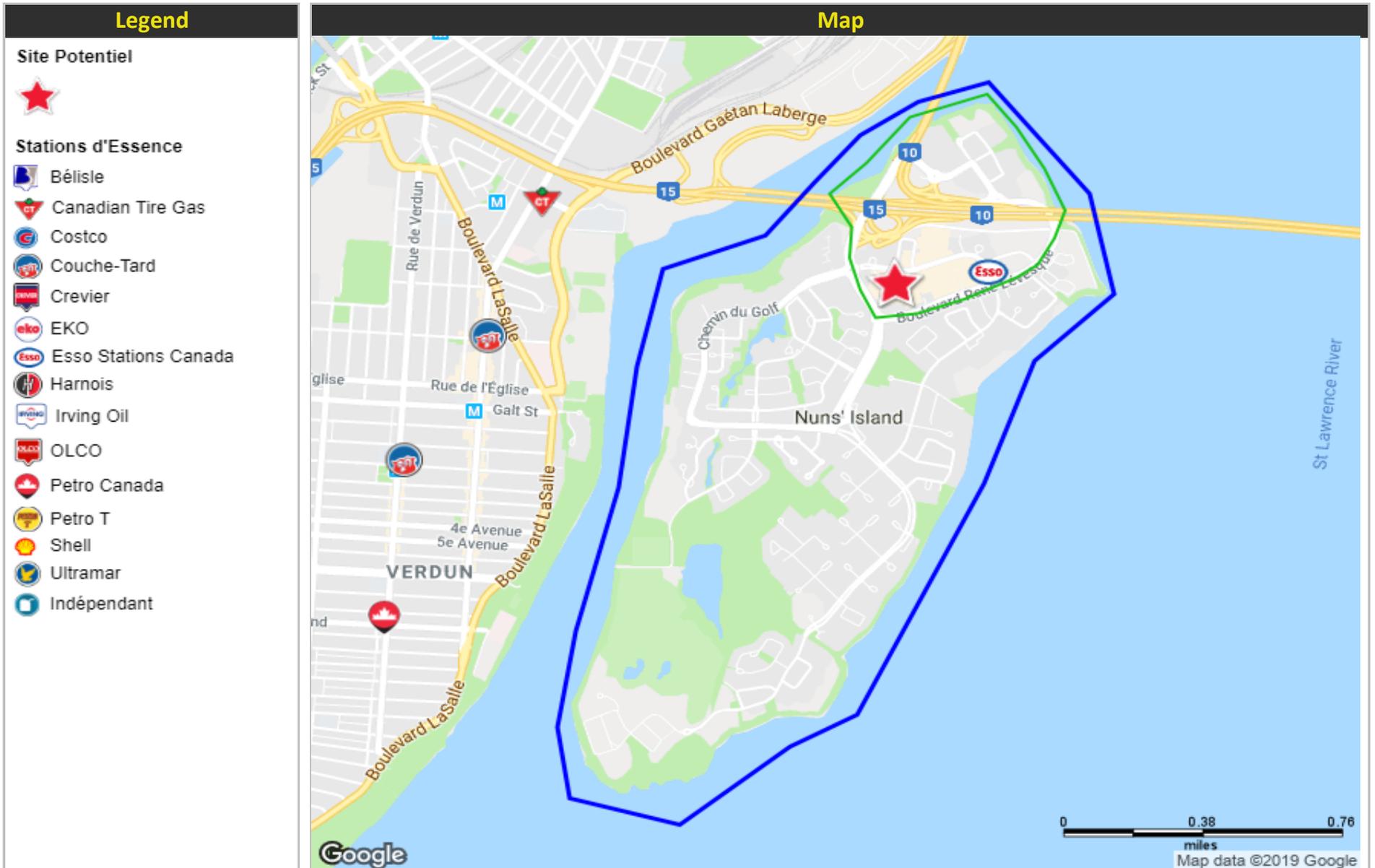
Study Area

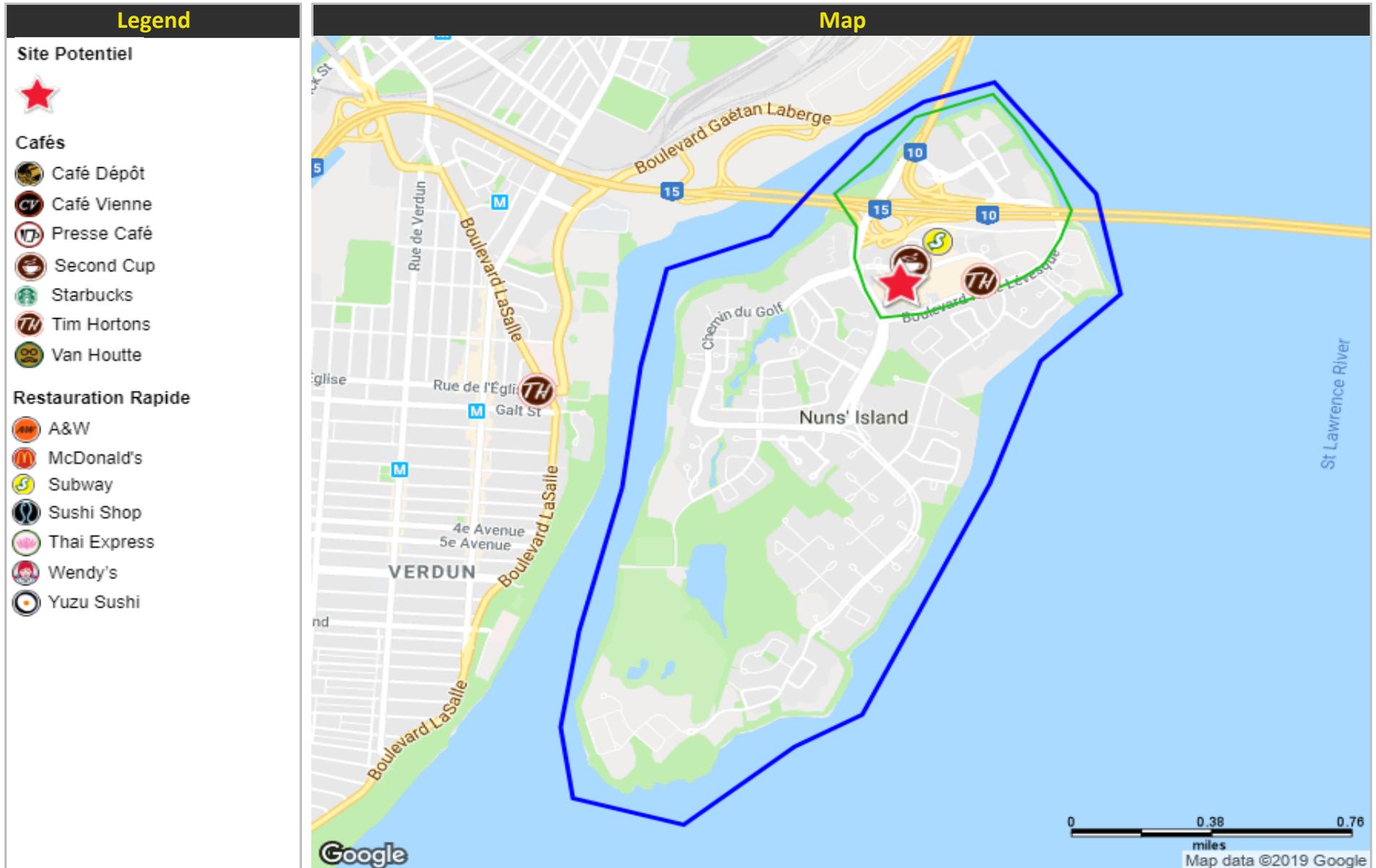
-  Primary
-  Secondary











### Legend

**Site Potentiel**

- ★

**Magasins à rayons**

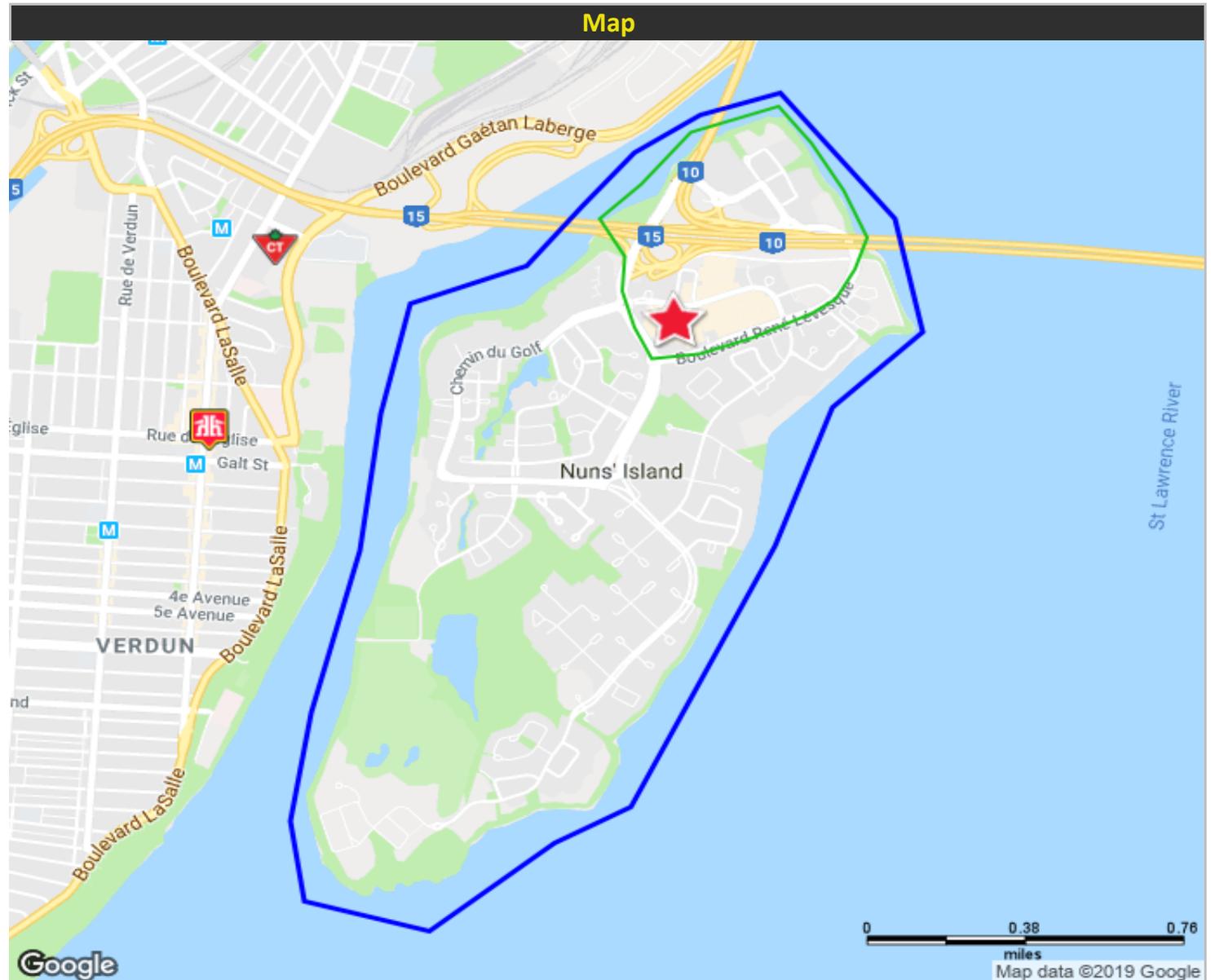
- Dollarama
- General du Dollar
- Tigre Géant

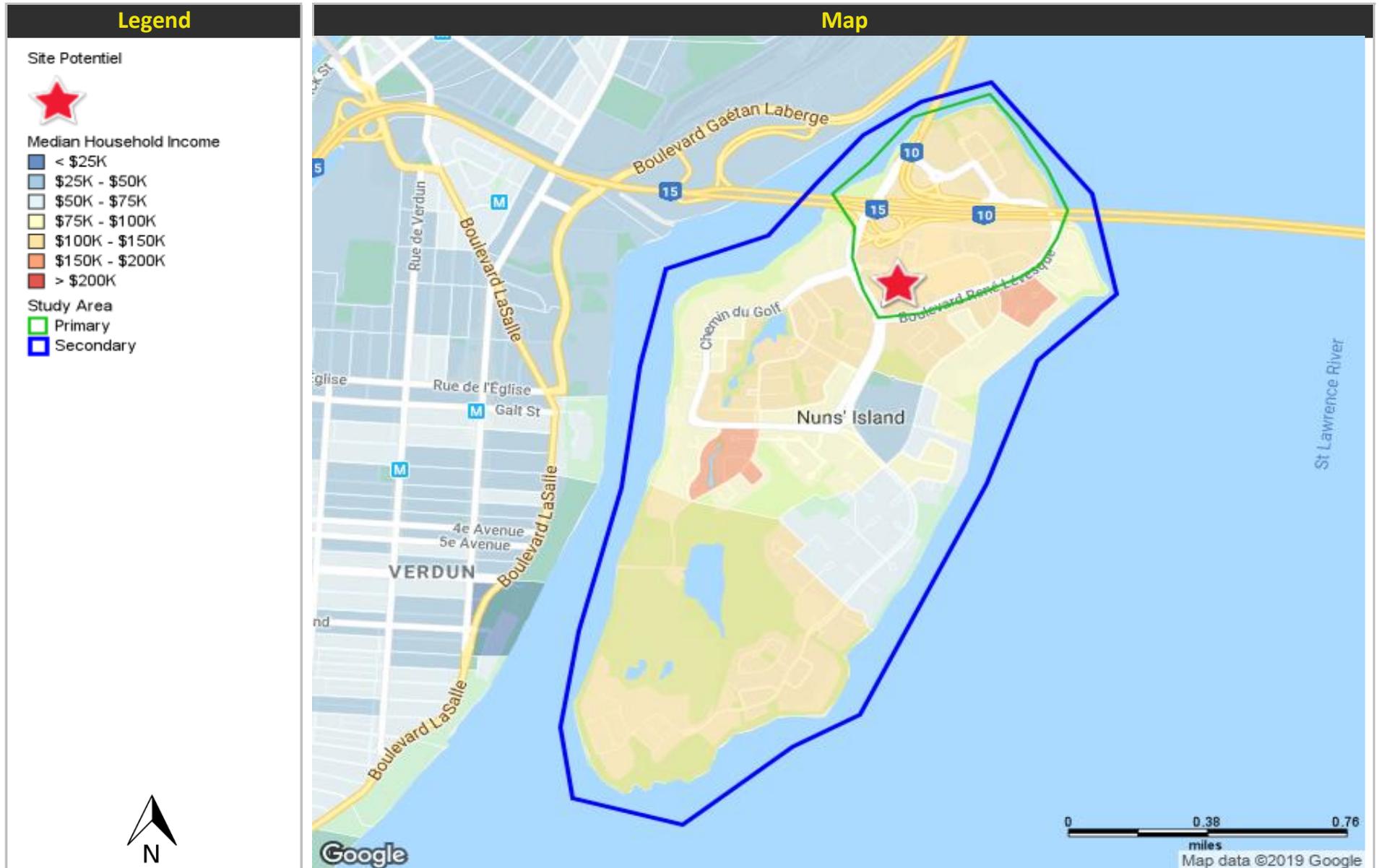
**Restauration Familiale**

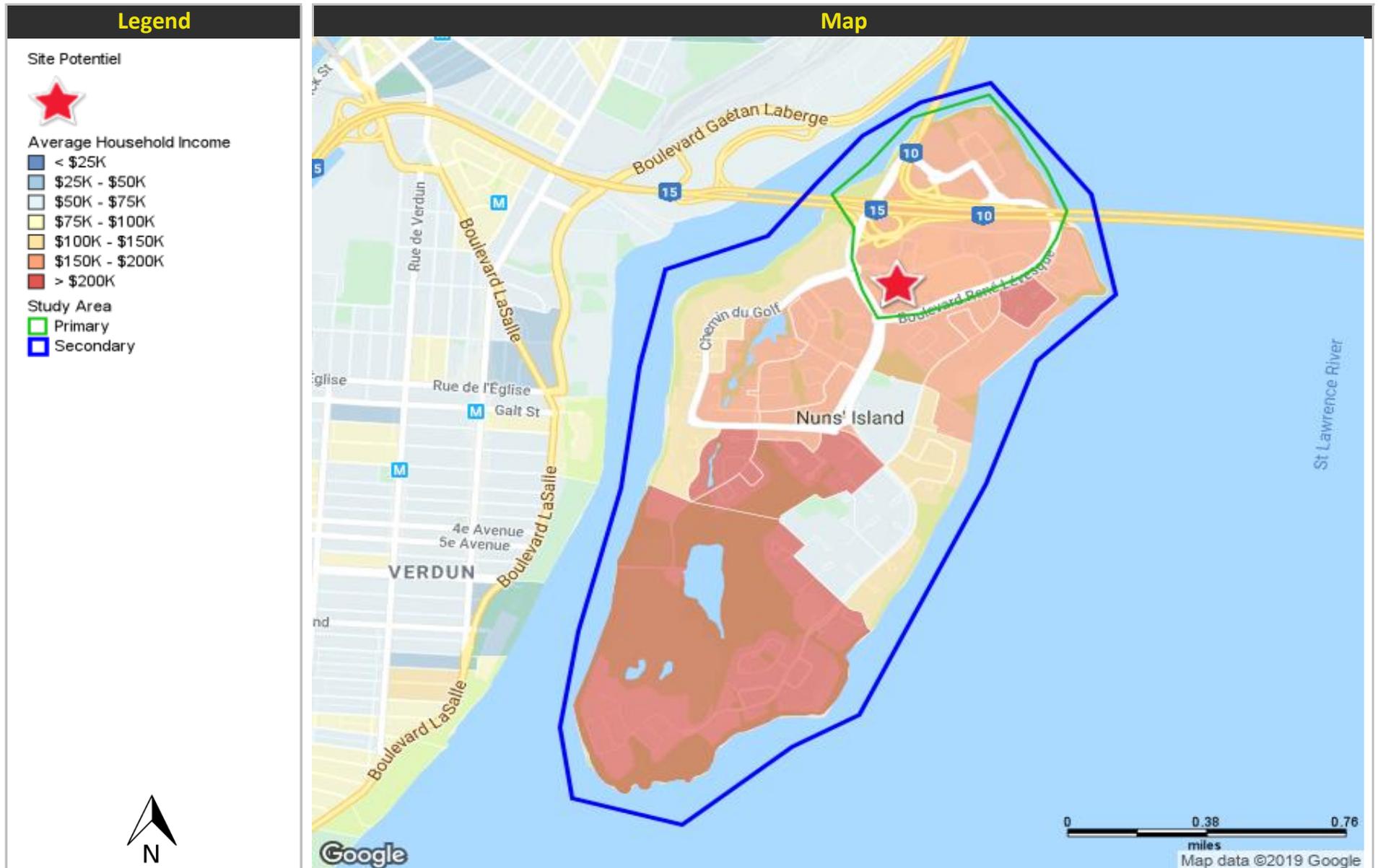
- Bâton Rouge
- Ben et Florentine
- Benny's
- Boston Pizza
- Cora
- Mikes
- Normandin
- Pacini
- St-Hubert
- Tutti Frutti

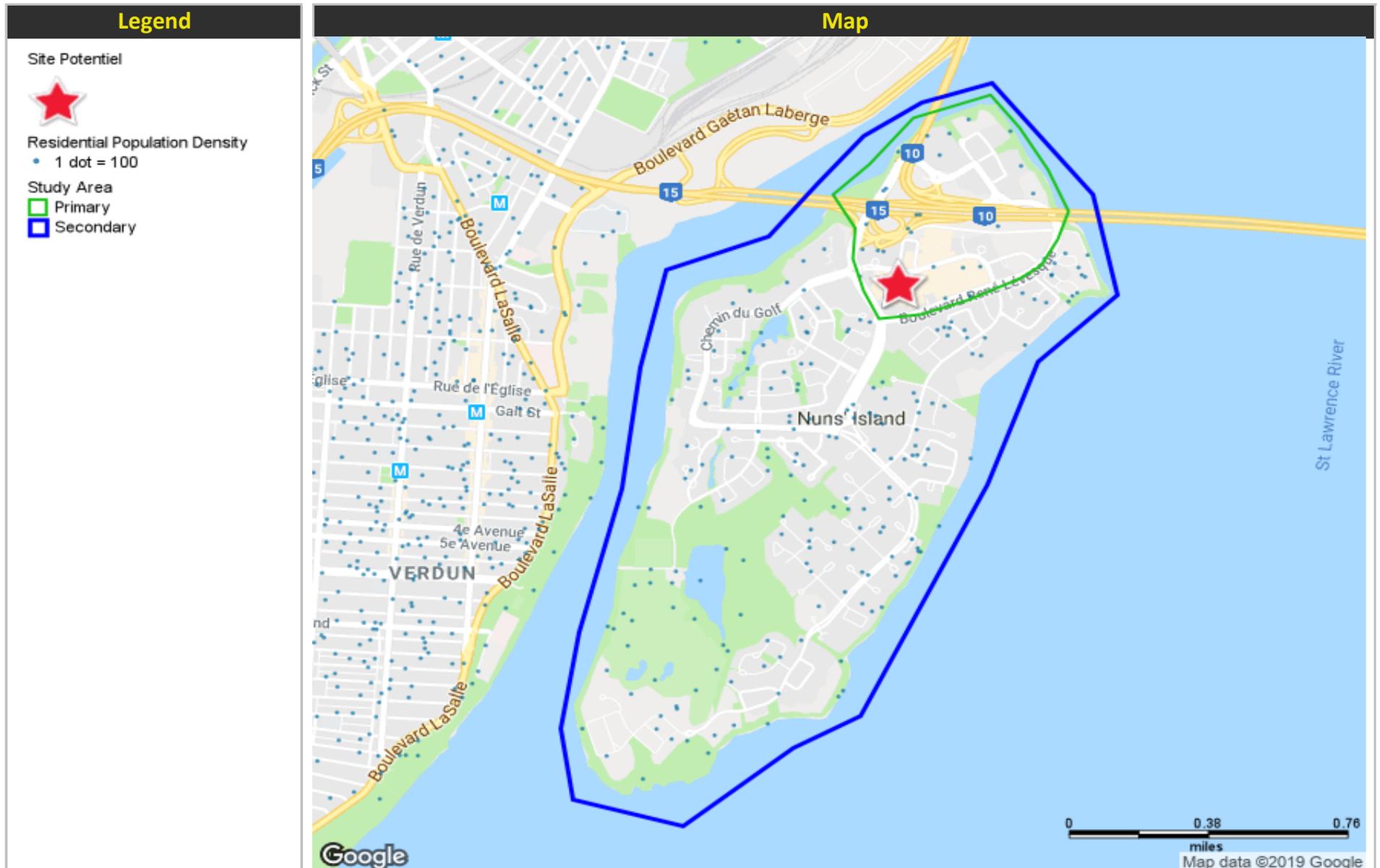
**Quincailleries**

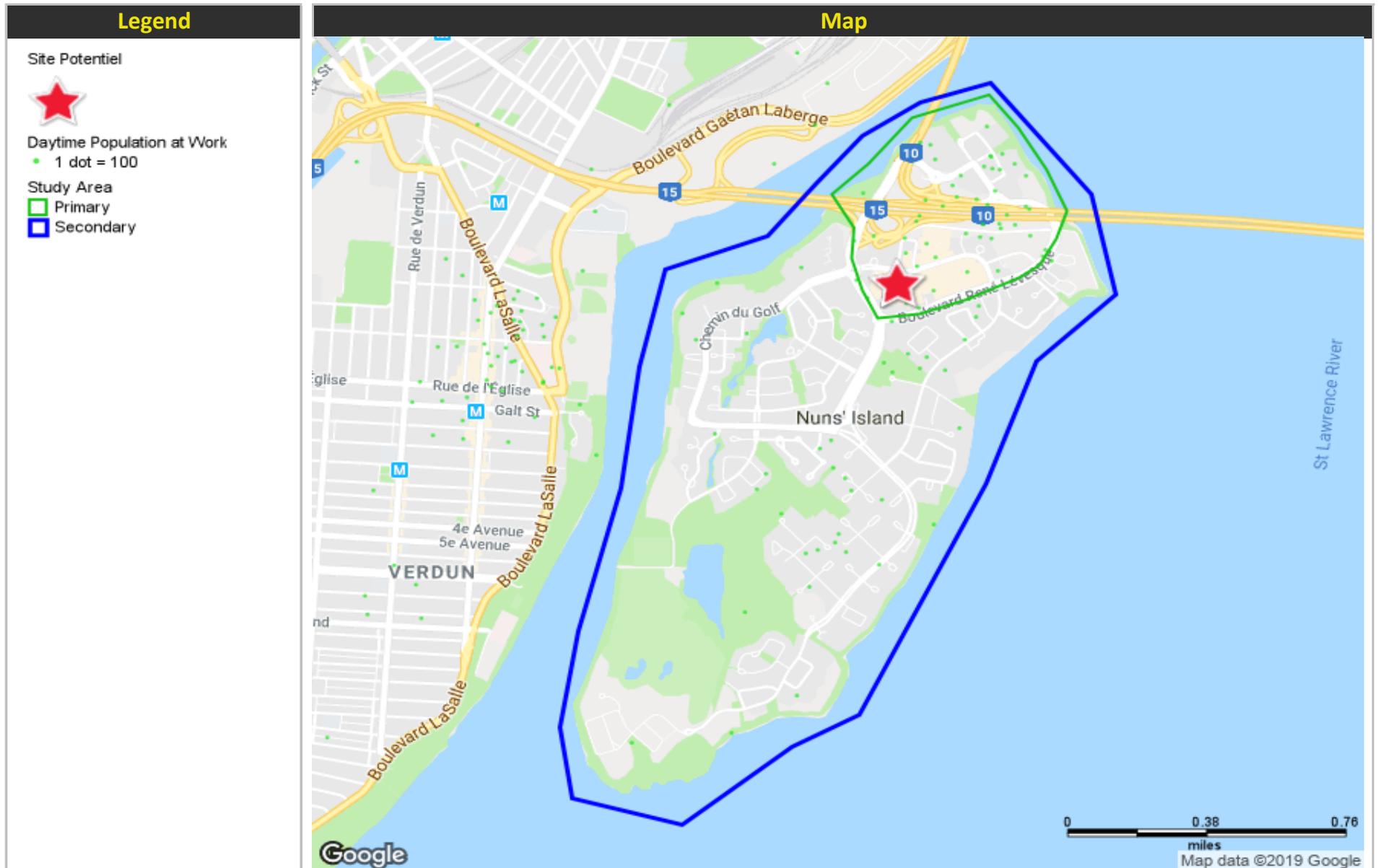
- Canadian Tire
- Home Hardware
- Patrick Morin
- RONA
- Réno-Dépôt













forum	Primary		Primary + Secondary		Quebec		% Above or Below Province
							%
2019 Households	800		10 372		3 697 089		
Persons per household	2,1		2,1		2,3		-5,9%
Average household income	\$	159 460	\$	156 842	\$	85 058	87,5%
2014 estimated pop	1 288		20 117		8 211 085		
2019 estimated pop	1 832		22 190		8 525 865		
2024 projected pop	2 139		24 077		8 844 520		
% Pop. Change (2014-2019)	42,2%		10,3%		3,8%		1001,1%
% Pop. Change (2019-2024)	16,8%		8,5%		3,7%		348,8%
2019 Total Population by Age	1 832		22 190		8 525 865		
0 to 4 years	97	5,3%	1 168	5,3%	430 508	5,0%	5,3%
5 to 19 years	229	12,5%	2 993	13,5%	1 316 546	15,4%	-19,0%
20 to 24 years	71	3,9%	838	3,8%	488 033	5,7%	-32,4%
25 to 34 years	287	15,7%	2 479	11,2%	1 128 988	13,2%	18,2%
35 to 44 years	363	19,8%	3 791	17,1%	1 170 143	13,7%	44,4%
45 to 54 years	251	13,7%	2 977	13,4%	1 090 754	12,8%	7,1%
55 to 64 years	205	11,2%	3 076	13,9%	1 242 604	14,6%	-23,1%
65 to 74 years	159	8,7%	2 730	12,3%	941 998	11,0%	-21,5%
75 years & over	170	9,3%	2 138	9,6%	716 291	8,4%	10,2%
Median Age	41,1		44,6		42,6		-3,6%
2019 Total Census Families	485		6 103		2 321 462		
Average Persons Per Family	2,7		2,8		2,9		-5,0%
Total Couples	421	86,7%	5 324	87,2%	1 929 192	83,1%	4,3%
Without children at home	206	42,5%	2 858	46,8%	988 495	42,6%	-0,2%
With children at home	215	44,2%	2 466	40,4%	940 697	40,5%	9,1%
Lone-parent families	65	13,3%	779	12,8%	392 270	16,9%	-21,2%
Children Per Census Family	0,8		0,9		1,0		-17,8%
2019 Educational Attainment (15 years+)	1 425		18 254		6 985 643		
Less than a bachelor degree	572	40,2%	7 426	40,7%	5 435 099	77,8%	-48,4%
Bachelor degree & higher	853	59,8%	10 828	59,3%	1 550 544	22,2%	169,6%

<b>forum</b>	Primary	Primary + Secondary	Quebec	% Above or Below Province
				%
<b>Average household income</b>				
2014 estimated	\$ 130 967	\$ 134 623	\$ 74 011	77,0%
2019 estimated	\$ 159 460	\$ 156 842	\$ 85 058	87,5%
2022 projected	\$ 174 387	\$ 171 167	\$ 92 496	88,5%
2024 projected	\$ 185 377	\$ 181 760	\$ 98 034	89,1%
2029 projected	\$ 214 929	\$ 210 107	\$ 113 127	90,0%
<b>Aggregate household income (\$000)</b>				
2014 estimated	\$ 68 880	\$ 1 281 882	\$ 262 025 592	
2019 estimated	\$ 127 608	\$ 1 626 761	\$ 314 466 809	
2022 projected	\$ 153 580	\$ 1 868 111	\$ 349 568 620	
2024 projected	\$ 173 200	\$ 2 048 981	\$ 375 810 999	
2029 projected	\$ 221 941	\$ 2 540 198	\$ 448 089 889	
<b>Change in average household income</b>				
2014 to 2019	\$ 28 493	\$ 22 218	\$ 11 047	157,9%
2019 to 2022	\$ 14 927	\$ 14 325	\$ 7 438	100,7%
2022 to 2024	\$ 10 990	\$ 10 594	\$ 5 538	98,4%
2024 to 2029	\$ 29 551	\$ 28 347	\$ 15 092	95,8%
<b>Change in aggregate household income (\$000)</b>				
2014 to 2019	\$ 58 728	\$ 344 880	\$ 52 441 217	
2019 to 2022	\$ 25 973	\$ 241 350	\$ 35 101 811	
2022 to 2024	\$ 19 620	\$ 180 870	\$ 26 242 379	
2024 to 2029	\$ 48 740	\$ 491 216	\$ 72 278 890	



	Primary			Primary + Secondary		
	Total \$	Total \$ / Household	%	Total \$	Total \$ / Household	%
Total Expenditure	\$ 112 582 799	\$ 140 685		\$ 1 497 879 290	\$ 144 416	
Total current consumption and financial transfers	\$ 119 096 388	\$ 148 824	106%	\$ 1 558 566 449	\$ 150 267	104%
Total current consumption	\$ 80 879 157	\$ 101 067	72%	\$ 1 023 534 846	\$ 98 682	68%
Shelter	\$ 20 473 390	\$ 25 584	18%	\$ 260 519 835	\$ 25 118	17%
Food	\$ 13 263 569	\$ 16 574	12%	\$ 169 807 772	\$ 16 372	11%
Household operation	\$ 4 733 584	\$ 5 915	4%	\$ 63 933 419	\$ 6 164	4%
Health care	\$ 3 822 502	\$ 4 777	3%	\$ 57 983 175	\$ 5 590	4%
Household furnishings and equipment	\$ 4 191 480	\$ 5 238	4%	\$ 47 688 738	\$ 4 598	3%
Transportation	\$ 12 788 970	\$ 15 981	11%	\$ 154 234 063	\$ 14 870	10%
Recreation	\$ 5 248 802	\$ 6 559	5%	\$ 62 797 668	\$ 6 055	4%
Personal care	\$ 2 462 208	\$ 3 077	2%	\$ 31 593 607	\$ 3 046	2%
Clothing	\$ 4 436 411	\$ 5 544	4%	\$ 56 817 165	\$ 5 478	4%
Education	\$ 1 499 724	\$ 1 874	1%	\$ 21 672 529	\$ 2 090	1%
Reading materials and other printed matter	\$ 188 987	\$ 236	0%	\$ 2 512 413	\$ 242	0%
Tobacco products and alcoholic beverages	\$ 5 454 316	\$ 6 816	5%	\$ 59 577 245	\$ 5 744	4%
Games of chance	\$ 699 787	\$ 874	1%	\$ 8 615 241	\$ 831	1%
Miscellaneous expenditures	\$ 1 615 425	\$ 2 019	1%	\$ 25 781 974	\$ 2 486	2%
Income tax	\$ 31 588 616	\$ 39 473	28%	\$ 450 058 505	\$ 43 392	30%
Total personal insurance premiums and retirement/pension contributions	\$ 5 201 432	\$ 6 500	5%	\$ 55 287 419	\$ 5 330	4%
Total money gifts, contributions and support payments	\$ 1 427 183	\$ 1 783	1%	\$ 29 685 679	\$ 2 862	2%
Total non-current consumption	\$ (6 513 590)	\$ (8 139)	-6%	\$ (60 687 158)	\$ (5 851)	-4%
Improvements and alterations to owned principal residence	\$ 3 957 663	\$ 4 946	4%	\$ 45 227 145	\$ 4 361	3%
Improvements and alterations to vacation homes	\$ 559 529	\$ 699	0%	\$ 7 520 095	\$ 725	1%
Net purchase price of owned residences	\$ (12 405 907)	\$ (15 503)	-11%	\$ (126 617 615)	\$ (12 208)	-8%
Net purchase price of owned secondary residences	\$ 899 722	\$ 1 124	1%	\$ 8 375 086	\$ 807	1%
Net purchase price of other owned properties	\$ 475 404	\$ 594	0%	\$ 4 808 131	\$ 464	0%
Total Expenditure by Origin	\$ 112 582 799	\$ 140 685	0%	\$ 1 497 879 290	\$ 144 416	0%
Goods and services purchased outside Canada	\$ 500 027	\$ 625	0%	\$ 4 852 380	\$ 468	0%
Goods and services bought through direct sales over the internet	\$ 1 241 276	\$ 1 551	1%	\$ 17 600 615	\$ 1 697	1%
Goods and services bought through other types of direct sales	\$ 40 848	\$ 51	0%	\$ 468 103	\$ 45	0%
Other	\$ 110 800 648	\$ 138 458	98%	\$ 1 474 958 193	\$ 142 206	98%



Primary + Secondary

		Total \$ / Household	%	Total \$	Total \$ / Household	%
2019 Household Income	\$ 127 607 781	\$ 159 460		\$ 1 626 761 290	\$ 156 842	
Food	\$ 13 263 569	\$ 16 574		\$ 169 807 772	\$ 16 372	
Food purchased from stores	\$ 7 788 378	\$ 9 732	59%	\$ 103 503 651	\$ 9 979	61%
Food purchased from restaurants	\$ 5 475 192	\$ 6 842	41%	\$ 66 304 120	\$ 6 393	39%
Restaurant meals	\$ 5 055 645	\$ 6 318	38%	\$ 61 432 032	\$ 5 923	36%
Restaurant dinners	\$ 3 075 614	\$ 3 843	23%	\$ 35 512 479	\$ 3 424	21%
Restaurant lunches	\$ 1 548 059	\$ 1 934	12%	\$ 20 552 810	\$ 1 982	12%
Restaurant breakfasts	\$ 431 972	\$ 540	3%	\$ 5 366 744	\$ 517	3%
Restaurant snacks and beverages	\$ 419 546	\$ 524	3%	\$ 4 872 088	\$ 470	3%
Dental services and orthodontic and periodontal procedures	\$ 968 440	\$ 1 210	7%	\$ 15 139 379	\$ 1 460	9%
Dental plan premiums	\$ 43 206	\$ 54	0%	\$ 613 903	\$ 59	0%
Household Operation	\$ 4 733 584	\$ 5 915		\$ 63 933 419	\$ 6 164	
Pet food	\$ 299 707	\$ 375	6%	\$ 3 475 846	\$ 335	5%
Purchase of pets and related pet goods	\$ 59 891	\$ 75	1%	\$ 783 578	\$ 76	1%
Veterinarian and other services	\$ 116 423	\$ 145	2%	\$ 1 553 133	\$ 150	2%
Personal care	\$ 2 462 208	\$ 3 077		\$ 31 593 607	\$ 3 046	
Makeup, skin care, manicure & fragrance	\$ 727 958	\$ 910	30%	\$ 10 074 075	\$ 971	32%
Makeup, skin care & manicure products	\$ 699 056	\$ 874	28%	\$ 9 476 324	\$ 914	30%
Fragrance products	\$ 28 903	\$ 36	1%	\$ 597 752	\$ 58	2%
Hair grooming services	\$ 532 723	\$ 666	22%	\$ 6 812 776	\$ 657	22%
Hair care products	\$ 216 021	\$ 270	9%	\$ 2 533 989	\$ 244	8%
Health care	\$ 3 822 502	\$ 4 777		\$ 57 983 175	\$ 5 590	
Prescribed medicines and pharmaceuticals	\$ 764 966	\$ 956	20%	\$ 11 476 651	\$ 1 107	20%
Non-prescribed medicines & pharmaceuticals	\$ 376 950	\$ 471	10%	\$ 6 098 365	\$ 588	11%
Health care supplies	\$ 40 834	\$ 51	1%	\$ 769 347	\$ 74	1%
Other medicines and pharmaceuticals	\$ 336 116	\$ 420	9%	\$ 5 329 018	\$ 514	9%
Total direct costs to households for eye care	\$ 467 264	\$ 584	12%	\$ 5 844 158	\$ 563	10%
Prescription eye wear	\$ 356 796	\$ 446	9%	\$ 4 462 855	\$ 430	8%
Eye-care services	\$ 75 805	\$ 95	2%	\$ 915 963	\$ 88	2%
Other eye care goods and non-presc. eyewear	\$ 34 662	\$ 43	1%	\$ 465 340	\$ 45	1%