



Habiter  
Ville-Marie

# Plan directeur de mise en valeur Bridge-Bonaventure

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



# 1 HABITER VILLE-MARIE

## MISSION

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires, privés et publics, de tables de concertation locales et de regroupements qui a pour **mission de susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie**, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable.

## MEMBRES ACTIFS

Atelier Habitation Montréal  
Comité logement Ville-Marie  
Interloge  
Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ)  
Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)  
Groupe CDH  
CIUSSS Centre-Ouest  
Rayside Labossière  
Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)  
Table de quartier Peter McGill  
Coopérative d'habitation du Faubourg à m'lasse  
Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

## OBSERVATEURS

CDC Centre-Sud  
Bureau de Manon Massé

## 2 MISE EN CONTEXTE

### QUELQUES DÉFINITIONS

Le **logement social** est sans but lucratif; il permet d'échapper à la logique du profit. Il repose sur un mode de propriété collectif, plutôt qu'individuel. De plus, il est subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des logements à des prix qui respectent la capacité de payer des locataires à faible ou modeste revenu, conformément à sa vocation.

Au départ, la notion de **logement abordable** correspond à une définition statistique. Il s'agit d'un logement dont le coût, qu'il soit possédé ou loué (loyer ou paiements hypothécaires, services d'utilité publique, etc.), est égal ou inférieur à 30% du revenu brut du ménage qu'il l'occupe (selon la SCHL). Il y a donc autant de niveaux d'abordabilité qu'il y a de ménages dans une population. Au fil du temps, cette définition statistique a été récupérée par les différents niveaux de gouvernement canadiens (fédéral, provincial, municipal) comme nouvelle catégorie de logement à produire en remplacement du logement social, dans lequel ils ne souhaitent plus investir. Ce subterfuge leur permet de détourner les subventions publiques vers le secteur du logement à but lucratif tout en leurrant la population. La définition associée au « logement abordable » diffère ainsi selon le palier de gouvernement considéré, mais aussi en fonction des différents programmes proposés. Aucun palier de gouvernement n'exerce de réel contrôle à travers le temps du logement abordable subventionné qu'il contribue à créer. « Mal nommer les choses, c'est ajouter au malheur du monde » disait Albert Camus.

Le **logement abordable sans but lucratif** peut être du logement social ou du logement de propriété collective, sans but lucratif, dont la vocation n'est cependant pas de loger prioritairement les locataires à faible ou modeste revenu.

## 2 MISE EN CONTEXTE

### LA PRESSION IMMOBILIÈRE ET LA CRISE DU LOGEMENT

#### Ménages locataires et taux d'effort

	Ville-Marie	Montréal
Ménages locataires (%)	72.6 %	63.2 %
Ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu pour se loger (%)	48.2 %	36,5 %
Ménages consacrant plus de 50 % de leur revenu pour se loger (%)	30.3 %	17.6 %

## 2 MISE EN CONTEXTE

### LA PRESSION IMMOBILIÈRE ET LA CRISE DU LOGEMENT

#### Loyer moyen et hausse de loyers

	Centre-ville de Montréal/ Île-des-Soeurs	Île de Montréal
Loyer moyen	1 367 \$	984 \$
Loyer moyen des unités occupées	1 704 \$ (+ 24.6 %)	1 237 \$ (+ 25.71 %)
Hausse du loyer moyen entre 2021 et 2022	4.6 %	8.2 %

## 2 MISE EN CONTEXTE

### LA PRESSION IMMOBILIÈRE ET LA CRISE DU LOGEMENT

#### Mises en chantier de logements et engagements de logements sociaux

	Sud-Ouest	Ville-Marie	Montréal (hors Ville-Marie)
2005-2022			
Mises en chantier	8 524	43 236	100 906
Logements sociaux engagés	1 850 (21,7 %)	1 351 (3,1 %)	12 685 (12,6 %)

## 3 POSITIONS

### 3.1 POSITIONS PORTANT SUR L'ENTIÈRETÉ DU SITE DE BRIDGE-BONAVENTURE

#### Recommandation 1

Qu'un échancier de mise en œuvre du Plan directeur de mise en valeur (PDMV) soit proposé malgré les éléments toujours incertains, quitte à ce que celui-ci soit révisé au regard des avancées des développements.



## 3 POSITIONS

### 3.1 POSITIONS PORTANT SUR L'ENTIÈRETÉ DU SITE DE BRIDGE-BONAVENTURE

#### Recommandation 2

Qu'un modèle de gouvernance incluant notamment les trois paliers de gouvernements et des représentant.e.s de la communauté soit mis en place pour assurer le développement et la concrétisation d'une vision concertée pour le secteur Bridge-Bonaventure, pour garantir la pérennité du logement social et abordable sans but lucratif qui y sera développé, de même que pour assurer le financement de la décontamination des sols et des infrastructures associées à ces logements.



Plan directeur de mise en valeur  
Ville de Montréal

## 3 POSITIONS

### 3.1 POSITIONS PORTANT SUR L'ENTIÈRETÉ DU SITE DE BRIDGE-BONAVENTURE

#### Recommandation 3

Que l'atteinte de cibles en logement social soit un prérequis à l'introduction de l'habitation dans chacun des sous-secteurs.



## 3 POSITIONS

### 3.1 POSITIONS PORTANT SUR L'ENTIÈRETÉ DU SITE DE BRIDGE-BONAVENTURE

#### Recommandation 4

Que la Ville de Montréal se livre à un important exercice de planification afin de définir les besoins de la population actuelle et future du quartier (écoles, centres communautaires, parcs, etc.), à la manière de l'étude qui a été menée pour le secteur Namur-Hippodrome; et que, suite à cet exercice de planification, la Ville de Montréal effectue des réserves de terrains ou négocie des ententes de développement pour les services et équipements requis.



Plan directeur de mise en valeur  
Ville de Montréal

## 3 POSITIONS

### 3.1 POSITIONS PORTANT SUR L'ENTIÈRETÉ DU SITE DE BRIDGE-BONAVENTURE

#### Recommandation 5

Que des plans d'ensemble soient élaborés pour les sous-secteurs de la Pointe-du-Moulin et de la Cité-du-Havre (au même titre que les quatre zones du Bassin Wellington identifiées en page 102 du PDMV); que l'adoption de ces plans d'ensemble soit soumise à des consultations publiques en bonne et due forme devant l'OCPM; et qu'ils soient assortis d'accords de développement négociés en intégrant les acteurs de la communauté dans la discussion.



## 3 POSITIONS

### 3.1 POSITIONS PORTANT SUR L'ENTIÈRETÉ DU SITE DE BRIDGE-BONAVENTURE

#### Recommandation 6

Que la Ville de Montréal fasse immédiatement des représentations auprès du Gouvernement fédéral afin que celui-ci réinvestisse dès son prochain budget dans l'Initiative des terrains fédéraux (Stratégie nationale du logement) afin que la Société immobilière du Canada (SIC) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) puissent se prévaloir de ce programme pour mettre à disposition des organismes sociocommunautaires les terrains publics des trois sous-secteurs où l'introduction de l'habitation est envisagée (Cité-du-Havre; Pointe-du-Moulin et Bassin Wellington) et y permettre ainsi le développement de projets de logements sociaux et abordables sans but lucratif.



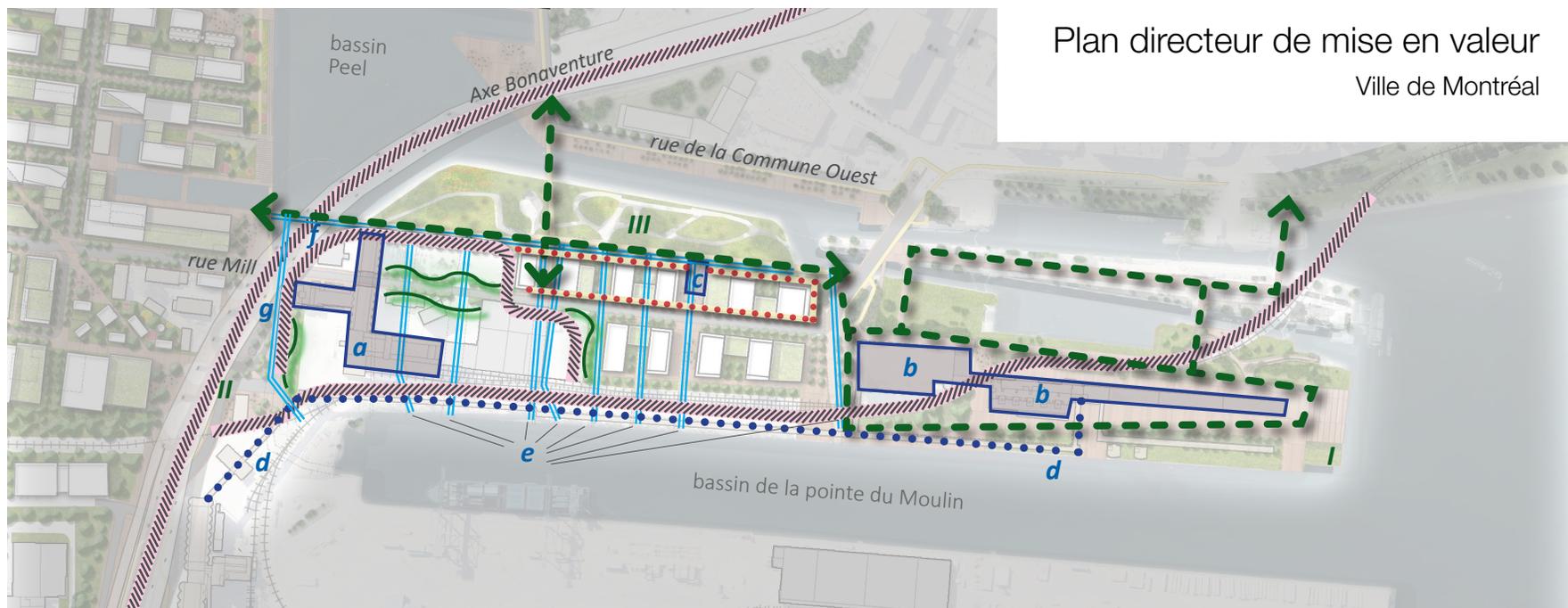
Plan directeur de mise en valeur  
Ville de Montréal

## 3 POSITIONS

### 3.2 POSITIONS PORTANT SUR LA POINTE-DU-MOULIN

#### Recommandation 7

Que le redéveloppement de la Pointe-du-Moulin intègre une composante résidentielle, si et seulement si : 1) l'analyse de l'étude sur les risques associés à l'introduction d'une telle composante à proximité des opérations d'ADM confirme son caractère sécuritaire; 2) une proposition alternative adéquate au transit de camions lourds sur la rue Mill est proposée en amont, afin de permettre une cohabitation harmonieuse des fonctions industrielles et résidentielles.

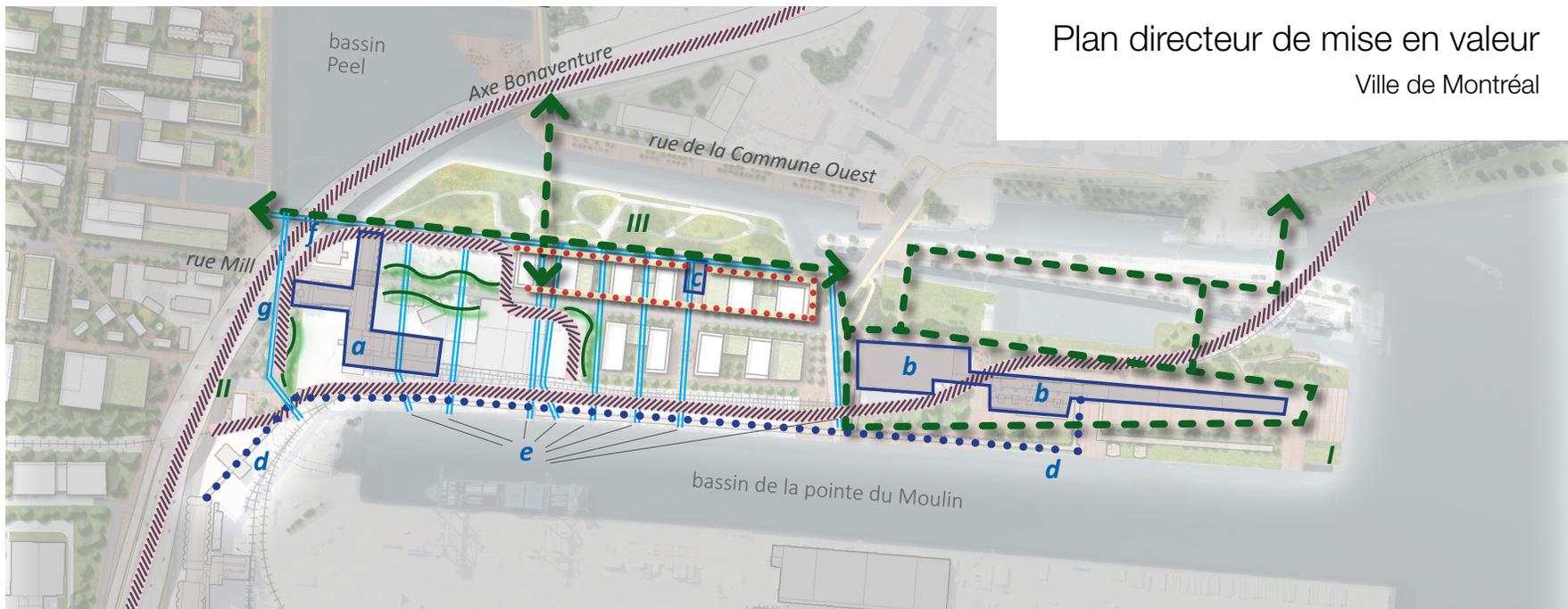


## 3 POSITIONS

### 3.2 POSITIONS PORTANT SUR LA POINTE-DU-MOULIN

#### Recommandation 8

Que la cession par la SIC de la rue Mill à la Ville de Montréal fasse partie des prérequis à l'introduction de l'habitation sur la Pointe-du-Moulin.



Plan directeur de mise en valeur  
Ville de Montréal

## 3 POSITIONS

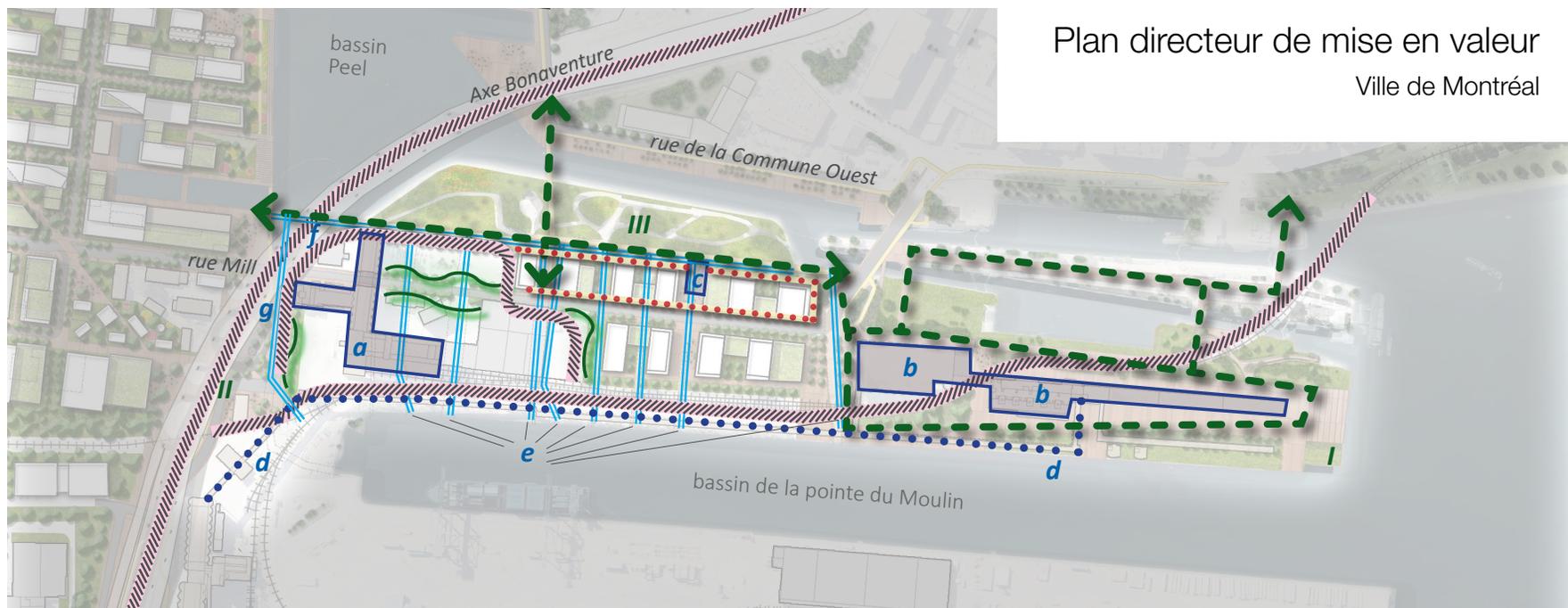
### 3.2 POSITIONS PORTANT SUR LA POINTE-DU-MOULIN

#### Recommandation 9

Que le moyen de mise en œuvre suivant :

“Établir un partenariat avec la SIC visant un dépassement des exigences du Règlement pour une métropole mixte (RMM) sur l’ensemble de ses terrains situés dans le sous-secteur du bassin Wellington et ses abords et que la réalisation de ses engagements [se concrétise] sous la forme de cession d’immeubles”

soit modifié pour inclure le sous-secteur de la Pointe-du-Moulin.

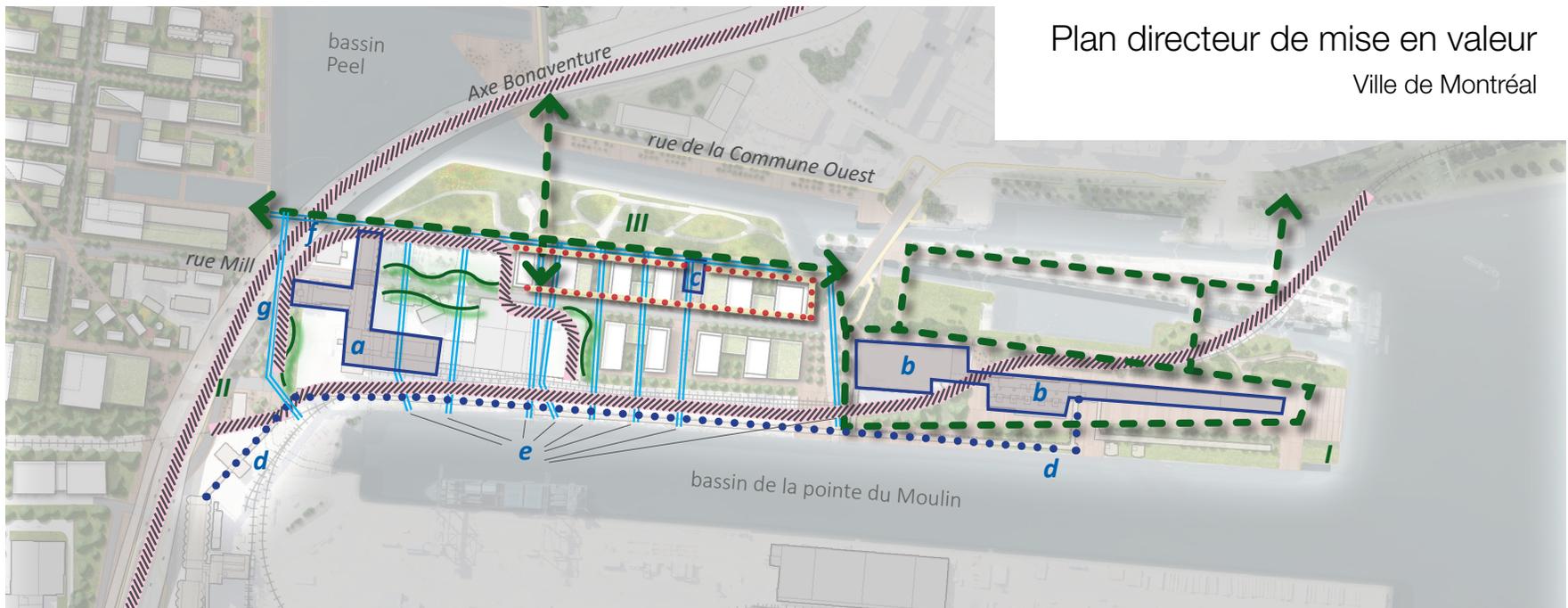


## 3 POSITIONS

### 3.2 POSITIONS PORTANT SUR LA POINTE-DU-MOULIN

#### Recommandation 10

Qu'une limite de hauteur maximale de 45 mètres soit établie pour le développement sur la Pointe-du-Moulin afin de garder la prédominance du silo par rapport au reste du secteur, de dégager la vue vers celui-ci et de créer un quartier à échelle humaine.



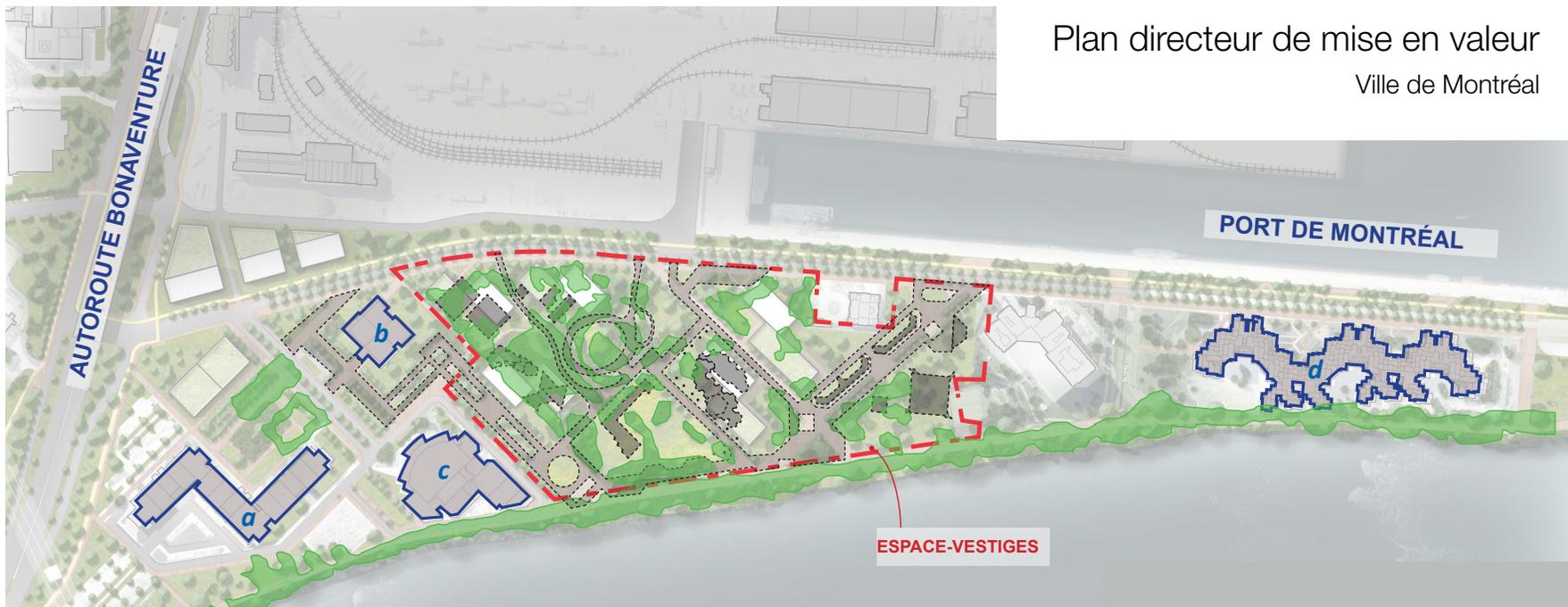
Plan directeur de mise en valeur  
Ville de Montréal

## 3 POSITIONS

### 3.3 POSITIONS PORTANT SUR LA CITÉ-DU-HAVRE

#### Recommandation 11

Que le redéveloppement du secteur de la Cité-du-Havre soit exclusivement dédié au développement de logement social et abordable sans but lucratif, dans la continuité de la vision historique pour ce site.



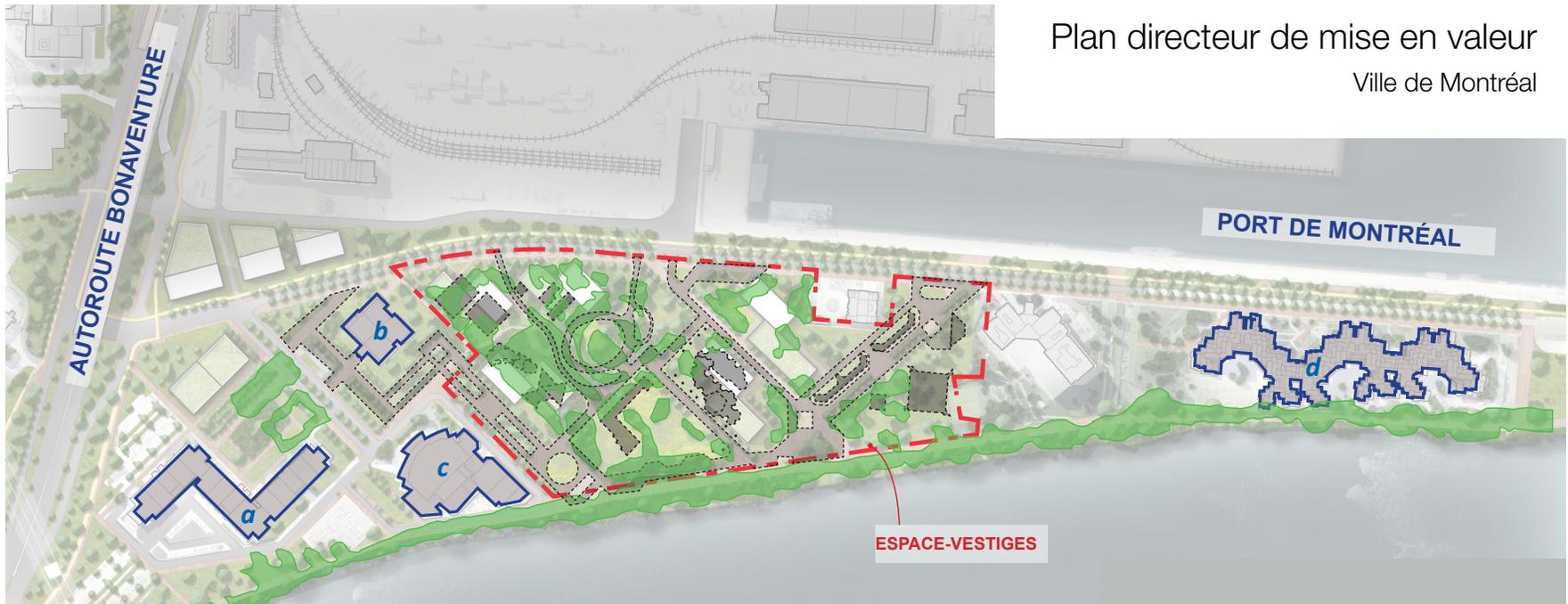
Plan directeur de mise en valeur  
Ville de Montréal

## 3 POSITIONS

### 3.3 POSITIONS PORTANT SUR LA CITÉ-DU-HAVRE

#### Recommandation 12

Que la réglementation prévoit des usages mixtes permettant l'intégration de commerces de proximité de faible superficie dans le projet.

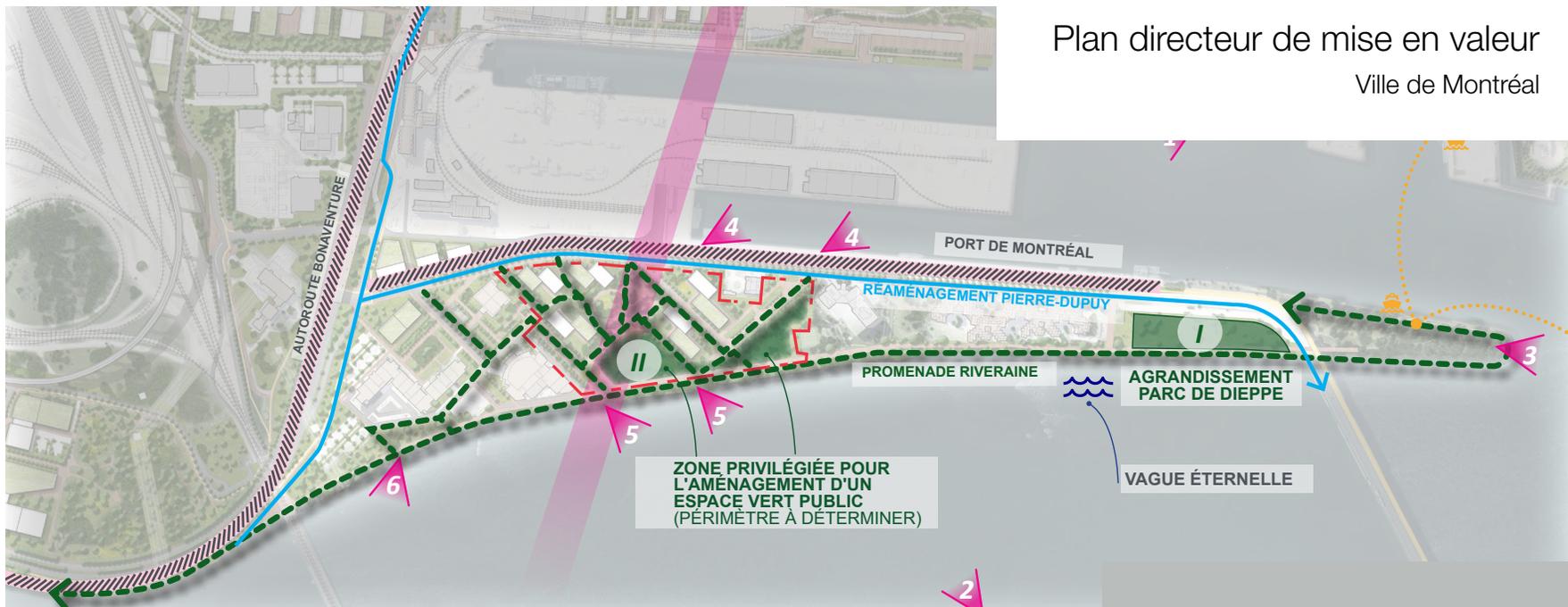


## 3 POSITIONS

### 3.3 POSITIONS PORTANT SUR LA CITÉ-DU-HAVRE

#### Recommandation 13

Que la Ville de Montréal procède à l'agrandissement du parc de Dieppe, tel que prévu au PDMV, et qu'elle négocie avec tous les propriétaires de terrains riverains de la Cité-du-Havre pour y faire un parc linéaire le long du fleuve et, à défaut de parvenir à des ententes, qu'elle procède à l'expropriation desdits terrains.



## 4 SOMMAIRE DES POSITIONS

### 4.1 POSITIONS PORTANT SUR L'ENTIÈRETÉ DU SITE DE BRIDGE-BONAVENTURE

#### Recommandation 1

Qu'un échéancier de mise en œuvre du Plan directeur de mise en valeur (PDMV) soit proposé malgré les éléments toujours incertains, quitte à ce que celui-ci soit révisé au regard des avancées des développements.

#### Recommandation 2

Qu'un modèle de gouvernance incluant notamment les trois paliers de gouvernements et des représentant.e.s de la communauté soit mis en place pour assurer le développement et la concrétisation d'une vision concertée pour le secteur Bridge-Bonaventure, pour garantir la pérennité du logement social et abordable sans but lucratif qui y sera développé, de même que pour assurer le financement de la décontamination des sols et des infrastructures associées à ces logements.

#### Recommandation 3

Que l'atteinte de cibles en logement social soit un prérequis à l'introduction de l'habitation dans chacun des sous-secteurs.

#### Recommandation 4

Que la Ville de Montréal se livre à un important exercice de planification afin de définir les besoins de la population actuelle et future du quartier (écoles, centres communautaires, parcs, etc.), à la manière de l'étude qui a été menée pour le secteur Namur-Hippodrome; et que, suite à cet exercice de planification, la Ville de Montréal effectue des réserves de terrains ou négocie des ententes de développement pour les services et équipements requis.

#### Recommandation 5

Que des plans d'ensemble soient élaborés pour les sous-secteurs de la Pointe-du-Moulin et de la Cité-du-Havre (au même titre que les quatre zones du Bassin Wellington identifiées en page 102 du PDMV); que l'adoption de ces plans d'ensemble soit soumise à des consultations publiques en bonne et due forme devant l'OCPM; et qu'ils soient assortis d'accords de développement négociés en intégrant les acteurs de la communauté dans la discussion.

#### Recommandation 6

Que la Ville de Montréal fasse immédiatement des représentations auprès du Gouvernement fédéral afin que celui-ci réinvestisse dès son prochain budget dans l'Initiative des terrains fédéraux (Stratégie nationale du logement) afin que la Société immobilière du Canada (SIC) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) puissent se prévaloir de ce programme pour mettre à disposition des organismes sociocommunautaires les terrains publics des trois sous-secteurs où l'introduction de l'habitation est envisagée (Cité-du-Havre; Pointe-du-Moulin et Bassin Wellington) et y permettre ainsi le développement de projets de logements sociaux et abordables sans but lucratif.

## 4 SOMMAIRE DES POSITIONS

### 4.2 POSITIONS PORTANT SUR LA POINTE-DU-MOULIN

#### Recommandation 7

Que le redéveloppement de la Pointe-du-Moulin intègre une composante résidentielle, si et seulement si : 1) l'analyse de l'étude sur les risques associés à l'introduction d'une telle composante à proximité des opérations d'ADM confirme son caractère sécuritaire; 2) une proposition alternative adéquate au transit de camions lourds sur la rue Mill est proposée en amont, afin de permettre une cohabitation harmonieuse des fonctions industrielles et résidentielles.

#### Recommandation 8

Que la cession par la SIC de la rue Mill à la Ville de Montréal fasse partie des prérequis à l'introduction de l'habitation sur la Pointe-du-Moulin.

#### Recommandation 9

Que le moyen de mise en œuvre suivant :

“Établir un partenariat avec la SIC visant un dépassement des exigences du Règlement pour une métropole mixte (RMM) sur l'ensemble de ses terrains situés dans le sous-secteur du bassin Wellington et ses abords et que la réalisation de ses engagements sous la forme de cession d'immeubles”

soit modifié pour inclure le sous-secteur de la Pointe-du-Moulin.

#### Recommandation 10

Qu'une limite de hauteur maximale de 45 mètres soit établie pour le développement sur la Pointe-du-Moulin afin de garder la prédominance du silo par rapport au reste du secteur, de dégager la vue vers celui-ci et de créer un quartier à échelle humaine.

### 4.3 POSITIONS PORTANT SUR LA CITÉ-DU-HAVRE

#### Recommandation 11

Que le redéveloppement du secteur de la Cité-du-Havre soit exclusivement dédié au développement de logement social et abordable sans but lucratif, dans la continuité de la vision historique pour ce site.

#### Recommandation 12

Que la réglementation prévoit des usages mixtes permettant l'intégration de commerces de proximité de faible superficie dans le projet.

#### Recommandation 13

Que la Ville de Montréal procède à l'agrandissement du parc de Dieppe, tel que prévu au PDMV, et qu'elle négocie avec tous les propriétaires de terrains riverains de la Cité-du-Havre pour y faire un parc linéaire le long du fleuve et, à défaut de parvenir à des ententes, qu'elle procède à l'expropriation desdits terrains.



## **ANNEXE : STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE**