

**LE TEMPS EST VENU
D'AGIR AVEC
DILIGENCE ET
INTELLIGEMMENT**

Secteur Bridge-Bonaventure

Présentation devant l'OCPM

Arnold Beaudin, économiste

15 juin 2023



Un secteur au
positionnement
hautement
stratégique



Un secteur largement planifié

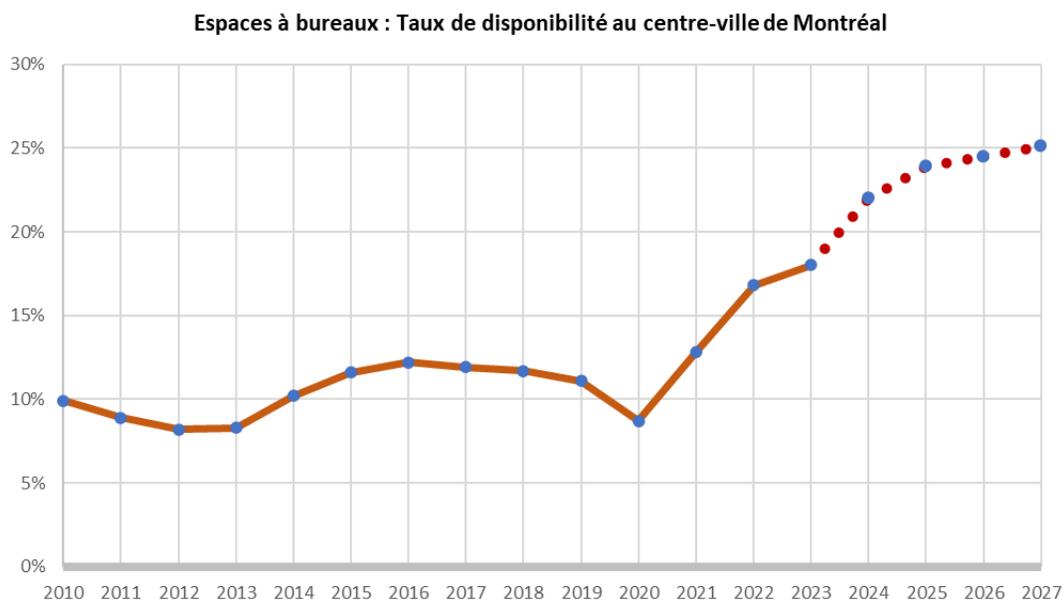
- Société du Havre 2002-2013
- Désignation comme secteur stratégique en 2015
- OCPM en 2019
- Table de concertation + ateliers thématiques
- Action Gardien • Consortium Bridge-Bonaventure • Société immobilière du Canada
- OCPM en 2023

La Ville de Montréal aura tous les éléments en sa possession pour que le redéveloppement de ce territoire s'amorce avec **diligence** et **intelligemment**

- ce que commandent aussi la crise des changements climatiques et celle du logement

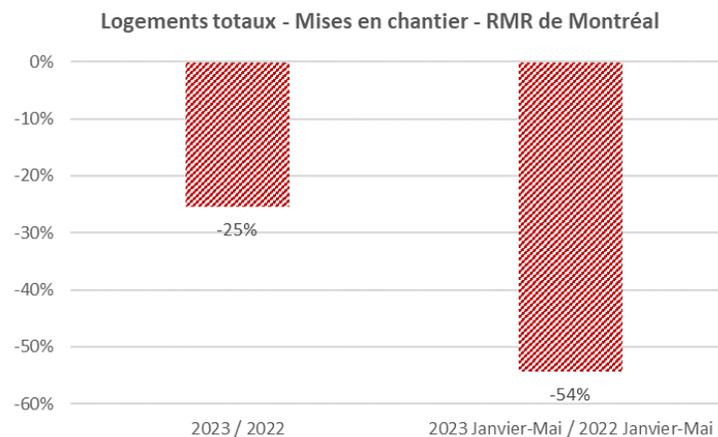
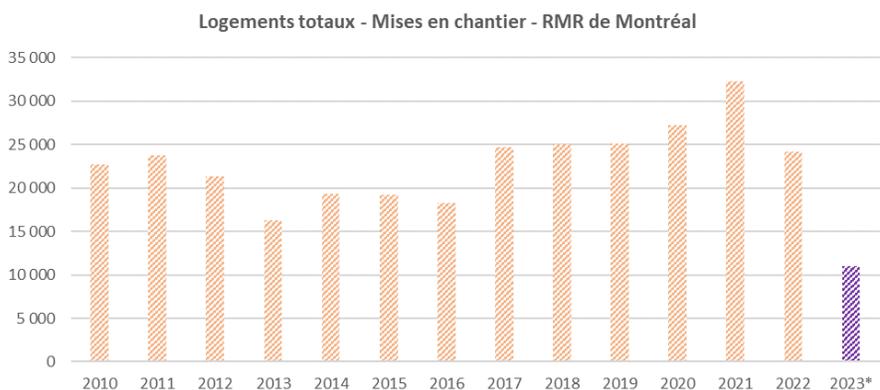
Prendre en compte les taux de vacances au centre-ville

- ❖ **± 10 millions de pi² de bureaux de disponibles actuellement**
- ❖ **Selon Avison Young et Altus : → entre 13 et 16 millions de pi² de disponibles, d'ici 2027**



Prendre en compte la crise du logement

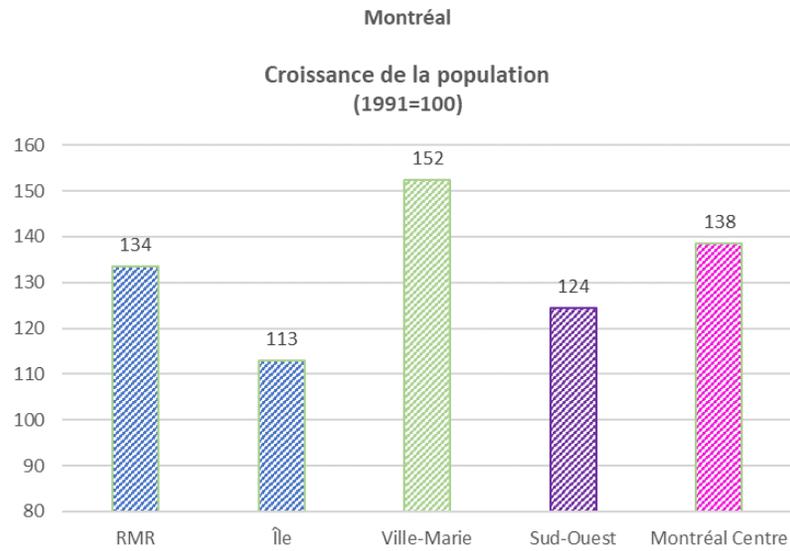
Des mises en chantier à accélérer, voire à doubler...pourtant...



* Basé sur la décroissance observée de janvier à mai 2023; ce qui serait le plus faible nombre de mises en chantier en 25 ans

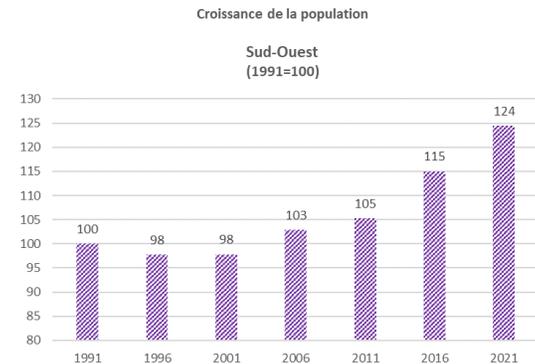
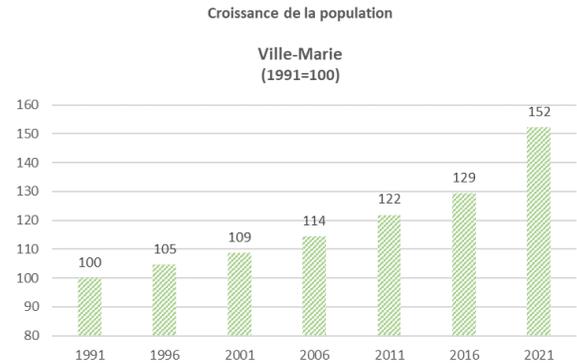
Source : SCHL; traitement par Arnold Beaudin

Prendre en compte l'attractivité de la centralité, de la diversité et de la densité



Montréal Centre = Ville-Marie + Sud-Ouest

Source : Recensements, Montréal en statistiques; traitement par Arnold Beaudin





Densifier intelligemment

- **Rapport des 3 experts universitaires***
- **Réflexion 2050 - Le rapport de consultation de l'OCPM**
- **Étude de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain : *Bâtir plus, plus vite et mieux***

* : **Jean-Philippe Meloche**, Université de Montréal • **Ursula Eicker**, Université Concordia • **Pierre Barrieau**, Université de Montréal



**Du financement
novateur...**

**...et une gouvernance
adaptée**

Financement

- La nécessité d'investissements massifs → la Ville de Montréal
- La volonté de la Ville de Montréal de réduire son taux d'endettement
- La recherche par la Ville de Montréal de nouvelles sources de revenus
- Comité de travail sur la fiscalité
- Comité de travail pour le redéveloppement de l'hippodrome

Gouvernance

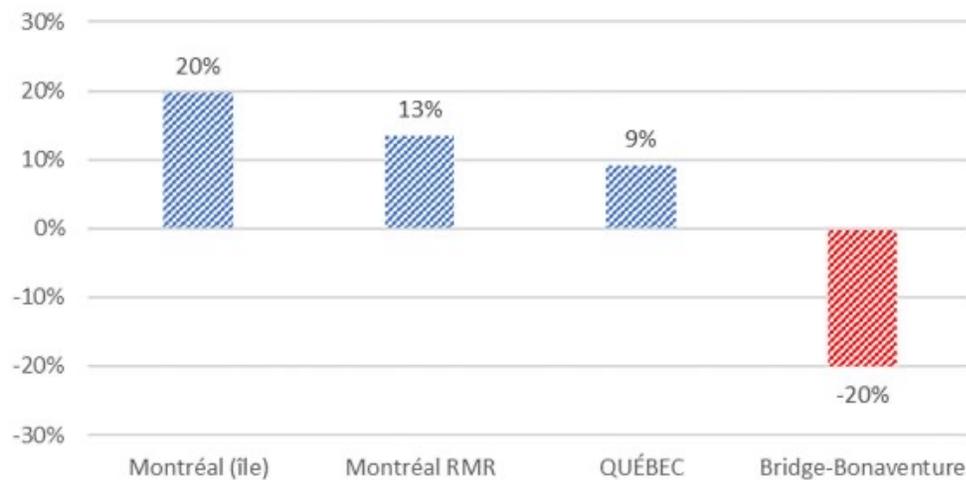
- IDU (trois experts universitaires + Suzanne Lévesque, PhD.) + Études commandées par la Ville de Montréal (Hippodrome)
- Balisage international
- Expériences montréalaises : Quartier international • Quartier des spectacles • Technopôle Angus • Technoparc Montréal

Bridge-Bonaventure :

Un secteur en dévitalisation économique...

...particulièrement dans certains sous-secteurs

Variation de l'emploi
(2014-2022)



Trois sous-secteurs à viser pour du redéveloppement mixte

Pointe du Moulin

Bassin Wellington et
ses abords

Triangle de la Pointe
Saint-Charles Nord,
partie Nord-Est



Source : Fahey et associés

3 sous-secteurs avec pas ou peu d'activité économique...

...compatible avec de l'habitation

Pointe du Moulin	Bassin Wellington et ses abords	Triangle Pointe Saint-Charles Nord, partie Nord-Est
Aucune entreprise sur les terrains visés pour du redéveloppement	Costco, le complexe multifonctionnel de Loto-Québec, incluant le CPE Les Casinours, et le lave-auto	6 entreprises (50 emplois), dont la microbrasserie 4 Origines
Des zones tampons à prévoir avec la zone industrielle du côté sud de la rue Mill	Présence compatible avec un développement mixte	Présence compatible avec un développement mixte

À l'entrée Nord-Ouest de
Bridge-Bonaventure :

un énorme potentiel
de développement pour
l'accueil d'entreprises

300 000 pieds carrés de
disponibles actuellement

Un potentiel de 1,2 million de
pieds carrés supplémentaires

Accueil possible de 10 000 à
13 000 emplois

À quelques minutes de marche de
la rue de Condé et de la future
gare du REM



Source : Fahey et associés



Source : Groupe Mach - 1753, rue Saint-Patrick - Édifice du Canal

- les objectifs économiques de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement Sud-Ouest
- les initiatives *Canal de Lachine 4.0* et *Les Ateliers Cabot*

Pour la Pointe du Moulin, le bassin Wellington et ses abords et le Triangle de Pointe-Saint-Charles Nord, partie Nord-Est...

un changement de paradigme s'impose

Une vocation à dominance résidentielle pour une zone mixte

- L'habitation de plein droit
- Des services commerciaux et civiques de proximité
- Des espaces culturels
- Des activités économiques, dont le **Quartier des artisans**

Attirer des services de proximité

- Le Technoparc Montréal
- Le Technopôle Angus
- Les services de proximité suivront l'habitation

C'est par l'habitation que s'amorcera le redéveloppement de ces sous-secteurs

- Des terrains desservis prêts à être développés



Recommandations

1. **d'autoriser de plein droit l'habitation** dans les secteurs de la Pointe-du-Moulin et du bassin Wellington et ses abords, là où la Ville de Montréal prévoit de l'habitation conditionnelle, pour en faire des véritables zones mixtes, assurer de la prévisibilité et amorcer dans les plus brefs délais la revitalisation de ces secteurs pour répondre notamment à la crise du logement
2. **d'autoriser de plein droit l'habitation** dans le Triangle de la Pointe Saint-Charles Nord, du côté est de la rue Bridge, entre Wellington et Saint-Patrick, ainsi que sur les terrains situés au nord de la rue Saint-Patrick, à partir de la rue de Condé, bordant le Canal-de Lachine (en brillance jaune), pour en faire des véritables zones mixtes, assurer de la prévisibilité et amorcer dans les plus brefs délais la revitalisation de ces secteurs pour répondre notamment à la crise du logement



Source : Fahey et associés

Recommandations

3. **d'autoriser, à certains endroits, des densités et des hauteurs supérieures** de manière à dégager plus d'espaces possibles au sol pour des aménagements civiques et publics, ainsi que pour assurer une viabilité économique au développement de ce secteur et une viabilité financière aux divers projets
4. que l'ensemble des partenaires concernés, en appui à la Ville de Montréal, demande aux **gouvernements du Québec et du Canada d'apporter d'importantes contributions financières**, notamment pour la décontamination des sols, la mise en place d'infrastructures résilientes face aux changements climatiques et la préservation d'éléments patrimoniaux de ce berceau industriel du Québec et du Canada
5. que la Ville de Montréal, dans sa recherche de nouvelles sources de revenus, **priorise des avenues** qui ne viennent pas alourdir les coûts de construction, nuisant ainsi à l'abordabilité du logement
6. **d'accélérer et de simplifier les processus d'approbation** afin que le redéveloppement de ce secteur puisse s'amorcer dans les plus brefs délais, avec de la prévisibilité
7. que les partenaires **innovent** en matière de **financement** et de **gouvernance**



Une occasion unique et exceptionnelle pour y développer un quartier urbain exemplaire

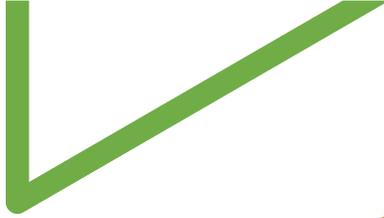
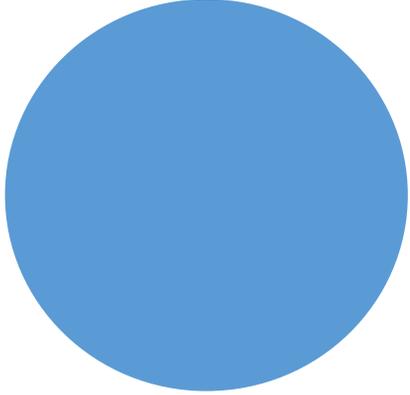
- d'envergure internationale
- à la hauteur des défis du XXI^e siècle, dont la transition écologique, la mobilité durable et l'habitation
- un quartier basé sur le concept du 15 minutes
- une communauté diversifiée axée sur le transport actif et en commun

Une occasion unique qui nécessite de l'ambition**, de l'**audace** et de l'**innovation****

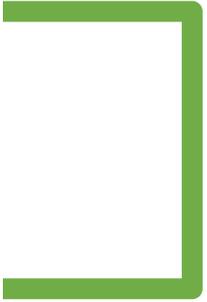
Une occasion unique qui commande d'agir avec **diligence et **intelligence****

Une occasion unique de développer un quartier que les Montréalaises et les Montréalais seront fières et fiers un jour d'y habiter, d'y travailler, de le visiter et de le faire visiter





MERCI !



Recommandations

1. **d'autoriser de plein droit l'habitation** dans les secteurs de la Pointe-du-Moulin et du bassin Wellington et ses abords, là où la Ville de Montréal prévoit de l'habitation conditionnelle, pour en faire des véritables zones mixtes, assurer de la prévisibilité et amorcer dans les plus brefs délais la revitalisation de ces secteurs pour répondre notamment à la crise du logement
2. **d'autoriser de plein droit l'habitation** dans le Triangle de la Pointe Saint-Charles Nord, du côté est de la rue Bridge, entre Wellington et Saint-Patrick, ainsi que sur les terrains situés au nord de la rue Saint-Patrick, à partir de la rue de Condé, bordant le Canal-de Lachine, pour en faire des véritables zones mixtes, assurer de la prévisibilité et amorcer dans les plus brefs délais la revitalisation de ces secteurs pour répondre notamment à la crise du logement
3. **d'autoriser, à certains endroits, des densités et des hauteurs supérieures** de manière à dégager plus d'espaces possibles au sol pour des aménagements civiques et publics, ainsi que pour assurer une viabilité économique au développement de ce secteur et une viabilité financière aux divers projets
4. que l'ensemble des partenaires concernés, en appui à la Ville de Montréal, demande aux **gouvernements du Québec et du Canada d'apporter d'importantes contributions financières**, notamment pour la décontamination des sols, la mise en place d'infrastructures résilientes face aux changements climatiques et la préservation d'éléments patrimoniaux de ce berceau industriel du Québec et du Canada
5. que la Ville de Montréal, dans sa recherche de nouvelles sources de revenus, **priorise des avenues** qui ne viennent pas alourdir les coûts de construction, nuisant ainsi à l'abordabilité du logement
6. **d'accélérer et de simplifier les processus d'approbation** afin que le redéveloppement de ce secteur puisse s'amorcer dans les plus brefs délais, avec de la prévisibilité
7. que les partenaires **innovent** en matière de **financement** et de **gouvernance**