

SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE
PLAN DIRECTEUR DE MISE EN VALEUR

LE TEMPS EST VENU D'AGIR AVEC DILIGENCE ET INTELLIGEMMENT

RÉFLEXION SOUMISE À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ARNOLD BEAUDIN
ÉCONOMISTE - CONSULTANT

8 juin 2023

Montréal se heurte à une crise du logement sans précédent. [...] À cela s'ajoute le défi climatique qui commande une transformation radicale de nos modèles de développement au profit de milieux de vie plus denses, plus mixtes, plus durables

Il faut construire davantage et plus rapidement. Il manque tout simplement de logements sur le marché à Montréal, ce qui pousse les prix à la hausse. Le rythme actuel des mises en chantier privées est insuffisant pour corriger la situation, ce qui rend le marché résidentiel de moins en moins abordable

Comité-conseil, Chantier Montréal abordable, 12 avril 2023

Le Grand Montréal subit un changement important dans son paysage immobilier alors que la demande de bureaux à louer diminue tandis que la demande d'espace résidentiel augmente.

JLL, 19 avril 2023

« La densité, elle est importante, surtout quand on fait des zones orientées vers le transport en commun (TOD). Elle est importante », a dit Mme Plante. « Je ne sens pas que les Montréalais sont allergiques à la densité. Absolument pas. [...] Il faut le faire de façon intelligente et en respectant un certain cadre bâti. »

La Presse, 27 avril 2023

La densification intelligente va plus loin. Elle crée des milieux de vie complets et inclusifs. Elle se bâtit autour des axes de transport en commun. Elle libère des espaces au sol, où l'on peut aménager des places publiques, des parcs et des endroits où se rencontrer, jouer avec nos enfants. Elle contribue à assainir nos lieux de vie.

CCMM, Michel Leblanc, Bâtir plus, plus vite et mieux, 5 juin 2023

C'est bon pour nos petits commerces de proximité. C'est bon pour dynamiser nos quartiers. C'est bon financièrement pour mutualiser nos services à la population, nos infrastructures et notre transport en commun. C'est bon pour la planète. Et c'est vraiment bon pour créer plus d'offre en habitation!

La bonne nouvelle, si c'en est une, c'est qu'avec la crise climatique et la crise du logement, la densité est de plus en plus reconnue comme une solution.

Laurence Vincent, 5 juin 2023

SOMMAIRE EXÉCUTIF

D'entrée de jeu, félicitons la Ville de Montréal, ainsi que les parties prenantes qui y ont contribué, pour ce projet de plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure; projet de grande valeur.

Soulignons que nous adhérons à la vision, au principe transversal de la transition écologique et aux grandes orientations et objectifs poursuivis.

Étant donné son positionnement hautement stratégique, ce site représente une occasion unique et exceptionnelle pour y développer un quartier urbain exemplaire et innovant, d'envergure internationale, à la hauteur des défis du XXI^e siècle, dont ceux de la transition écologique, de la mobilité durable et de l'habitation.

Nous croyons qu'au sortir de cette nouvelle consultation, 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.

La présente réflexion vise à soutenir pourquoi des ajustements doivent être apportés aux sous-secteurs connus sous les noms de Pointe-du-Moulin, Bassin Wellington et ses abords et le Triangle de la Pointe Saint-Charles Nord dans sa partie nord-est.

Pour ces trois sous-secteurs, nous croyons fortement que la Ville de Montréal et l'ensemble de la communauté montréalaise **y gagneraient en ajustant le projet de plan directeur** les visant, notamment quant aux vocations économiques et résidentielles.

D'autant que les modifications que nous proposons rendraient, à notre avis, le projet de plan directeur de mise en valeur plus en adéquation avec les nouvelles réalités économiques et résidentielles.

Une analyse détaillée de ces sous-secteurs permet de constater des réalités qui ne coïncident pas nécessairement avec le portrait global du grand secteur Bridge-Bonaventure.

Effectivement, nous démontrons qu'un changement de paradigme s'impose. La revitalisation de ces territoires, pour qu'elle s'amorce, doit être orientée vers des fonctions à dominance résidentielle, de plein droit, qui fait aussi place à des services commerciaux et civiques de proximité, ainsi qu'à des espaces culturels, sans oublier des activités économiques.

Notre perspective se base sur la création d'un véritable milieu de vie mixte conformément aux principes guidant **l'implantation d'un quartier de 15 minutes** et l'amorce, **dans les plus brefs délais**, du redéveloppement de ces territoires, lequel se fait attendre depuis de trop nombreuses années.

Nous établissons que cela peut se faire tout en concourant aux grands objectifs poursuivis, dont ceux en matière de développement économique.

Au cours de l'histoire, ce secteur a, à certains moments, évolué. Sa vocation a été transformée pour l'adapter à l'évolution de la ville et aux nouvelles dynamiques. Il en va de même pour sa prochaine évolution. Le changement ne doit pas être craint. Bien au contraire, il faut le favoriser.

Comme nous y sommes invités, il faut que *le secteur Bridge-Bonaventure redevienne un lieu où s'écrit l'avenir de la métropole.*

Pendant que l'agglomération montréalaise enregistrait une longue période de croissance économique, obtenant notamment une croissance de l'emploi de 20 % pour la période 2014-2022, des pertes d'emploi de 20 % sont estimées pour le secteur Bridge-Bonaventure.

L'analyse détaillée des données démontrent clairement pour la Pointe-du-Moulin, le bassin Wellington et ses abords et la partie nord-est du Triangle de la Pointe Saint-Charles Nord, que les très rares entreprises qui y sont localisées peuvent facilement cohabiter avec un redéveloppement mixte ayant une forte composante résidentielle.

D'autant qu'en prenant en compte les espaces disponibles et qui seront disponibles juste à l'entrée nord-ouest du secteur Bridge-Bonaventure pouvant accueillir de nouvelles activités économiques, à quelques minutes de marche, les objectifs économiques poursuivis ne seront pas mis à risque par du développement résidentiel. Bien au contraire !

Précisément, il y a actuellement sur le marché 320 000 pi² de bureaux en location ou sous-location, avec un potentiel supplémentaire à court terme de 150 000 pi² et un autre à moyen et long terme d'environ 1 million de pi². Ce potentiel total d'environ 1,5 million de pi², localisé à un endroit stratégique par rapport à la future gare du REM, permettrait d'accueillir de nouvelles activités économiques pouvant représenter de 10 000 à 13 000 emplois dans la Pointe Saint-Charles Nord, à l'entrée du secteur Bridge-Bonaventure.

Signalons aussi que dans sa vision ajustée, le Consortium Bridge-Bonaventure prévoit 500 000 pi² d'espaces dans les trois sous-secteurs visés pour des activités économiques et commerciales, dont suffisamment pour le développement du Quartier des artisans.

En outre, les taux de vacances élevés dans les édifices du centre-ville militent aussi en faveur d'autoriser de plein droit le développement résidentiel comme composante majeure pour les sous-secteurs visés. N'oublions pas qu'il y a présentement près de 10 millions de pieds carrés d'espaces de bureau qui y sont disponibles et que ce nombre pourrait augmenter.

En ces temps de télétravail, sans parler de la crise du logement, l'un des gestes forts à poser pour soutenir une présence plus forte au travail dans le centre-ville est justement **d'y accélérer le développement résidentiel**, ainsi que dans ses secteurs limitrophes. Pour les personnes habitant à proximité de leur lieu de travail, pouvant s'y rendre à pied ou par transport actif, une plus grande présence dans les lieux de travail serait observée.

Par rapport à la crise du logement, un consensus se dégage à l'effet qu'il faut accélérer vigoureusement le nombre de mises en chantier. Malheureusement, c'est la situation inverse qui est observée.

Dans ses dernières prévisions publiées en avril 2023, la SCHL anticipait une baisse du nombre de mises en chantier pour la RMR de Montréal dans une fourchette se situant de 11 % à 26 %. Hélas, pour les quatre premiers mois de l'année, c'est une véritable et dramatique chute qui est observée, **soit une régression de 48 %** par rapport à la même période de l'année dernière. N'oublions pas que l'année 2022 s'est soldée par une baisse de 25 % par rapport à 2021. Définitivement, nous n'allons pas dans la bonne direction.

Pour établir des services commerciaux et civiques de proximité, cela passe aussi par une masse critique de résidents. Aussi, compte tenu de la situation dans les édifices à bureaux, le redéveloppement de ces sous-secteurs ne peut que s'amorcer avec de l'habitation, qui elle va entraîner les services commerciaux et civiques. Encore une fois, à quelques minutes de marche, un pôle majeur d'emploi existe déjà avec d'énormes possibilités d'accueil de nouvelles entreprises, à court, moyen et long terme.

À Montréal, l'accélération des mises en chantier passe inévitablement par de la **densification**, de l'**innovation** et de l'**audace**.

Notons que contrairement à l'ensemble de l'île de Montréal qui a vu sa part relative, en termes de population, reculer significativement depuis quelques recensements au sein de la RMR de Montréal, celles des arrondissements Ville-Marie et Sud-Ouest ont progressé au sein de l'agglomération montréalaise, voire au sein de la RMR pour Ville-Marie.

Pour ces deux territoires qui enregistraient des pertes de population, des tendances décennales ont ainsi été inversées. Il faut donc constater que l'habitation en zone centrale, dans des milieux urbains denses, diversifiés, dynamiques et riches en activités, est un produit recherché qui répond à des besoins.

Dans un objectif de bonifier le projet de plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure et à la lumière de nos analyses et constats, nous recommandons :

- 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; et
- 7) que les partenaires innovent en matière de **financement et de gouvernance**.

Par son positionnement stratégique, la revitalisation de ce secteur représente une occasion unique de mobiliser les talents créatifs montréalais afin d'y développer un quartier d'envergure internationale qui, par son exemplarité en matière de transition écologique et de mobilité durable, ainsi que par la qualité de ses aménagements et de son architecture, rayonnera.

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 intelligemment**, ce qu'exigent les crises climatique et du logement.

Nous sommes confiants que nous saurons pleinement saisir cette occasion unique et réussir à y bâtir une communauté dynamique et diversifiée, axée sur le transport en commun et actif.

Un quartier exemplaire que les Montréalaises et les Montréalais seront fiers un jour d'habiter, d'y travailler, de le visiter et de le faire visiter.

Table des matières

SOMMAIRE EXÉCUTIF	3
INTRODUCTION	8
1. L'ÉCONOMIE DE MONTRÉAL	9
1.1. Une croissance économique remarquable	9
1.2. L'emploi et les entreprises dans Bridge - Bonaventure	10
2. LES ESPACES À BUREAUX : DE NOUVELLES DYNAMIQUES	13
2.1. La pandémie : un accélérateur du télétravail et d'un mode de travail hybride	13
2.2. Un centre-ville durement frappé	14
3. L'HABITATION	16
3.1. Des mises en chantier à accélérer	17
3.2. Les perspectives	18
3.3. Le chantier Montréal abordable	21
4. LA NÉCESSAIRE DENSIFICATION	21
4.1. L'avis des trois experts universitaires	22
4.2. Réflexion 2050 - Le rapport de consultation	22
4.3. L'étude Bâtir plus, plus vite et mieux	23
5. LE PROJET DE PLAN DIRECTEUR - L'ÉCONOMIQUE	24
5.1. Une offre potentielle de développement d'édifices à bureaux largement suffisante	26
5.2. Attirer des activités commerciales de proximité : des leçons à tirer	29
6. LE PROJET DE PLAN DIRECTEUR – LE TRIANGLE DE LA POINTE SAINT-CHARLES NORD	30
7. INNOVER DANS LE FINANCEMENT ET LA GOUVERNANCE	31
7.1. Le financement	31
7.2. La gouvernance	33
8. RECOMMANDATIONS	34
CONCLUSION	35
ANNEXE A - UNE MÉTROPOLE REMISE EN MARCHÉ	37
ANNEXE B - AVANT LA PANDÉMIE, UN CENTRE-VILLE EN PLEIN ESSOR	40
ANNEXE C – DES PROJECTIONS POUR LES ESPACES BUREAUX DU CENTRE-VILLE	44
ANNEXE D – LA RECONVERSION D'IMMEUBLES DE BUREAUX, UNE OCCASION À SAISIR	45
ANNEXE E – RAPPORT DES TROIS EXPERTS UNIVERSITAIRES	48
ANNEXE F – DES EXEMPLES D'ORGANISMES PILOTANT DES PROJETS URBAINS D'ENVERGURE	49

INTRODUCTION

D'entrée de jeu, félicitons la Ville de Montréal, ainsi que les parties prenantes qui y ont contribué, pour ce projet de plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure de grande valeur.

Ces consultations permettront certainement de l'enrichir.

Soulignons que nous adhérons à la vision, au principe transversal de la transition écologique et aux grandes orientations et objectifs poursuivis.

Étant donné son positionnement hautement stratégique, ce site représente une occasion unique et exceptionnelle pour y développer un quartier urbain exemplaire et innovant, d'envergure internationale, à la hauteur des défis du XXI^e siècle, dont ceux de la transition écologique, de la mobilité durable et de l'habitation.

Rarement un secteur aura été l'objet de tant de planification. Amorcée en 2015 par la Ville de Montréal, cette planification s'est étoffée par la tenue de consultation de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en 2019 et le dépôt de son rapport en février 2020, suivi de la mise en place par la Ville de Montréal d'une Table de concertation et la tenue d'ateliers thématiques, sans oublier les consultations menées par le Consortium Bridge-Bonaventure, Action Gardien et la Société immobilière du Canada (SIC).

Nous croyons qu'au sortir de cette nouvelle consultation, la Ville de Montréal aura tous les éléments en sa possession pour faire en sorte 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.

La présente réflexion vise à soutenir pourquoi des ajustements doivent être apportés pour les sous-secteurs connus sous les noms de Pointe-du-Moulin, Bassin Wellington et ses abords et le Triangle de la Pointe Saint-Charles Nord (TPSCN) dans sa partie nord-est. Les sous-secteurs visés représentent environ 13 % de la superficie totale du secteur Bridge-Bonaventure qui est de 2,3 kilomètres carrés.

Pour ces trois sous-secteurs, nous croyons fortement que la Ville de Montréal et l'ensemble de la communauté montréalaise y gagneraient en ajustant le projet de plan directeur les visant, notamment quant aux vocations économiques et résidentielles.

D'autant que les ajustements que nous proposons rendraient, à notre avis, le projet de plan directeur de mise en valeur plus en adéquation avec les nouvelles réalités économiques et résidentielles.

Une analyse détaillée de ces sous-secteurs permet de constater des réalités qui ne coïncident pas nécessairement avec le portrait global du grand secteur Bridge-Bonaventure.

En effet, pour ces trois sous-secteurs, nous allons démontrer qu'un changement de paradigme s'impose. La revitalisation de ces territoires, pour qu'elle s'amorce, doit être orientée vers des fonctions à dominance résidentielle, de plein droit, qui fait aussi place à des services commerciaux et civiques de proximité, ainsi qu'à des espaces culturels, sans oublier des activités économiques.

Notre perspective est d’y créer un véritable milieu de vie mixte conformément aux principes guidant l’implantation d’un quartier de 15 minutes et d’amorcer dans les plus brefs délais le redéveloppement de ces territoires, lequel se fait attendre depuis de trop nombreuses années.

Nous allons établir que cela peut se faire tout en concourant aux grands objectifs poursuivis, dont ceux en matière de développement économique.

Au cours de l’histoire, ce secteur a, à certains moments, évolué. Sa vocation a été transformée pour l’adapter à l’évolution de la ville et aux nouvelles dynamiques. Il en va de même pour sa prochaine évolution. Le changement ne doit pas être craint. Bien au contraire, il faut le favoriser.

D’abord, nous jetterons un coup d’œil sur l’économie montréalaise. Nous allons aussi nous attarder aux nouvelles réalités frappant les espaces à bureaux dans un contexte de postpandémie, ainsi qu’à l’actuelle crise du logement. Nous allons aussi mettre de l’avant certains éléments concernant la nécessaire densification et les hauteurs.

Enfin, nous allons émettre des commentaires concernant certains aspects du projet de plan directeur de mise en valeur et formuler des recommandations.

1. L’ÉCONOMIE DE MONTRÉAL

Au début des années 2000, l’économie montréalaise n’était pas des plus florissantes. Au centre-ville, on observait alors peu de grues, sinon aucune durant certaines années. Les deux seuls immeubles à bureaux majeurs livrés dans la première moitié de cette décennie sont ceux de la Cité du commerce électronique et de CDPQ, l’Édifice Jacques-Parizeau, livrés en 2003.

Dans le milieu de la décennie, des investissements publics majeurs et structurants ont agi comme une puissante force motrice pour propulser l’économie montréalaise. Les investissements privés, notamment pour des immeubles résidentiels, à bureaux et commerciaux se sont accélérés. La Ville de Montréal, avec parfois l’appui des gouvernements, a procédé à d’importants investissements pour le réaménagement d’espaces publics et de voies de circulation¹.

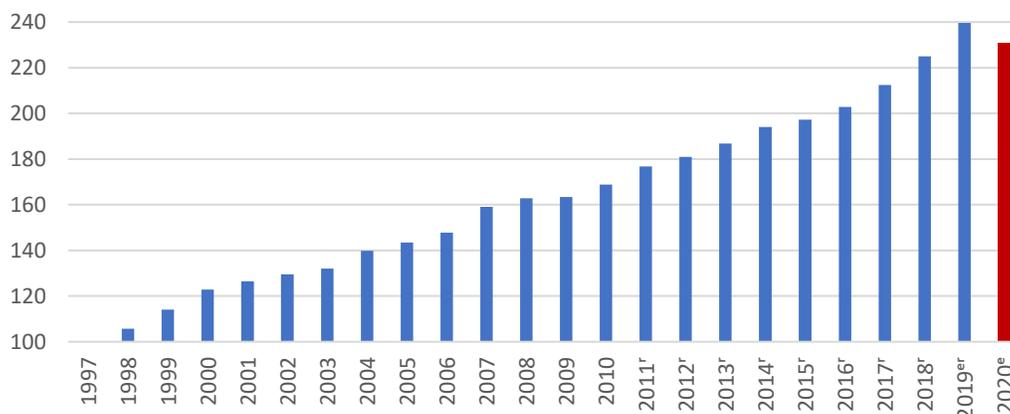
1.1. Une croissance économique remarquable

Selon les données disponibles, l’agglomération de Montréal a enregistré une croissance économique continue de 1997 jusqu’à la pandémie. Même durant la Grande Récession de 2008-2009 causée par la crise financière, l’économie montréalaise s’est maintenue. Un tel cycle de croissance économique, soit pendant 23 années consécutives, est exceptionnel.²

¹ Voir les annexes A et B pour un portrait économique plus détaillé.

² Depuis 1929, le Canada a enregistré treize récessions, soit en moyenne une à tous les sept ans. Voir [Récession au Canada](#)

Agglomération de Montréal Évolution du PIB (1997=100)



Source : Institut de la statistique du Québec et Montréal en statistique; traitement par Arnold Beaudin

Est-ce que la croissance de l'emploi pour les prochaines années, entraînant celle pour les espaces de bureau, sera la même que celle observée au cours des années précédant la pandémie ?

Avec le rattrapage effectué pour ce qui est des taux d'activité et d'emploi, le vieillissement de la population, la pénurie généralisée de main-d'œuvre et le nombre de postes à combler³, il y a fort à douter.

La croissance économique, compte tenu des atouts de Montréal, sera au rendez-vous. Cependant, elle devra s'appuyer de plus en plus sur une meilleure productivité des entreprises et des organismes, notamment par la numérisation de nombreux processus, propulsée notamment par l'intelligence artificielle.

1.2. L'emploi et les entreprises dans Bridge - Bonaventure

Dans le cadre d'un mandat exécuté pour le Consortium Bridge-Bonaventure, j'ai mené avec mon collègue Guy De Repentigny des consultations auprès d'organismes du milieu afin d'obtenir de leur part des commentaires concernant la [vision du Consortium](#) dévoilée le 31 mai 2022.

Dans notre rapport⁴ rendu public en octobre 2022, nous recommandions (Recommandation 14) :

³ À partir de données obtenues auprès du ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale du Québec, il ressort que le nombre de postes à combler pour la période 2022-2031 pour l'agglomération montréalaise se chiffrerait à environ 410 000 et à 855 00 pour la RMR de Montréal. Au Québec, le Ministère estime que pour l'ensemble des postes à pourvoir, 71 % le seront afin de remplacer les postes laissés vacants en raison de départs à la retraite.

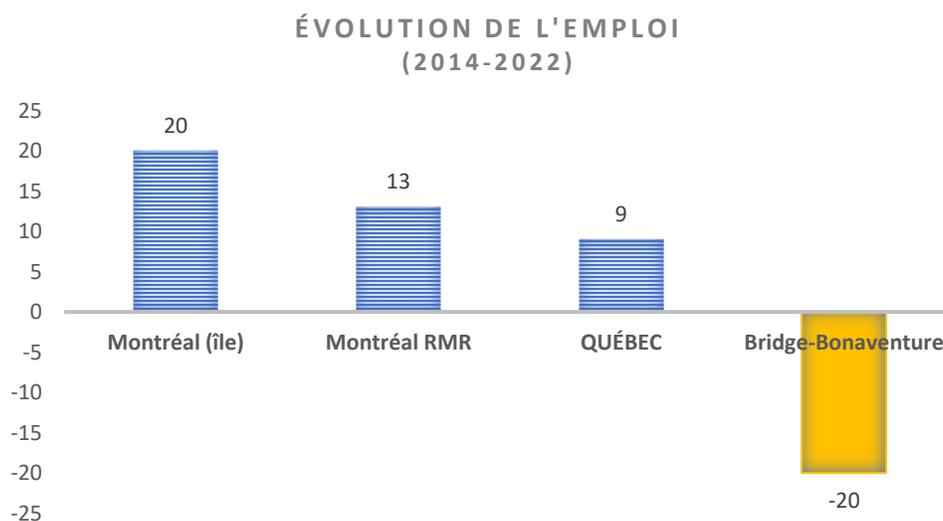
⁴ Secteur Bridge-Bonaventure-Pointe-du-Moulin, Consultation auprès d'organismes, [Rapport des mandataires Arnold Beaudin et Guy De Repentigny](#), Octobre 2022, p. 15.

Obtenir un portrait à jour quant au nombre d'entreprises, les secteurs d'activité et l'emploi pour le territoire

La dynamique

Pour ce faire, le Consortium a mandaté la firme E&B Data⁵; exercice que j'ai piloté. Une fois ce nouveau portrait établi et après avoir effectué des ajustements pour pouvoir effectuer une comparaison entre ces nouvelles données et celles produites par Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) en 2015⁶ (rapport ayant servi lors des consultations menées par l'OCPM en 2019 pour le secteur Bridge-Bonaventure), nous devons observer qu'une importante décroissance s'est produite, tant pour l'emploi (-20 %) que pour le nombre d'établissements (-23 %).

Soulignons que cette dévitalisation économique s'est produite pendant que l'économie montréalaise connaissait une très forte croissance. Grosso modo, l'emploi dans le secteur Bridge-Bonaventure régressait de 20% pendant que celui sur l'île de Montréal croissait de 20 %.



Source : Institut de la statistique du Québec, E&B Data et RCGT; traitement par Arnold Beaudin

⁵ E&B Data (2022), [Secteur Bridge-Wellington - Portrait économique 2022](#).

⁶ Raymond Chabot Grant Thornton, 11 septembre 2015, Étude de positionnement économique du secteur du Havre – Rapport final présenté à la Ville de Montréal

Le portrait

Dans le portrait économique (2022) du secteur Bridge-Bonaventure tracé par E&B Data, l'emploi est estimé à 2 400, répartis au sein de 58 établissements (56 entreprises, agences publiques ou parapubliques).

Le tableau ci-après répartit les établissements et l'emploi en fonction de sous-secteurs. Ainsi, la lecture de ce tableau et l'analyse détaillée de certains sous-secteurs va permettre de mieux contextualiser cette affirmation du projet de plan directeur :

Aujourd'hui, il est essentiellement occupé par des activités économiques très diversifiées, à l'exception de la Cité-du-Havre, qui accueille des habitations et des espaces verts.

Projet de plan directeur, p.10

Remarquons que la Cité du Havre est aussi un pôle d'emploi important dans le grand secteur Bridge-Bonaventure.

Bridge - Bonaventure					
Secteur	Nombre		Secteur	Nombre	
	Emploi	Établissement		Emploi	Établissement
Complexe industrio-portuaire	650	16	Parc d'entreprises de Pointe St-Charles	290	6
Triangle Pointe Saint-Charles Nord	590	16	Bassin Wellington	380	5
Cité du Havre	370	12	Pointe-du-Moulin	120	3

Source : E&B Data, traitement Arnold Beaudin

Comme la présente réflexion porte essentiellement sur le devenir des sous-secteurs Pointe-du-Moulin, Bassin Wellington et Triangle de la Pointe Saint-Charles Nord (TPSCN), regardons de plus près ces territoires.

La Pointe-du-Moulin compte 3 entreprises à vocation industrielle, situées dans la zone industrielle. Toutefois, aucune de ces entreprises n'est présente sur la partie visée pour du redéveloppement. Des zones tampons sont certes à prévoir pour avoir des activités mixtes, dont du résidentiel, du côté nord de la rue Mill et le long de la Pointe. Le développement du Quartier des artisans pourrait permettre cette transition.

Pour le Bassin Wellington, 5 entreprises sont dénombrées pour un total de 380 emplois. L'une ne sera plus en activité à partir du printemps 2024, cela étant prévu depuis de nombreuses années, et une autre a amorcé graduellement la fin de ses activités sur son site actuel. Les 3 entreprises restantes et actives, dont le Costco, le complexe multifonctionnel de Loto-Québec et le CPE Les Casinours sont largement compatibles avec le développement d'un pôle mixte, à dominance résidentiel.

Le TPSCN est le 2^e pôle d'emploi du grand secteur Bridge-Bonaventure. Lorsque nous analysons les données en détail, il ressort que ce pôle d'emploi est fortement concentré du côté ouest de la rue Bridge, entre

Wellington et Saint-Patrick, côté sud; nous y retrouvons 92 % des emplois. C'est donc dire que du côté est de Bridge, il y a 6 entreprises totalisant 50 emplois, dont la microbrasserie 4 Origines. Du côté nord du Triangle, il y a une seule entreprise en activité, soit une centre d'escalade. Les activités de ces 7 entreprises sont pleinement compatibles avec un développement mixte, incluant de l'habitation.

Soulignons que pour les trois sous-secteurs visés par la présente réflexion, les investissements pour de nouveaux immeubles remontent à plus de vingt ans, soit l'implantation du complexe multifonctionnel de Loto-Québec (2000) et Costco (1992).

Notons toutefois la réutilisation du Silo Redpath et son aménagement récent par Allez up en centre d'escalade, ainsi que l'utilisation de l'ancienne caserne de pompiers no 21 par Espace verre depuis 1986 et celle de la station de pompage Riverside par Les Forges de Montréal depuis le début des années 2000.

2. LES ESPACES À BUREAUX : DE NOUVELLES DYNAMIQUES

Jusqu'à la pandémie, les nouveaux édifices à bureau étaient aménagés différemment des édifices précédents en faisant plus de place aux espaces propices à la collaboration et l'innovation. Il y a eu même des transformations majeures d'édifices existants. Une baisse importante du nombre de pi² par employé a été observée. Cette pression à la baisse sur le nombre de pi² par employé observé depuis le début des années quatre-vingt-dix serait chose du passé, selon certains et au contraire, se poursuivrait dans le contexte postpandémie selon d'autres.

2.1. La pandémie : un accélérateur du télétravail et d'un mode de travail hybride

L'un des impacts de la pandémie est l'accélération du télétravail. Les organisations se sont ajustées rapidement pour s'équiper afin de permettre à leur personnel d'être au travail mais à partir de leur résidence ou d'autres lieux.

Aujourd'hui, un consensus semble se dégager à l'effet que le télétravail est là pour rester et que le mode hybride sera la norme pour une bonne part du personnel localisé dans des édifices à bureaux. La discussion s'effectue plus sur le nombre de jours qui sera exigé en présentiel. La gestion de cette transition n'est pas toujours évidente.⁷

Au Québec, la situation pour les organismes est d'autant plus sensible que nous sommes dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre généralisée, ce qui procure un avantage aux personnes dans la négociation de leurs conditions de travail. Les enquêtes démontrent que le télétravail est fortement apprécié par les travailleurs.

Dans son récent portrait générationnel de la population vieillissante du Canada selon le Recensement de 2021, Statistique Canada explique les modifications dans la pyramide des âges par le fait notamment du

⁷ À ce sujet, lire : The Wall Street Journal, June 1, 2023, [NYC Mayor Eric Adams, a Critic of Remote Work, Cedes Some Ground](#) et The Wall Street Journal, June 7, 2023, [A New CEO Says Employees Can't Work Remotely After All, and They Revolt](#)

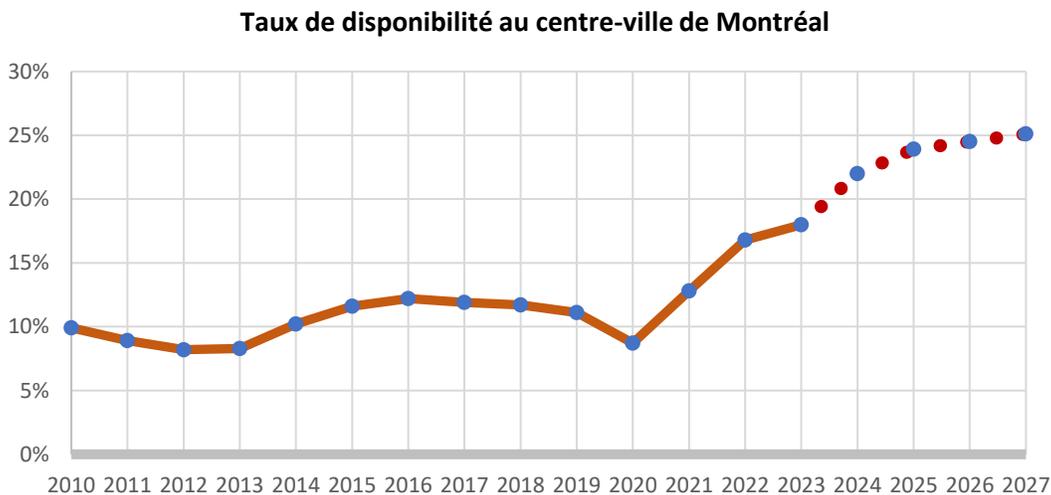
vieillesse des baby-boomers et l'apport de l'immigration, qui continuera de faire augmenter le nombre de millénariaux et de personnes de la génération Z pendant plusieurs années.

Elle signale aussi :

Les millénariaux constituent la génération comptant le plus grand nombre de personnes au sein de la population en âge de travailler (15 à 64 ans). Puisque chaque génération adopte des valeurs et des attitudes distinctes en plus de se situer à un stade différent dans la vie, cela peut avoir des répercussions sur le marché du travail, notamment à l'égard de la recherche d'un équilibre entre le travail, la famille et les loisirs, de la loyauté au travail, de la rétention des employés ainsi que de la souplesse exigée dans les horaires de travail.⁸

2.2. Un centre-ville durement frappé

Le graphique suivant illustre à quel point la pandémie a frappé lourdement les immeubles à bureaux du centre-ville. Selon des données obtenues auprès d'Altus⁹, le taux d'inoccupation dans le centre-ville était de 8,1 % au premier trimestre de 2020 comparativement à 18 % au premier trimestre de 2023. Ainsi, il y a ± 10 millions de pi² de disponibles. En utilisant le scénario moyen d'Altus et les récentes prévisions d'Avison Young, on peut projeter que le taux de disponibilité pourrait atteindre 25 % en 2027; ce qui signifierait près de 14 millions de pi² de disponibles au centre-ville.



Source : Altus et Avison Young; traitement par Arnold Beaudin

⁸ Statistique Canada, 27 avril 2022, [Portrait générationnel de la population vieillissante du Canada selon le Recensement de 2021](#)

⁹ Soulignons que les données présentées couvrent les immeubles de catégorie A, B et C, lesquels totalisent 55 millions de pi² de bureaux dans le centre-ville et pour le premier trimestre pour la période 2010-2023.

Dans son rapport portant sur le 1^{er} trimestre de 2023, Avison Young¹⁰ souligne :

D'autres hausses d'inoccupation sont à prévoir, surtout au centre-ville, lorsque les employés de la Banque Nationale emménageront dans leur nouveau siège social.

En prenant en compte seulement la situation actuelle et en projetant à partir de la moyenne annuelle d'absorption dans le centre-ville durant la période prépandémique¹¹, tout en ciblant un retour vers le taux d'inoccupation de 2019, cela pourrait prendre plus d'une décennie pour absorber les espaces actuellement disponibles. Si la situation devait encore se détériorer, alors la période de récupération s'allongerait¹².

En contexte de télétravail, de pénuries généralisées de main-d'œuvre, de nombreux postes à combler et de vieillissement de la population, il est difficile d'imaginer que la croissance de l'emploi, tout en prenant en compte l'immigration, sera suffisante pour absorber rapidement tous ces espaces à bureaux vacants.

D'autant que le télétravail risque d'avoir un impact significatif sur le nombre de pi² total qu'auront besoin certaines entreprises parce que la planification risque de se faire en fonction du nombre moyen de personnes en présentiel. Ainsi, pour attirer de nouveaux employés et favoriser le travail présentiel, les entreprises pourraient aménager des espaces plus attractifs, demandant plus de pi² par employé présent, tout en diminuant, paradoxalement, sa superficie totale. Bien évidemment, il faudra attendre quelques années pour bien établir ce qu'il en sera.

Par exemple, il apparaît que la Banque nationale accueillera 12 000 employés dans son nouveau siège social qui comptera 7 000 postes de travail¹³. Aussi, on apprenait récemment que l'Association du transport aérien international réduisait son empreinte physique au centre-ville même si elle prévoyait procéder à des embauches.¹⁴

Le centre-ville étant aussi une source de revenu foncier appréciable pour la Ville de Montréal, il faut sérieusement se préoccuper de la situation actuelle eu égard aux édifices à bureaux et déployer de fortes actions pour atténuer les chocs possibles à venir, tant pour l'économie du centre-ville que pour éventuellement les finances de la Ville de Montréal.

À cet égard, il est essentiel de regarder ce qui se passe dans certaines grandes villes américaines où l'état du marché de bureaux inquiète et se répercute aussi sur la valorisation d'immeubles et de sociétés, avec un effet à retardement sur les revenus des villes¹⁵.

¹⁰ Avison Young, [Rapport du marché des bureaux du Grand Montréal, 1^{er} trimestre 2023](#)

¹¹ Selon des données obtenues auprès d'Altus, l'absorption, en moyenne annuelle, pour la période 2010-2019 au centre-ville a été de 285 000 pi².

¹² Voir l'Annexe C concernant certaines prévisions.

¹³ La Presse, 21 avril 2023, [Télétravail Le patron de Banque Nationale s'inquiète pour le futur du centre-ville](#)

¹⁴ La Presse, 29 mai 2023, [Association du transport aérien international Moins d'espace pour plus d'employés à Montréal](#)

¹⁵ Lire notamment ces articles : New York Times, April 25, 2023, [A Bleak Outlook for Manhattan's Office Space May Signal a Bigger Problem](#); The Wall Street Journal, May 22, 2023, [Slow Return to Work Pummels Office Stocks](#); Hoover Institution, May 16, 2023,

Dans un article publié récemment dans Le Devoir¹⁶, je soulevais cet enjeu en soulignant que la reconversion de certains immeubles était une occasion à saisir mais certainement pas une panacée. J’y affirmait aussi :

On peut aussi formuler l’hypothèse que les travailleurs habitant le centre-ville, ou ses abords, sont susceptibles de se présenter plus souvent au bureau. En ce sens, y aménager plus de logements peut ainsi renforcer l’activité de bureau, tout en contribuant au dynamisme commercial et culturel du centre-ville.

Le secteur Bridge – Bonaventure est l’un des sites en abord du centre-ville. En y favorisant un fort développement résidentiel, on aidera ainsi le centre-ville.

Notons que dans son rapport de consultation concernant Réflexion 2050¹⁷, l’Office de consultation publique de Montréal (OCPM) mentionne :

La commission retient aussi que le centre-ville et le Vieux-Montréal constituent des lieux propices à l’accueil de nouveaux résidents. À l’exemple d’une ville comme Calgary, la transformation d’immeubles à bureaux de classe B et C [...] en tour à logements et à usages multiples devrait être accélérée. De telles actions favoriseraient la vitalité des lieux par le maintien ou le retour de commerces, de bureaux, de services institutionnels et privés au centre-ville.

L’augmentation des taux de vacances au centre-ville et le télétravail affaiblissent certainement le centre-ville mais ses autres composantes telles que le résidentiel, le tourisme, les étudiants et l’activité culturelle lui apportent une vitalité.¹⁸

3. L’HABITATION

Il n’y a pas de doute possible, il y a bel et bien une crise du logement.

Comme nous le verrons, un consensus se dégage à l’effet qu’il faut non seulement accélérer rapidement le rythme de construction de nouveaux logements mais aussi l’augmenter considérablement.

Justement, dans certains sous-secteurs de Bridge-Bonaventure, la construction de logements pourrait s’amorcer très rapidement puisque les terrains sont déjà bien desservis en infrastructures municipales.

[San Francisco Falls Further into the Abyss as Office Values Plunge 75 Percent](#); Vox, May 15, 2023, [The “return to the office” won’t save the office](#) et [The Wall Street Journal](#), May 30, 2023, [Office Owners Dump Lesser Buildings for Whatever They Can Get](#)

¹⁶ Le Devoir, 7 mars 2023, [La reconversion d’immeubles de bureaux, une occasion à saisir](#) et reproduite à l’Annexe D.

¹⁷ [Office de consultation publique de Montréal \(OCPM\), RÉFLEXION 2050 Rapport de consultation publique, 11 mai 2023](#), pages 101-102.

¹⁸ Voir [L’état du centre-ville de Montréal, 6^e édition](#)

Hélas, selon les données de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) pour 2022 et l'année en cours, nous nous situons sur une pente descendante au lieu d'ascendante. Une urgence s'impose !

3.1. Des mises en chantier à accélérer

Pour rétablir l'abordabilité d'ici 2030, la SCHL estime qu'il faudra au Québec la construction de 620 000 logements supplémentaires à ce qui serait le rythme normal (56 000 par an), soit plus que doubler le nombre de mises en chantier.

À partir de ces estimations de la SCHL, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) estime, quant à elle, que 460 000 nouveaux logements seront nécessaires d'ici 2030 pour assurer l'abordabilité. La CMM se donne comme cible pour l'horizon 2031 de hausser à 35 000 le nombre annuel moyen de logements mis en chantier. Notons que la moyenne des mises en chantier pour la période 2001-2021 a été de 21 400 et de 24 800 pour la période 2016-2021.

Comme le signalait la SCHL en 2022¹⁹ :

Aujourd'hui, les locataires et les nouveaux acheteurs doivent consacrer une part substantielle de leurs revenus au logement, car les frais du logement ont explosé au cours de la dernière décennie. Les centres urbains contribuent de façon considérable à la prospérité économique du Canada, et les frais élevés de logement dissuadent les travailleurs d'y déménager et risquent de causer des dommages économiques plus importants. [...]

Malheureusement, la croissance de l'offre n'a pas suivi le rythme de la demande dans certaines des grandes régions urbaines du Canada, ce qui a effrité l'abordabilité. [...]

L'abordabilité du logement est devenue un problème généralisé au cours de la dernière décennie. Pour rétablir l'abordabilité, il faut accroître l'offre de logements à grande échelle. [...]

De plus en plus de gens sont d'avis que le problème se trouve du côté de l'offre.

Au sujet du Québec, la SCHL mentionne :

Une importante offre supplémentaire est également requise au Québec. Ce n'est pas tant en raison des conditions d'abordabilité actuelles que de la détérioration importante de l'abordabilité dans une province où l'abordabilité du logement n'était généralement pas menacée par le passé.²⁰

¹⁹ SCHL, 23 juin 2022, [Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada d'ici 2030](#)

²⁰ Op. Cit., p.25

Selon la firme Aviseo²¹, juste pour le logement locatif, il faudrait d'ici 2031 construire près de 61 000 unités dans la RMR de Montréal.

Au sortir de sa Grande conversation sur le logement qu'elle a initiée, Centraide du Grand Montréal, par la plume de son président et directeur général, indique²² :

Par conséquent, pour rattraper notre retard collectif sur l'OCDE d'ici 2030, il faut ajouter 36 000 nouveaux logements subventionnés dont une part importante doit être consacrée aux logements sociaux et communautaires permettant ainsi le développement d'un parc immobilier durablement abordable pour les prochaines générations. Pour y parvenir, il faut donc multiplier par 3,6 notre effort moyen annuel des 20 dernières années. C'est un objectif certainement ambitieux, mais essentiel pour répondre à la réalité de milliers de ménages du Grand Montréal.

L'économiste en chef du Mouvement Desjardins, Jimmy Jean signalait récemment :

Pour le moment, on ne parvient pas à construire suffisamment de logements au Canada, prévient l'économiste. Le Mouvement Desjardins estime qu'il faudrait construire environ 350 000 logements par année pour ne pas aggraver l'inabordabilité du marché immobilier. « On gravite pas loin des 200 000 (mises en chantier). On voit qu'on est drôlement loin du compte. »²³

Le 5 juin dernier, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM) dévoilait son étude *Bâtir plus, plus vite et mieux*²⁴ qui brosse un portrait de l'habitation dans le Grand Montréal et qui propose des solutions pour faire face à la pénurie de logements.

Selon son scénario de référence, elle chiffre le nombre de logements à construire pour la période 2021-2041 sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal à 461 300, soit une moyenne annuelle de 23 100 logements, dont 48 % du total sur l'île de Montréal.

3.2. Les perspectives

Dans ses plus récentes perspectives du marché de l'habitation, la SCHL²⁵ prévoit que le nombre de mises en chantier dans la RMR de Montréal baissera en 2023, avec une très légère remontée en 2024 et 2025.

²¹ Aviseo, avril 2023, [Le logement locatif au Québec](#)

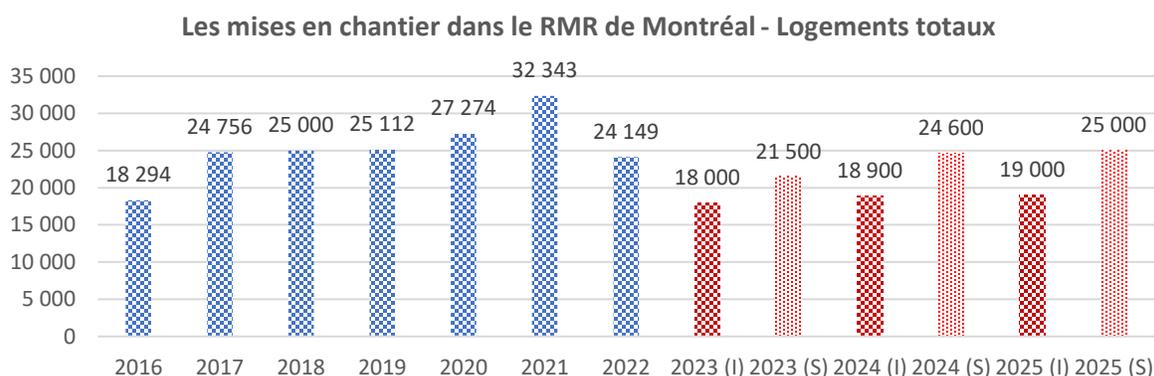
²² La Presse, 16 mai 2023, [Agir ensemble pour le logement](#)

²³ La Presse, 17 mai 2023, [L'immobilier à risque si on ne construit pas davantage, prévient un économiste](#)

²⁴ CCMM, 5 juin 2023, [Bâtir plus, plus vite et mieux : pour une stratégie de densification intelligente du Grand Montréal qui répond aux besoins d'habitation](#)

²⁵ SCHL, 27 avril 2023, [Perspectives du marché de l'habitation](#)

Pour l'ensemble de l'année 2023, la SCHL, selon ses deux scénarios, anticipe une baisse se situant dans une fourchette de 11 % à 26 % par rapport à 2022 pour la RMR de Montréal. Et n'oublions pas que 2022 a été aussi une année en baisse de 25 % par rapport à 2021.



Source : SCHL (données); traitement par Arnold Beaudin

Toutefois, pour les quatre premiers mois de 2023, on constate une baisse de 48 % comparativement à la même période pour 2022. Si cette tendance devait se maintenir, alors un si faible nombre de mises en chantier n'aurait pas été constaté depuis plus de vingt ans.

Aussi, la SCHL anticipe que le coût d'un loyer de deux chambres augmentera, pour la période 2023-2025, de 23 % par rapport à 2022. Si on compare le coût de ce loyer en 2025 par rapport à celui de 2020, alors la hausse se chiffrerait à 32 % sur cinq ans; un niveau, fort probablement, largement supérieur à ce que sera la hausse de l'Indice des prix à la consommation (IPC) ou celle des revenus pour cette période.

Ainsi, lorsque nous observons la situation réelle sur le marché pour les deux dernières années et les trois à venir, il faut constater l'écart grandissant entre le réel et ce qui serait souhaitable. Il faudra rapidement un sérieux coup de barre pour augmenter la cadence.

Après avoir atteint en 2021 leur niveau le plus élevé en 30 ans, les mises en chantier ont diminué de 25 % en 2022. En 2023, elles continueront de se replier de manière importante.

Cette perspective nous éloigne donc du nombre de mises en chantier nécessaire afin de rétablir l'abordabilité sur le marché immobilier montréalais et québécois.²⁶

Selon M. Francis Cortellino, spécialiste principal, connaissance du marché à la SCHL, plusieurs des problèmes dont on parle, sont liés au déséquilibre observé présentement sur le marché. Lors d'une

²⁶ SCHL, 27 avril 2023, [Perspectives du marché de l'habitation](#), p. 58.

entrevue à Radio-Canada concernant les plus récentes prévisions de la SCHL pour le marché métropolitain de Montréal, il affirmait :

Des symptômes d'un déséquilibre. Des symptômes d'une maladie, maladie qui est le manque d'offres²⁷

Selon l'APCHQ²⁸, la construction résidentielle au Québec connaîtrait son pire début d'année depuis 2016²⁹.

De toute évidence, la pénurie de logements ne peut que s'aggraver davantage.

Paul Cardinal, directeur du Service économique de l'APCHQ

Récemment, l'APCHQ a procédé à une mise à jour de ses prévisions concernant le nombre de mises en chantier au Québec, lesquelles sont revues à la baisse. Pour l'année 2023, elle prévoit 40 000 mises en chantier, soit un repli de 30 % par rapport à l'année précédente.

Selon l'organisme :

L'accession à la propriété continuera d'être affaiblie par une abordabilité à son pire niveau en trente-deux ans, et la baisse en cours du prix des propriétés sera trop timide pour y changer quoi que ce soit.³⁰

D'après l'APCHQ, si ce repli de 30 % se concrétise, alors « *il s'agira, pour 2023, du plus faible niveau des mises en chantier en sept ans, et de la plus forte diminution annuelle depuis 1995.* »

Aussi, La Presse nous apprenait :

Aucun achat de terrain à des fins de construction résidentielle n'a été effectué dans l'île de Montréal depuis deux mois, constate un spécialiste des transactions de terrains. Pareille apathie n'augure rien de bon pour l'ajout de logements à l'avenir, au moment où le marché a cruellement besoin de nouvelles habitations.³¹

²⁷ [Radio-Canada, Tout un matin, 28 avril 2023](#)

²⁸ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)

²⁹ La Presse, 16 mai 2023, [Crédit hypothécaire Les banques ferment le robinet](#)

³⁰ APCHQ, mai 2023, [MISE À JOUR – PRÉVISIONS PROVINCIALES 2023-2024 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec](#)

³¹ La Presse, 29 mai 2023, [Montréal Recul dans les transactions de terrains](#)

3.3. Le chantier Montréal abordable

Montréal se heurte à une crise du logement sans précédent. [...] À cela s'ajoute le défi climatique qui commande une transformation radicale de nos modèles de développement au profit de milieux de vie plus denses, plus mixtes, plus durables.³²

Dans son rapport d'étape, le comité-conseil du Chantier Montréal Abordable identifie comme l'un des quatre principes essentiels celui-ci :

Une offre insuffisante de logements génère inévitablement des hausses de prix dans le marché résidentiel. Accélérer la construction de tous les types de logements pour les ménages dans tous les quintiles de revenus aura un effet positif sur l'abordabilité.

Parmi les dix priorités du comité-conseil, la deuxième est :

Il faut construire davantage et plus rapidement. Il manque tout simplement de logements sur le marché à Montréal, ce qui pousse les prix à la hausse. Le rythme actuel des mises en chantier privées est insuffisant pour corriger la situation, ce qui rend le marché résidentiel de moins en moins abordable

4. LA NÉCESSAIRE DENSIFICATION

Dans le contexte des changements climatiques, de la crise du logement, de l'étalement urbain, de la protection des milieux verts et humides, de la rareté de terrains et de ressources financières municipales limitées, une densification intelligente s'impose.

Selon Mark Purdon, titulaire de la Chaire de recherche sur la décarbonisation de l'UQAM, il ne suffit pas d'ajouter du transport en commun, **il faut aussi densifier les villes** pour réduire les besoins en transport.

Sans réaménagement du territoire, [le transport en commun] ne va pas entraîner une rapide diminution des émissions de GES.³³

Comme souligné dans le rapport de consultations auprès d'organismes :

Quant à la densité et à la hauteur des bâtiments, il y aurait plus d'ouverture que lors des auditions de l'OCPM en 2019; crise du logement et crise climatique font leur œuvre mais la preuve doit être étayée que la densité et les hauteurs projetées sont nécessaires,

³² Comité-conseil, 12 avril 2023, [Chantier Montréal abordable - Déclaration commune pour une ville abordable et résiliente](#)

³³ La Presse, 9 mai 2023, [Changements climatiques Les émissions de GES de Montréal en hausse](#)

notamment pour ce qui est de la faisabilité financière et de la masse critique requise pour une offre commerciale de proximité suffisante³⁴.

4.1. L'avis des trois experts universitaires

Les trois experts universitaires consultés par l'Institut de développement urbain du Québec (IDU)³⁵ recommandent de :

*Promouvoir le développement d'une offre résidentielle de haute densité dans le secteur Bridge-Bonaventure afin de tirer les avantages de sa proximité avec le centre, plutôt que de reléguer la demande en périphérie, là où il est plus difficile de concevoir des quartiers complets et marchables.*³⁶

*Préconiser les développements immobiliers présentant de hautes densités d'occupation du territoire (en matière d'activités et d'habitation) de manière à générer une clientèle suffisante pour financer l'implantation d'une station du REM dans le secteur Bridge-Bonaventure (en matière de redevances et de fréquentation de la station).*³⁷

Nous partageons aussi l'avis de ces trois experts concernant la ville à l'échelle humaine³⁸.

4.2. Réflexion 2050 - Le rapport de consultation

Soulignons aussi que dans Réflexion 2050 Rapport de consultation, la commission de l'OCPM mentionne :

La commission retient le large consensus qui se dégage de la consultation concernant la densification et la compacité du territoire de la Ville et de la communauté métropolitaine. Telles que définies dans le Projet de ville, la densification « consiste à augmenter la quantité de personnes et d'activités sur un territoire donné¹⁴⁵ » alors que la compacité « réfère au degré de rapprochement entre les différentes composantes urbaines construites¹⁴⁶. » Celles-ci permettent de limiter l'étalement urbain, d'offrir de meilleurs réseaux de transports collectifs et actifs, d'établir de meilleurs services et commerces de proximité, de réduire les besoins de mobilité et la consommation énergétique. C'est un moyen efficace pour lutter contre les changements climatiques et réduire les émissions de GES.

La commission estime que la notion de la « ville en 15 minutes » traduit bien la volonté exprimée lors de la consultation. Elle s'inscrit dans la vision du Projet de ville qui souhaite « réorganiser la ville autour des humains qui y vivent et de leur permettre d'accéder aux ressources urbaines¹⁴⁷ ». Réaliser la ville en 15 minutes ne peut se faire que par l'accroissement de logements le long des axes de transport collectif, aux gares, stations et

³⁴ Op. Cit., p. 10.

³⁵ Institut de développement urbain du Québec, 4 octobre 2022, [Secteur Bridge-Bonaventure - Avis de trois experts universitaires](#)

³⁶ Op. Cit., page 13.

³⁷ Op. Cit., page 21.

³⁸ Voir l'Annexe E.

nœuds intermodaux (TOD), et par le développement d'un réseau de transport actif dans un environnement agréable et sécuritaire. Il faudra également viser une variété dans l'offre de logements pour répondre aux différents besoins de la population montréalaise et ainsi assurer la mixité sociale désirée, tout en veillant à la mixité d'usages (espaces commerciaux, institutionnels, d'affaires, communautaires et résidentiels). Une plus grande hauteur allée à une diminution de l'espace dévolu à l'automobile permettra une meilleure utilisation du sol en créant des espaces publics et des espaces verts.³⁹

Et la commission d'ajouter :

Il est prévu que la population montréalaise s'accroîtra sensiblement d'ici 2050, enjeu auquel la densification des quartiers permettrait de répondre.⁴⁰

4.3. L'étude Bâtir plus, plus vite et mieux

L'étude de la CCMM dévoilée le 5 juin dernier, *Bâtir plus, plus vite et mieux*, chiffre pour les 20 prochaines années le nombre d'unités de logement à mettre en chantier et la nécessité de le faire dans un cadre de densification intelligente. Des projets inspirants sont identifiés et *des recommandations sont émises afin de mettre en œuvre les conditions préalables à une densification intelligente.*



Selon l'étude de la CCMM :

Jusqu'à récemment, l'accessibilité à une offre suffisante et diversifiée de logements était un avantage concurrentiel important contribuant à l'attractivité du Grand Montréal. Il faut

³⁹ Op. Cit., page 101.

⁴⁰ Op.Cit., page 109.

rétablir cet avantage. Un scénario de construction annuelle soutenue de 23 100 logements par année pendant 20 ans permettrait d’y arriver.

Cela étant dit, dans un contexte de décarbonation de notre économie, le scénario de construction résidentielle doit mener à un développement responsable du territoire. Il faut limiter l’empreinte carbone de cette urbanisation. Cela exigera une nouvelle approche de la recherche de densité.

Nous préconisons une densification que nous qualifierons d’« intelligente », qui consiste à occuper le territoire de façon cohérente avec nos objectifs collectifs de décarbonation de l’économie et d’investissements dans des milieux de vie adaptés au territoire urbain. Cette approche permet des économies d’échelle en matière d’infrastructures et d’équipements collectifs.⁴¹

Lors de la tenue du forum stratégique de la CCMM le 5 juin dernier, Mme Laurence Vincent, présidente de Prével, a affirmé au sujet de la densification :

C’est bon pour nos petits commerces de proximité.

C’est bon pour dynamiser nos quartiers.

C’est bon financièrement pour mutualiser nos services à la population, nos infrastructures et notre transport en commun.

C’est bon pour la planète.

Et c’est vraiment bon pour créer plus d’offre en habitation!

La bonne nouvelle, si c’en est une, c’est qu’avec la crise climatique et la crise du logement, la densité est de plus en plus reconnue comme une solution.

5. LE PROJET DE PLAN DIRECTEUR - L’ÉCONOMIQUE

D’entrée de jeu, nous souscrivons au premier grand objectif du projet de PDMV, soit *Une vocation économique renforcée par des milieux de vie et d’emploi respectant l’esprit du lieu* pour l’ensemble du secteur Bridge-Bonaventure, ainsi que ces éléments :

Le renforcement de la vocation économique du secteur doit être planifié à travers son positionnement à l’échelle montréalaise et à l’échelle locale des quartiers qui partagent son territoire. Ainsi, son renouveau devra tenir compte et tirer profit des générateurs d’activités et de sa proximité avec le centre-ville et les quartiers adjacents dans une perspective

⁴¹ Op. Cit., page 21.

d'intensification, de diversification et de cohabitation des fonctions tout en respectant l'esprit du lieu.

Si le renouvellement du secteur Bridge-Bonaventure doit s'appuyer sur la consolidation des activités économiques dynamiques et créatrices d'emplois présentes sur son territoire, la diversification des fonctions autour de filières porteuses d'avenir et s'inscrivant dans l'esprit du lieu, comme les technologies propres, les industries créatives et culturelles et le tourisme, est également nécessaire.

Source : PDMV, p. 39

Le projet de PDMV s'appuie sur une donnée fondamentale, **l'accueil de 560 000 m² d'activités économiques, soit 6 millions de pi², dont plus de 3 millions de pi²** dans les secteurs visés par la présente réflexion.

Le projet de PDMV vise à rendre l'habitation conditionnelle dans la Pointe-du-Moulin et le Bassin Wellington et ses abords, tout y en conservant la prédominance de l'activité économique, et nous comprenons que la fonction résidentielle serait interdite dans le TPSCN.

Comme nous l'avons vu, la croissance de l'emploi, les pénuries généralisées de main-d'œuvre, le vieillissement de la population, la forte disponibilité d'espaces à bureaux au centre-ville et dans ses abords et le télétravail exigent une vision plus adaptée à ces nouvelles réalités.

Que ce soit dans la zone industrialo-portuaire (sud de la rue Mill) ou dans le Parc d'entreprises de Ponte Saint-Charles (PEPSC), il y a assez d'espaces pour y accueillir des activités industrielles visées, et cela pour de très nombreuses années.

Nous faisons nôtre ce commentaire des trois experts consultés par l'IDU :

En ce sens, bien que des affectations industrielles puissent être maintenues sur ces sites sur le plan de la planification et de la réglementation municipale, les activités industrielles n'effectueront pas un retour dans ces secteurs pour autant, puisque leur forme urbaine ne répond plus aux besoins.⁴²

Le rapport de RCGT en 2015 soulignait :

Pour ce qui est de la croissance à long terme cependant, on gagnera à favoriser l'attraction et l'implantation d'activités telles que les TIC, les services professionnels ou la fabrication légère (par ex. : fabrication de produits de niche, à l'instar des produits du verre ou de technologies composites qu'on y fabrique déjà).

⁴² Institut de développement urbain du Québec, 4 octobre 2022, [Secteur Bridge-Bonaventure - Avis de trois experts universitaires](#), page 46.

La présence accrue de ces entreprises permettrait également de faire évoluer l'image du territoire, dans une perspective⁴³

Les trois experts universitaires vont dans le même sens en recommandant de :

Renforcer le rôle de l'économie du savoir en tant que vecteur de croissance économique pour le secteur Bridge-Bonaventure plutôt qu'un maintien de l'économie industrielle qui présente moins de potentiel pour l'essor du centre et de sa périphérie.⁴⁴

Avec le projet d'une zone d'innovation métropolitaine nommée *Canal de Lachine 4.0 Industries d'avenir*⁴⁵ dont l'objectif est d'attirer et de retenir les industries d'avenir et leur main-d'œuvre, à l'heure de la 4^e révolution industrielle, où l'on assiste à la transformation des systèmes de production par les nouvelles technologies, la Ville de Montréal et ses partenaires vont dans cette direction.

Le positionnement recherché pour le territoire du Canal de Lachine 4.0, comme la destination de choix pour les entreprises des industries créatives et culturelles, de la fabrication légère, de la technologie médicale, de l'optique-photonique, du transport et de la logistique avancée, est conciliable avec les ajustements que nous proposons.

Nous prenons aussi en compte le projet *Les Ateliers Cabot*, le projet lauréat de la 2^e édition du C40 Réinventer Montréal porté par Sid Lee Architecture et ses partenaires⁴⁶ prévu dans le Sud-Ouest au 4000 Saint-Patrick.

Il en est de même pour le déploiement du Quartier des artisans, principalement dans l'axe de la rue Mill, en misant au départ sur les entreprises qui y sont déjà localisées. Cette initiative portée par le Conseil des métiers d'art du Québec (CMAQ) évalue, à cette étape, les besoins supplémentaires pour des besoins de bureaux et des espaces institutionnels à 150 000 pi².

5.1. Une offre potentielle de développement d'édifices à bureaux largement suffisante

Les ajustements proposés s'appuient aussi sur une réalité terrain à la lisière nord-ouest du secteur Bridge-Bonaventure, telle que tracée par le projet de PDMV.

En effet, à quelques pas de la limite (rue de Condé), il existe un fort potentiel, actuel, à moyen et long terme, pour y accueillir des activités de bureau et commerciales.

⁴³Op. Cit., page 46.

⁴⁴ Ibid., page 10.

⁴⁵ Pour en savoir plus, visitez le site web [Canal de Lachine 4.0](#)

⁴⁶ Pour en savoir plus, visitez ce site web concernant [Les Ateliers Cabot](#)

Le 1751, rue Richardson

Le plus récent rapport d'Avison Young nous apprend qu'il y a actuellement 169 580 pi² en sous-location au 1751, rue Richardson (Le Nordelec).

Le 1753, rue Saint-Patrick

Un édifice flambant neuf mis récemment sur le marché de la location, totalisant 150 000 pi² répartis sur 6 étages.



Le 1301, rue De Montmorency

Lors de sa séance du 11 juillet 2022, le conseil d'Arrondissement Le Sud-Ouest a approuvé les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un édifice à bureaux accompagnant une demande de permis de construction pour l'immeuble situé au 1301, rue De Montmorency (Îlot E - Le Nordelec); des plans préparés par Sid Lee Architecture.

Le projet vise la construction d'un immeuble de 6 étages avec deux niveaux de sous-sol, pour un usage commercial et bureau totalisant 150 000 pieds carrés.

Le Nordelec

Le propriétaire du site Le Nordelec souhaite développer sur un terrain vacant un édifice à bureaux et commercial. Des échanges à cet effet ont été amorcés avec la communauté. Ainsi, si cette modification est autorisée, c'est un potentiel d'un million de pi² pour du bureau et du commercial.

Cette capacité d'accueil potentielle d'environ 1,5 million de pi² pourrait, à terme, permettre d'y localiser de 10 000 à 13 000 emplois. Si l'on prend en compte le mode de travail hybride, alors ces chiffres seraient beaucoup plus élevés.

Nous constatons donc qu'il y a une capacité d'accueil, actuelle et future, largement suffisante dans ce secteur pour accueillir des nouvelles activités économiques et cela, pendant de très nombreuses années.

Cela doit être nécessairement pris en compte car ces immeubles et terrains sont à proximité de la limite tracée sur la rue de Condé et à proximité de marche de la future station du REM souhaitée.



À distance de marche (en mètres)

	rue de Condé (Limite de BB)	REM (Future station)
1751, rue Richardson	300	700
1753, rue Saint-Patrick	300	600
1301, rue De Montmorency	100	500
Le Nordelec (futur développement)	200	600

Des temps de marche d'environ 6 à 8 minutes vers la future station REM

Les nouvelles activités économiques porteuses qu'il faut attirer dans les sous-secteurs visés par notre opinion sont largement compatibles avec du résidentiel, dans le cadre d'une zone mixte. Il faut aussi prendre en compte le potentiel du secteur en termes d'activités économiques et touristiques qui pourraient commander la présence d'hôtels.

Signalons aussi que le Consortium Bridge-Bonaventure prévoit dans sa vision ajustée⁴⁷ le développement de 500 000 pi² d'espaces pour accueillir des activités économiques et commerciales, dont le développement du Quartier des artisans.

5.2. Attirer des activités commerciales de proximité : des leçons à tirer

Pour faire vivre de véritables activités commerciales de proximité, un pôle d'emploi, même important, n'est pas suffisant. Les deux exemples ci-après illustrent la nécessité primordiale d'avoir de l'habitation pour y arriver.

Le cas du Technoparc Montréal

Environ 6 000 employés travaillent au [Technoparc Montréal](#), l'un des principaux parcs technologiques en Amérique du Nord. Un important bassin d'emplois en haute technologie avec une rémunération supérieure à la moyenne.

En vue d'y attirer de véritables services de proximité, d'importants efforts ont été déployés en vain. Outre un hôtel et un centre pour la petite enfance, on n'y retrouve essentiellement que des cafétérias pour desservir la clientèle des bâtiments où elles sont localisées. La raison est relativement simple, en dehors des heures de travail normales et durant les fins de semaine, il n'y a presque personne sur le site. Imaginez maintenant dans un contexte de télétravail !

Des études alors menées par Altus démontraient que sans un pôle résidentiel significatif, la probabilité que de véritables services de proximité s'installent est très faible.

Beaucoup de parcs technologiques⁴⁸ se modernisent en ouvrant des pôles résidentiels à même leur site, voire un campus réputé tel que celui de Facebook⁴⁹. Ce réalignement s'est imposé par le fait que les jeunes travailleurs, surtout dans le domaine technologique, sont plus attirés par des entreprises œuvrant dans un milieu dynamique et à proximité de services, incluant la possibilité de résider à distance raisonnable pour y aller en transport actif.

Le cas du Technopôle Angus

Environ 3 000 employés travaillent au [Technopôle Angus](#), développé par la SDA. Malgré cette plus petite taille, le site a réussi à attirer une panoplie de services de proximité. Le fait que ce site soit entouré d'habitation n'est certainement pas étranger à ce succès. Aussi, pour le développement de son îlot central,

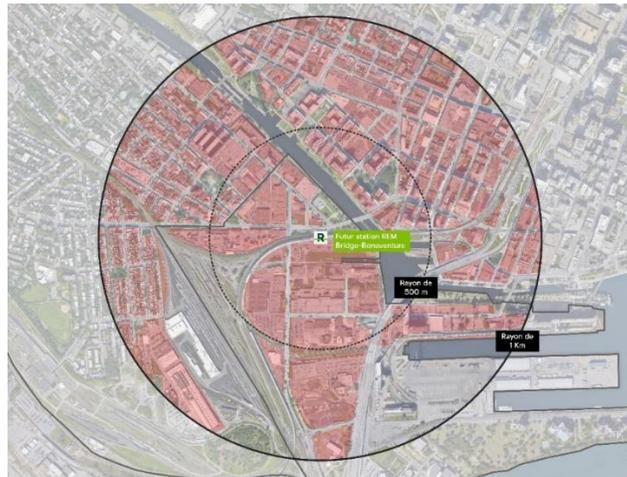
⁴⁷ [LE CONSORTIUM VISION BRIDGE-BONAVENTURE DÉVOILE LA MISE À JOUR DE SA VISION DE DÉVELOPPEMENT DE CE SECTEUR](#), 6 juin 2023

⁴⁸ À cet égard, l'un des plus prestigieux parcs technologiques des États-Unis a déployé une nouvelle vision concernant son développement futur de manière à être encore plus attractif, en y développant des pôles résidentiels et de services à même le site. Voir [Research Triangle Park](#)

⁴⁹ Voir : [Facebook unveils new vision for big Willow Village complex in Menlo Park - Plans include 1,500 apartment homes, shops and parks](#)

la SDA y implante un pôle résidentiel. Comme elle le souligne, *Le développement résidentiel s'inscrit dans la poursuite du développement du Technopôle Angus*

Comme mentionné, pour attirer une masse critique de services de proximité, cela exige une importante population locale, à proximité de marche (premier cercle du 500 mètres de l'image ci-après). Des données obtenues d'Altus indiquent, par exemple, que pour un supermarché, cela prend au moins 12 000 résidents.



6. LE PROJET DE PLAN DIRECEUR – LE TRIANGLE DE LA POINTE SAINT-CHARLES NORD

Notre compréhension est à l'effet que, selon le projet de PDMV, l'habitation ne serait pas autorisée dans le Triangle de la Pointe Saint-Charles Nord. Nous comprenons que cette orientation découle du Plan d'intervention spécifique du secteur Pointe Saint-Charles Nord (PISPSCN) adopté en 2017.⁵⁰

Depuis l'adoption de ce plan, trois événements marquants sont venus modifier substantiellement la donne, soit le télétravail, l'évolution économique et l'émergence potentielle d'un pôle bureau majeur pour y accueillir des activités économiques et commerciales avec un potentiel de 1,5 million de pi².

Nous faisons aussi nôtre cette recommandations des trois experts universitaires :

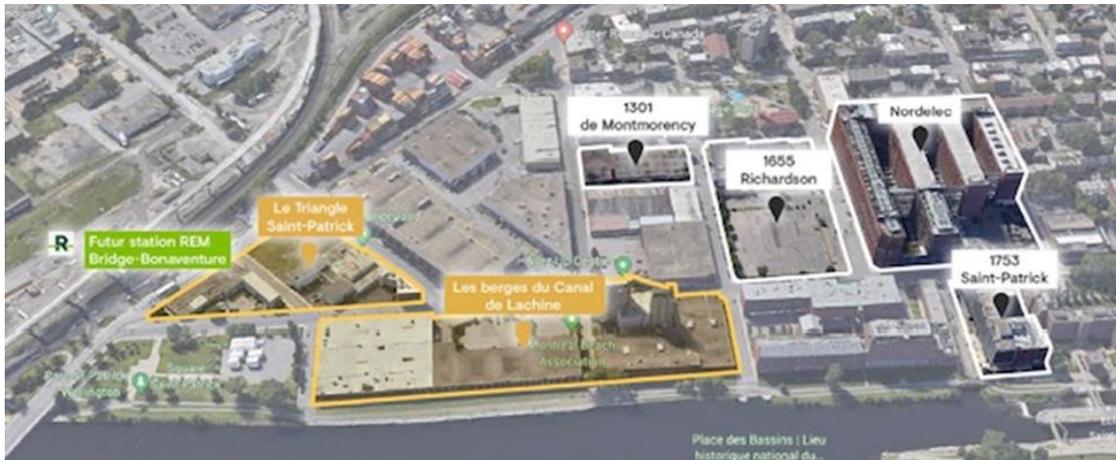
La « surplanification » des usages spécifiques devrait être évitée au profit de la définition de grandes zones de nature urbaine dans lesquelles les catégories d'usages compatibles sont autorisées de plein droit. Pour les activités de nature résidentielle, de bureau et de

⁵⁰ Ville de Montréal, Arrondissement Le Sud-Ouest, octobre 2017, [Le plan d'intervention spécifique pour le secteur de Pointe-Saint-Charles Nord](#)

*certaines fonctions commerciales, puisqu'elles présentent très peu de différences dans leurs formes bâties, leur compatibilité ne devrait pas être remise en question.*⁵¹

Aussi, les prérequis identifiés dans le projet de PDMV afin d'autoriser de l'habitation peuvent pour l'essentiel, avec de la bonne volonté de part et d'autre, être réglés avant l'adoption finale du PDMV.

Nous considérons donc que le pôle d'emploi autour du Nordelec et son potentiel doit être considéré et que l'habitation doit être autorisée de plein droit dans la partie nord-est du TPSCN.



7. INNOVER DANS LE FINANCEMENT ET LA GOUVERNANCE

La revitalisation du secteur Bridge-Bonaventure est un projet de développement urbain d'envergure qui nécessitera des investissements majeurs, tant de la part des administrations publiques que des promoteurs privés.

À l'instar de bien des projets urbains d'envergure, une gouvernance spécifique doit être envisagée.

7.1. Le financement

Selon le projet de PDMV :

Pour mettre en valeur le secteur Bridge-Bonaventure et permettre la création de milieux de vie mixtes, sains et intégrés aux quartiers environnants, le Plan directeur de mise en valeur propose une série d'interventions structurantes. Face à l'ampleur de ces interventions, une diversification des sources de financement apparaît requise pour assurer leur concrétisation.

Pour ce faire, la Ville doit miser sur l'ensemble des outils à sa disposition ainsi que sur une participation financière de ses partenaires publics et privés. À cet égard, rappelons que les

⁵¹ Op.cit., page 13.

gouvernements du Québec et du Canada disposent de nombreuses propriétés dans le secteur par l'intermédiaire de leurs sociétés publiques ou parapubliques (SIC, SCHL, PJCCI, Casiloc et Ivanhoé Cambridge).

*En sus de cette participation de ses partenaires, la Ville examinera la possibilité d'adopter un nouveau règlement pour assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement au **paiement de redevances au développement** pour financer certaines infrastructures ou des équipements municipaux, tout en prenant en compte les charges déjà imposées aux promoteurs par la réglementation municipale et l'ARTM (redevances pour le REM). Ce règlement pourrait donc s'ajouter à la liste des outils de financement à la disposition de la Ville, tels que le Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux, le Règlement pour une métropole mixte (RMM) et le Règlement relatif à la cession d'un terrain ou au versement d'une somme aux fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs et de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels ou destinés à un centre de service scolaire, sur le territoire de la Ville de Montréal.⁵²*

Tout comme la Ville de Montréal le mentionne elle-même dans son document de consultation prébudgétaire⁵³ où elle identifie les redevances de développement comme une nouvelle source potentielle de revenus, ces redevances de développement seraient comptabilisées dans les coûts de construction du logement et auraient un impact sur le prix final du logement.

En pleine crise du logement, notamment dans sa dimension de l'abordabilité, nous ne pouvons que recommander à la Ville de Montréal d'être excessivement prudente avant d'introduire des redevances de développement. Elle doit explorer d'autres sources de revenus et les gouvernements doivent apporter leur contribution financière.

Comme le mentionne le comité-conseil du Chantier Montréal abordable :

*Enfin, la Ville de même que les gouvernements, doivent contribuer au développement des infrastructures, notamment dans les secteurs en transformation, **et adopter une fiscalité qui facilite la réalisation des projets.**⁵⁴*

Aussi, l'économiste et professeur émérite de l'Institut national de la recherche scientifique (INRS), Mario Polèse, rappelle à juste titre :

Le Québec se distingue aussi par son approche sociale à l'endroit des infrastructures urbaines, financées par tous les contribuables et non pas par des charges particulières. C'est cet avantage que le Québec risque bientôt de perdre. [...]

Pourtant, l'impact des redevances sur la construction domiciliaire peut déjà se deviner grâce à l'expérience ontarienne. Premièrement, puisqu'exigées à l'entrée, les redevances peuvent décourager les petits entrepreneurs/promoteurs, d'où un marché oligopolistique en Ontario, plus

⁵² Ville de Montréal, avril 2023, Secteur Bridge-Bonaventure - Plan directeur de mise en valeur, page 103.

⁵³ Ville de Montréal, mars 2023, [Consultation publique Perspectives budgétaires 2024](#), page 27.

⁵⁴ Comité-conseil, 12 avril 2023, [Chantier Montréal abordable - Déclaration commune pour une ville abordable et résiliente](#), page 6.

*figé. Deuxièmement, le coût sera forcément passé au consommateur, autre impact haussier sur les prix.*⁵⁵

Rappelons que le gouvernement de l'Ontario a adopté en 2022 la loi 23 avec pour objectif d'accélérer la construction de plus de logements, notamment pour le logement abordable. À cet effet, cette loi introduit plusieurs mesures modifiant la Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement. La Ville de Toronto a estimé que ces modifications représentaient un manque à gagner de 2,3 milliards de dollars pour la période 2023-2032, soit une perte annuelle de 230 millions de dollars.⁵⁶

Non seulement la Ville de Montréal recherche de nouvelles sources de revenus, dont l'annonce récente de la mise en place d'un comité spécial⁵⁷, mais elle souhaite réduire son taux d'endettement.

La recherche de solutions de financement innovantes s'impose donc.

À cet égard, la récente annonce concernant la mise en place d'un groupe de travail pour le développement de l'hippodrome est intéressante puisque ce groupe de travail a notamment comme mission *de créer un plan d'affaires solide et réaliste pour qu'on amorce le développement du secteur Namur-Hippodrome dès 2025.*⁵⁸

7.2. La gouvernance

Le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure nécessitera des investissements majeurs, tant de la part des développeurs que de la Ville de Montréal et des gouvernements.

Il n'y a pas de doute que cela constituera un projet urbain d'envergure et exigera de l'innovation tant pour son financement que pour sa gouvernance.

Dans son [Projet de ville : rêver le Montréal de 2050](#), la Ville écrit :

De nouvelles formes de gouvernance qui remettent en question les rôles et compétences traditionnels des acteurs publics et qui pourraient prendre de l'ampleur

Dans le rapport commandé par l'Institut de développement urbain auprès de trois universitaires concernant le développement du secteur Bridge–Bonaventure, il est recommandé :

Mettre sur pied un organisme sans but lucratif ayant pour rôle d'assurer la gestion des finances pour les aménagements à l'échelle hors site et effectuant la coordination entre l'ensemble des

⁵⁵ Mario Polèse, 24 mai 2023, [La prochaine crise du logement](#)

⁵⁶ Voir City of Toronto, January 10, 2023, [Budget Launch Presentation](#)

⁵⁷ La Presse, 18 mai 2023, [Dépendance à la taxe foncière Montréal crée un comité pour trouver de nouvelles sources de revenus](#)

⁵⁸ Ville de Montréal et Gouvernement du Québec, 29 mai 2023, GALOPH - [La Ville de Montréal et le Gouvernement du Québec mettent en commun leurs efforts pour accélérer le développement du secteur Namur-Hippodrome](#)

*acteurs du développement, la Ville de Montréal et les autres parties prenantes impliquées dans le processus de requalification du secteur Bridge-Bonaventure.*⁵⁹

Dans son document de réflexion pour l'Institut de développement urbain (IDU), Suzanne Lévesque suggère la constitution d'une corporation indépendante de la Ville comme une piste de solution possible pour le redéveloppement du secteur de l'hippodrome⁶⁰.

Si ces recommandations convergent, c'est aussi que les balisages internationaux des meilleures pratiques en matière de réalisation de projets urbains d'envergure font clairement ressortir qu'une des conditions souvent liées au succès est la mise en place d'un organisme dédié⁶¹.

Aussi, à Montréal, des projets de développement urbain d'envergure comme le Technopôle Angus, le Technoparc Montréal, le Quartier international de Montréal et le Quartier des spectacles ont été pilotés par des organismes dédiés.

En fonction du modèle de financement retenu et de manière à s'inspirer des meilleures pratiques pour le développement de projet urbain d'envergure, la mise en place d'une gouvernance dédiée semble appropriée.

8. RECOMMANDATIONS

Compte tenu des analyses précédentes, **il est recommandé** :

- 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;

⁵⁹ Op. Cit., page 22.

⁶⁰ Institut de développement urbain du Québec, novembre 2022, Suzanne Lévesque, [Vers un pacte de développement pour la ville de demain](#)

⁶¹ Voir l'Annexe F.



- 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; et
- 7) que les partenaires innovent en matière de **financement** et de **gouvernance**.

CONCLUSION

Par son positionnement stratégique, la revitalisation de ce secteur représente une occasion unique de mobiliser les talents créatifs montréalais afin d'y développer un quartier d'envergure internationale qui par son exemplarité en matière de transition écologique et de mobilité durable, ainsi que par la qualité de ses aménagements et de son architecture, rayonnera.

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 intelligemment**, ce qu'exigent les crises climatique et du logement.

Nous sommes aussi confiants que nous pouvons pleinement saisir cette occasion unique et réussir **à y bâtir une communauté** axée sur le transport en commun et actif.

Un **quartier exemplaire** que les Montréalaises et les Montréalais seront fiers un jour d’habiter, d’y travailler, de le visiter et de le faire visiter.

ANNEXE A - UNE MÉTROPOLE REMISE EN MARCHÉ

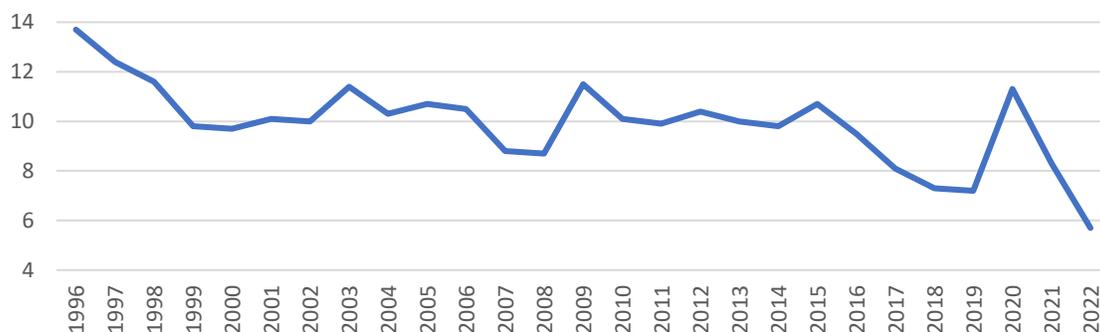
Au milieu des années 90, l'économie montréalaise était anémique. En janvier 1996, le gouvernement du Québec plaça la relance de la métropole parmi ses grandes priorités. En vue du *Sommet sur l'économie et l'emploi* tenu à l'automne 1996, un chantier spécifique portant sur la relance de la métropole fut lancé.

Au moment où débuta le Sommet, le taux de chômage affectant la métropole était de 13,7 %. L'humeur ambiante était alors à la morosité. La métropole n'assumait plus son rôle de locomotive pour le développement économique du Québec. Le Groupe de travail alors mis en place et présidé par M. André Bérard coiffa, de manière pertinente, son rapport du titre *Remettre Montréal en mouvement*.

Lors du Sommet, plusieurs projets concrets furent identifiés pour contribuer à cette relance. Des initiatives furent lancées. Des stratégies furent esquissées. Des gestes nationaux allaient aussi avoir un impact majeur à Montréal. Pensons aux centres de la petite enfance et aux initiatives pour soutenir l'économie sociale et la nouvelle économie, dont le multimédia.

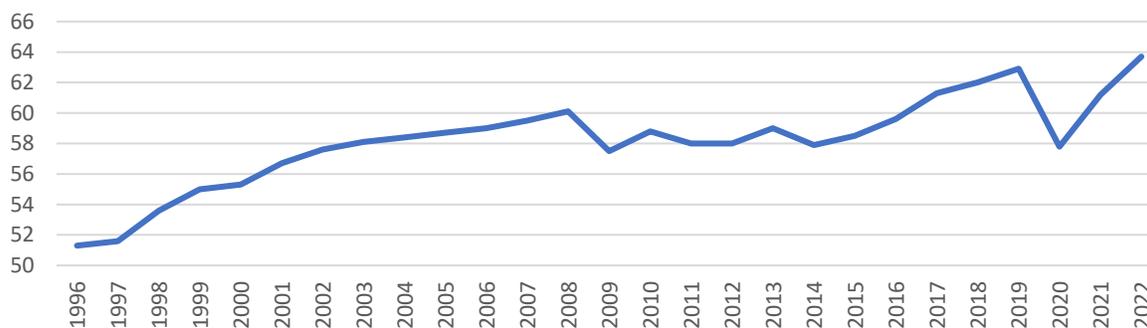
Évolution du taux de chômage

Agglomération de Montréal



Évolution du taux d'emploi

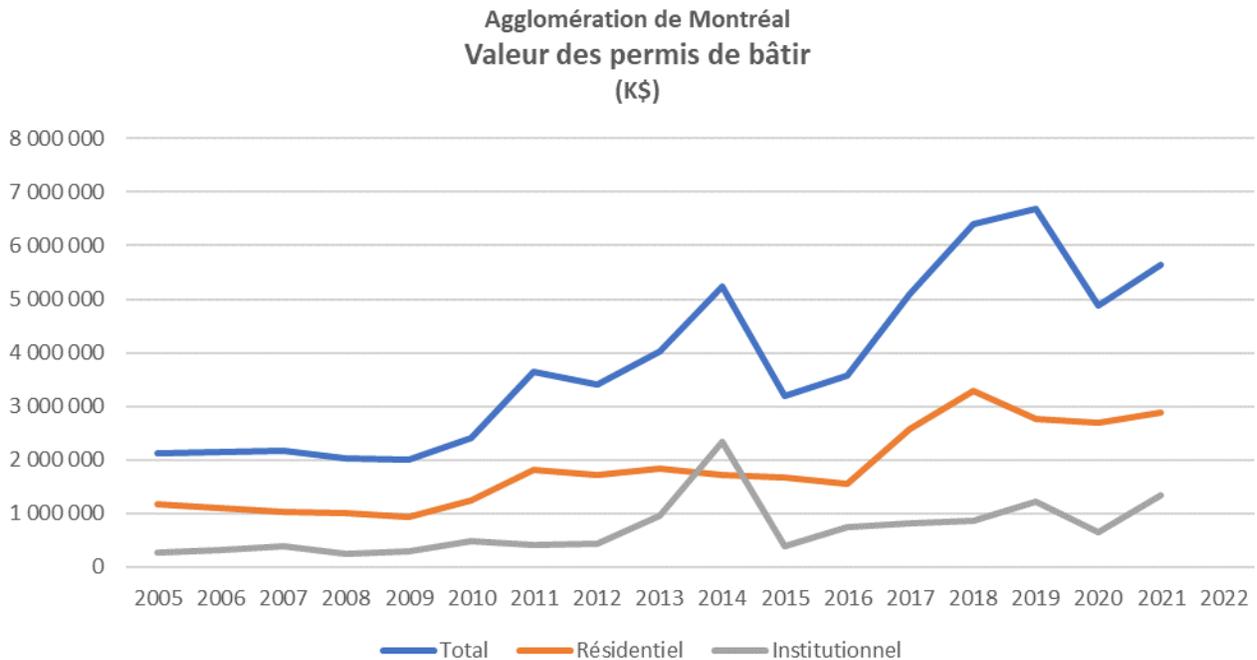
Agglomération de Montréal



Graduellement aux cours des années 2000, Montréal a retrouvé un certain dynamisme économique. À partir des années 2010, une véritable accélération s’opère. Sans aucun doute, le fer de lance aura été le lancement des travaux pour la construction du CHUM et du CSUM, ainsi que la modernisation et l’agrandissement du CHU Sainte-Justine. Ces trois projets majeurs ont totalisé 7 milliards de dollars en investissement.

Durant la période 2010-2019, des investissements majeurs ont aussi été faits pour soutenir le développement de pavillons universitaires. En outre, les investissements dans les projets de réfection de l’Échangeur Turcot et le remplacement du Pont Champlain se sont chiffrés à près de 8 milliards de dollars. Le REM, dont la construction s’est amorcée en 2018, devrait totaliser des investissements de plus de 7 milliards de dollars⁶² pour l’ensemble des partenaires concernés (CDPQ Infra, Gouvernement du Québec et les municipalités).

Ces milliards en investissements publics entraînent non seulement du dynamisme économique mais dotent la Métropole d’équipements et d’infrastructures stratégiques. Les investissements privés allaient aussi participer à ce renouveau.



Source : Institut de la statistique du Québec et Montréal en statistique; traitement Arnold Beaudin

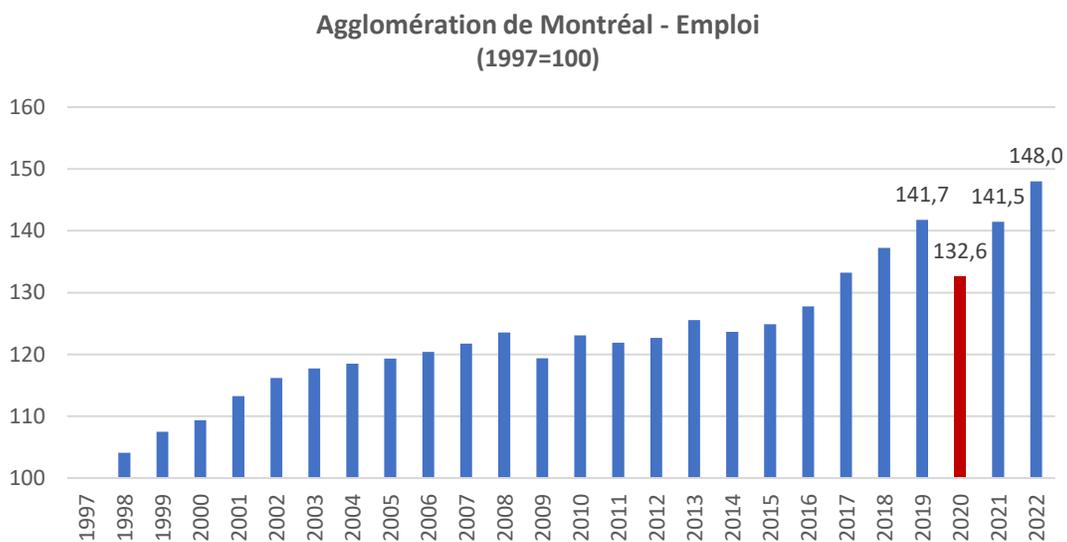
⁶² Voir l’article de Francis Vailles, [REM Québec finira par écoper](#)

Ainsi, la Métropole s’est remise en marche et la progression est impressionnante, comme l’illustre le tableau ci-après.

	Taux en %		
	d'activité	d'emploi	de chômage
1996	59,5	51,3	13,7
2022	67,6	63,7	5,7

La baisse du taux de chômage est frappante. Cela s’est produit dans un contexte où la participation au marché du travail s’est fortement intensifiée. Et que dire du taux d’emploi !

Nous devons aussi noter que l’emploi a même dépassé en 2022 le niveau atteint avant la pandémie, une récupération remarquable.



Source : Institut de la statistique du Québec et Montréal en statistique; traitement par Arnold Beaudin

ANNEXE B - AVANT LA PANDÉMIE, UN CENTRE-VILLE EN PLEIN ESSOR

La bonne tenue de l'économie montréalaise a été particulièrement visible au centre-ville. De la place du Belvédère Kondiaronk sur le Mont-Royal, nous pouvions, au fil des ans, voir évoluer sa silhouette.

De nombreuses tours sont apparues pour des espaces de bureaux et du logement.

Pour les espaces à bureaux, le tableau suivant liste des édifices à bureaux qui se sont ajoutés depuis le début des années 2000, ainsi que des immeubles en construction.

Nom	Adresse	Année	Superficie (pi ²)
Les années 2000			
La Cité du commerce électronique	1360 René-Lévesque Ouest	2003	958 000
Édifice Jacques-Parizeau (Centre CDP Capital)	1000 Place Jean-Paul-Riopelle	2003	567 977
Édifice Louis-Charland	801 Brennan	2006	430 560
Quebecor (Tour Vidéotron)	612 Saint-Jacques	2009	177 605
Les années 2010			
Le 2.22 Sainte-Catherine Est	2 Sainte-Catherine Est	2011	41 000
Maison du développement durable	50 Sainte-Catherine Ouest	2011	68 420
Tour Intact (Aimia) / Tour Air Canada- Altoria	2020 Robert-Bourassa	2014	230 000
Tour Deloitte	1190 des-Canadiens-de-Montréal	2015	495 000
Maison Manuvie	900 de Maisonneuve Ouest	2017	486 500
Tour (Extension Édifice Sommer)	1495 City Councillors	2017	175 000
L/AVENUE	1275 Avenue Des Canadiens-De-Montréal	2017	80 000
Ilôt Balmoral	1501 de Bleury	2018	280 000
Le Carré Saint-Laurent	1200 Saint-Laurent	2019	140 000
La Maison Radio-Canada	1000 Papineau	2019	418 822
Les années 2020			
Hamaniti	1020 de Bleury	2021	60 000
Le 700 Saint-Hubert - Gare Viger	700 Saint-Hubert	2022	144 114
Tour de la Banque Nationale	800 Saint-Jacques Ouest	2023	1 100 000
Victoria sur le Parc	622 Saint-Jacques Ouest	2023	300 000
Le Holt	1300 Sherbrooke Ouest		77 000
William Murray Griffintown	300-322 Murray	2024	64 315
Esplanade Cartier	Sainte-Catherine	2025	70 000

Il faut aussi souligner le développement de la Cité du multimédia et des réaménagements majeurs, dont la Place Ville-Marie, la gare Viger, la gare Windsor, le 425 Viger, l'Édifice Sommer, la transformation de l'Édifice Wilder et le 1100 Atwater, sans oublier les nombreux nouveaux hôtels.

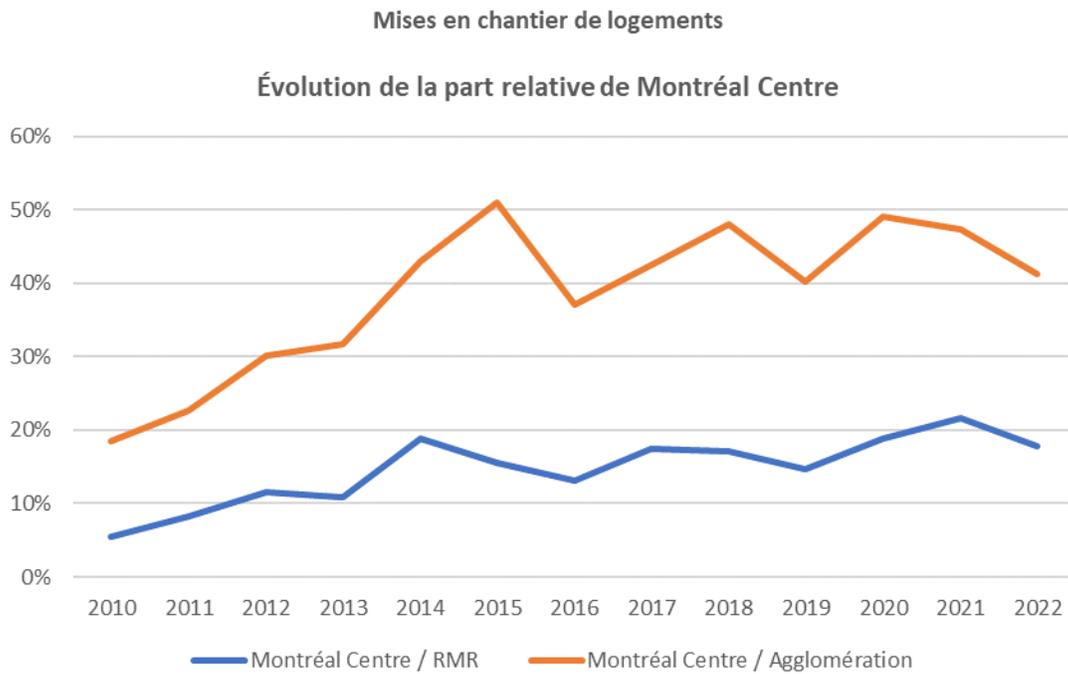
Parallèlement, des réaménagements publics sont venus l'améliorer et l'animer. Après le succès de l'aménagement du Quartier international, pensons notamment aux réaménagements de l'échangeur des Pins/Parc, au Quartier de spectacles, au Square Dominion, à la place du Canada, à la rue Saint-Laurent, à

la transformation de l'autoroute Bonaventure en boulevard urbain et à la place Chénier, sans oublier ceux en cours, dont la rue Sainte-Catherine et la future place des Montréalaises.

Le graphique suivant illustre la part relative de Montréal Centre⁶³ dans l'ensemble de la RMR de Montréal pour les mises en chantier de logements.

Rappelons que durant cette période, la population pour le territoire de Montréal Centre représentait autour de 6 % de celle de la RMR et de 12 % de l'agglomération.

Depuis 2011, on observe donc que la part relative de ce territoire pour les mises en chantier dépasse largement celle pour la population.

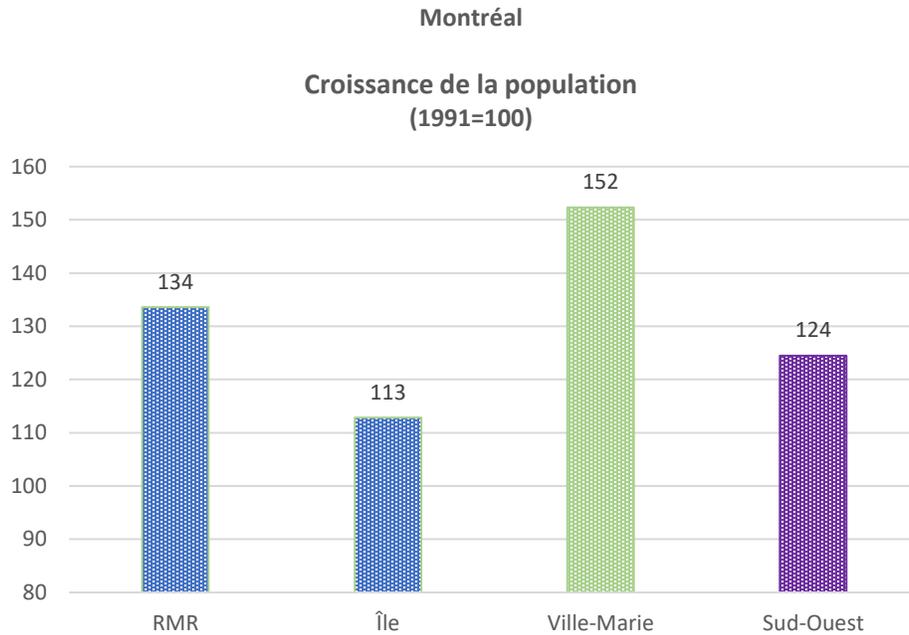


Source : SCHL; traitement Arnold Beaudin

Le développement résidentiel ayant eu cours dans Ville-Marie et dans le Sud-Ouest, notamment pour le secteur Griffintown, est remarquable.

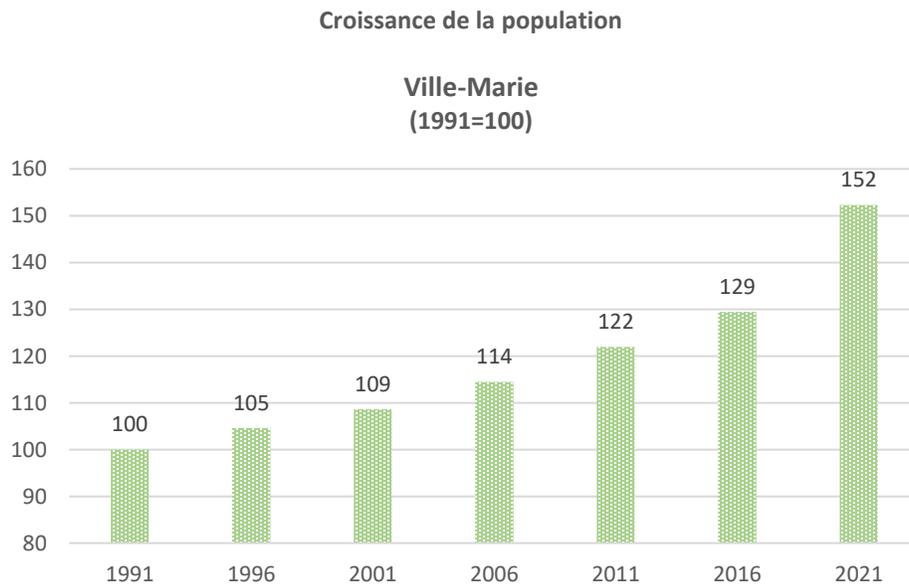
Le graphique ci-après illustre que ces deux arrondissements ont enregistré une croissance de population plus forte que celles pour l'île et de la RMR de Montréal pour Ville-Marie.

⁶³ À partir des données de la SCHLL, nous définissons Montréal Centre en additionnant les données pour Centre-ville de Montréal/Île-des-Sœurs à celles de Sud-Ouest/Verdun.



Source : Montréal en statistique; traitement Arnold Beaudin

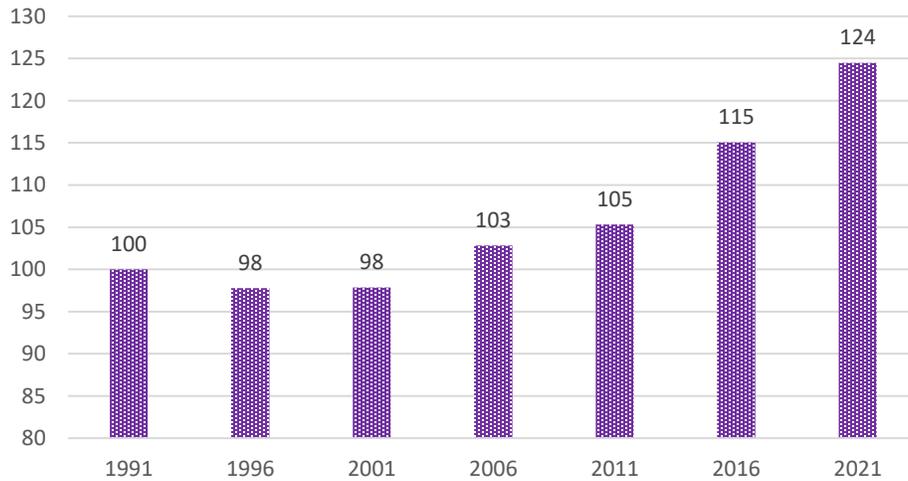
De manière plus détaillée, c'est durant la période 2011-2021 que la croissance de la population dans les arrondissements Ville-Marie et Sud-Ouest s'est accélérée, ce qui va de pair avec les nombreuses mises en chantier observées durant cette période.



Source : Montréal en statistique; traitement Arnold Beaudin

Croissance de la population

Sud-Ouest (1991=100)



Source : Montréal en statistique; traitement Arnold Beaudin

Ainsi, les parts relatives, en termes de population, des arrondissements Ville-Marie et Sud-Ouest ont augmenté au sein de l'Île, voire dans la RMR pour Ville-Marie, tandis que celle de l'Île a décliné au sein de la RMR, passant de 55,3 % en 1991 à 46,7 % en 2021.

La population de Ville-Marie qui était de 105 000 en 2021 s'est accrue de 36 000 (52 %) depuis 1991, avec une forte poussée depuis 2006, et celle du Sud-Ouest de 17 000 (24%), avec une forte poussée depuis 2011 pour s'établir à 84 533.

Comme dans plusieurs agglomérations urbaines en Amérique du Nord, nous avons assisté, depuis le début des années 2000, à une véritable renaissance de centres-villes. La centralité est devenue plus attractive. En plus des activités diversifiées que l'on y retrouve et d'une mobilité en transport collectif et actif plus adéquate, il faut aussi en déduire que la densité et les hauteurs répondent à des besoins.

ANNEXE C – DES PROJECTIONS POUR LES ESPACES BUREAUX DU CENTRE-VILLE

Dans son étude du printemps 2022⁶⁴, la CCMM indiquait, si les récentes tendances se maintenaient, que le taux d'occupation au centre-ville pourrait atteindre 21 %; une hausse affectant essentiellement les immeubles de catégories B et C.

À l'automne 2022, le Groupe Altus avançait que le taux d'occupation au centre-ville, pour les immeubles de catégorie A et B, pourrait atteindre en 2027 de 21 % à 29 %, selon le scénario envisagé. Les espaces disponibles varieraient alors de 11 à 16 millions de pi².



Lors du forum stratégique de la CCMM tenu le 5 juin 2023, M. Jean Laurin a fait part des prévisions d'Avison Young concernant les taux de disponibilité au centre-ville qui pourraient atteindre 22 % en 2024 et 24 % en 2025. Ainsi si cela s'avère, il y aurait en 2025 plus de 13 millions de pi² de disponibles au centre-ville de Montréal. On peut certainement parler d'une véritable crise ou d'un choc majeur

⁶⁴ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 22 avril 2022, [Étude Espaces à bureaux au centre-ville de Montréal : comment stimuler les synergies et attirer de nouvelles entreprises](#)

ANNEXE D – LA RECONVERSION D’IMMEUBLES DE BUREAUX, UNE OCCASION À SAISIR

Arnold Beaudin

L’auteur est économiste.

Le Devoir, 7 mars 2023

IDÉES

Dans le contexte où les taux de vacance des immeubles de bureaux sont élevés ; où le [télétravail](#) semble vouloir s’installer solidement pour les prochaines années ; où les entreprises doivent tabler sur des espaces de travail modernes de haute qualité pour y attirer la main-d’œuvre ; et où il y a une véritable [crise du logement](#), la conversion de certains immeubles de bureaux semble représenter une des solutions à privilégier.

Pour renforcer le dynamisme du centre-ville et contribuer à accroître l’offre de logements, cela constitue probablement un outil supplémentaire, même si l’on est conscient que cela ne saurait être une panacée.

On peut aussi formuler l’hypothèse que les travailleurs habitant le centre-ville, ou ses abords, sont susceptibles de se présenter plus souvent au bureau. En ce sens, y aménager plus de logements peut ainsi renforcer l’activité de bureau, tout en contribuant au dynamisme commercial et culturel du centre-ville.

Au sujet de la reconversion d’immeubles de bureaux en logements résidentiels, dans « [Convertir des bureaux vides en logements, une lubie ?](#) », Isabelle Porter souligne : « Pour l’instant, le phénomène demeure marginal, mais la formule subit ses premiers tests. »

New York

New York déploie tout un arsenal pour revitaliser, voire réinventer, ses quartiers d’affaires. En décembre 2022, [un plan d’action commun \(État-ville\), “New” New York: Making New York Work for Everyone](#), est dévoilé, lequel définit 40 initiatives à déployer, dont plusieurs concernent les quartiers d’affaires.

En outre, le conseil de ville adoptait en 2022 une loi locale pour mettre en place un groupe de travail en vue d’étudier et de faire des recommandations concernant la reconversion d’espaces commerciaux vers d’autres usages, notamment l’habitation, dont l’habitation abordable. Le groupe de travail a amorcé ses travaux en juillet 2022.

Le 9 janvier dernier, le maire de New York dévoilait le rapport dudit groupe en présentant les recommandations comme un effort de son administration pour revitaliser les quartiers d’affaires centraux et accroître l’offre de logements. Soulignons la qualité de ce document, fort intéressant et instructif.

Les recommandations du groupe de travail concernent essentiellement des modifications à apporter à la réglementation pour l'assouplir, la moderniser et la rendre plus cohérente, ainsi que la mise en place d'incitatifs financiers soutenant l'insertion de logements abordables et de garderies.

Leur mise en place pourrait entraîner la création de 20 000 nouveaux logements au cours des 10 prochaines années. Les nouvelles règles, notamment celle rendant admissibles les immeubles construits avant le 31 décembre 1990, visent un bassin potentiel d'environ 136 millions de pieds carrés. Au cours des 10 dernières années, sans intervention particulière, environ 10 millions de pieds carrés de bureaux auraient été convertis pour des usages résidentiels.

Montréal

Dans son étude du printemps 2022, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain indiquait que si les récentes tendances se maintenaient, le taux d'inoccupation au centre-ville pourrait atteindre 21 %, une hausse touchant essentiellement les immeubles de catégories B et C.

Toutefois, la Chambre signalait : « On anticipe cependant que ce choc sera moindre, en partie atténué par des facteurs tels que la croissance économique et des entreprises établies au centre-ville, l'arrivée de nouveaux joueurs et l'adoption de nouvelles exigences concernant l'espace de travail par employé et la disponibilité d'espaces collaboratifs. »

À l'automne 2022, le Groupe Altus avançait que le taux d'inoccupation au centre-ville, pour les immeubles de catégorie A et B, pourrait atteindre en 2027 entre 21 % et 29 %, selon le scénario envisagé.

Selon le plus récent rapport de CBRE, le taux d'inoccupation dans la région de Montréal a atteint à la fin du quatrième trimestre de 2022 un nouveau sommet, soit 17,0 %. Pour le quartier central des affaires, ce taux est de 16,0 %. Des données obtenues auprès de CBRE montrent que le taux d'inoccupation des immeubles de catégorie A dans le quartier central des affaires était de 13,0 %, en légère baisse par rapport au trimestre précédent, contre 20,2 % pour les immeubles de catégorie B.

Selon les auteurs de ce rapport, « la rareté de la main-d'œuvre, les politiques de télétravail et l'optimisation de l'espace continuent de contribuer à la contraction de la superficie occupée dans le Grand Montréal. Cette tendance est surtout flagrante dans les immeubles de catégorie B ». Des perspectives positives pour les immeubles de catégorie A du centre-ville sont signalées, mais on rappelle que le sous-marché du centre-ville de Montréal est encore sous le joug d'une [récession](#) potentielle et des répercussions de la pandémie.

Rappelons qu'il y a environ 55 millions de pieds carrés d'espace de bureaux (catégories A, B et C) au centre-ville. Il apparaît donc probable, selon divers scénarios, que quelques millions de pieds carrés demeurent vacants au cours des prochaines années, d'autant que certains espaces risquent d'être désuets et donc de ne pas répondre aux besoins modernes des entreprises cherchant un emplacement au centre-ville ou à y croître.

L'ensemble des analyses et des initiatives mises en place dans d'autres villes laissent croire qu'il y a certainement un potentiel quant à la réutilisation adaptative de certains immeubles du centre-ville. Il reste

à évaluer pour chacun de ces immeubles la faisabilité technique, réglementaire et financière ainsi que la volonté des propriétaires.

Dans les diverses réflexions menées à Montréal sur la reconversion d'immeubles de bureaux, New York peut servir d'inspiration, mais il faudra trouver des solutions spécifiques au contexte montréalais et aux objectifs poursuivis par l'administration municipale.

La situation mérite une attention particulière. Toutefois, Montréal a l'avantage par rapport à bien des villes nord-américaines d'avoir un centre-ville, y compris son quartier des affaires, dynamique, diversifié et habité. Contrairement à d'autres, Montréal n'a pas à réinventer son centre-ville. En fonction des nouvelles réalités, des actions doivent être toutefois déployées pour renforcer son attractivité et son rayonnement.

<https://www.ledevoir.com/opinion/idees/784327/idees-la-reconversion-d-immeubles-a-bureaux-une-occasion-a-saisir>

ANNEXE E – RAPPORT DES TROIS EXPERTS UNIVERSITAIRES

EXTRAITS

La notion de ville à l'échelle humaine est fortement influencée par les construits culturels. Associé à des formes bâties différentes en Amérique du Nord, en Europe et en Asie, le concept de ville à l'échelle humaine n'est certes pas incompatible à des immeubles présentant une hauteur ou une densité importante. Dans l'évaluation de ce qui fait une ville dite à échelle humaine, le traitement et les activités au niveau du sol sont significativement plus importants.

L'aménagement du domaine public constitue également un facteur important dans la définition des villes à l'échelle humaine. Peu importe la forme des bâtiments qui bordent un boulevard à 8 voies de circulation dépourvu d'aménagements pour les piétons, ce lieu relèverait davantage de la création d'un espace à l'échelle automobile plutôt qu'à l'échelle humaine. En ce sens, un immeuble de 6 étages ne présentant pas de retraits ou d'activités au sol est bien moins agréable pour les piétons qu'un immeuble de 30 étages avec des retraits (linéaires ou ponctuels) permettant l'aménagement d'espaces publics.

En somme, les hauteurs et les densités prévues dans un développement ne peuvent définir si une ville est à l'échelle humaine ou non. Il est essentiel d'évaluer les projets comme un tout dans lequel les proportions volumétriques, la relation avec le domaine public et les autres caractéristiques plus sensibles contribuent à la création d'espaces agréables pour les piétons et, par le fait même, à la création d'une ville à l'échelle humaine.

Avec un travail soigné pour ce qui est du design urbain, la modulation des hauteurs permet de réduire les contrastes entre des ensembles mitoyens de différentes natures et ainsi, d'atténuer la présence d'immeubles de grand gabarit dans le paysage urbain.

Dans cette logique, les projets de grande envergure au sein de vastes milieux à requalifier comme le secteur Bridge-Bonaventure ne présentent pas réellement de problématiques sur le plan de l'intégration urbaine. C'est plutôt l'intégration de tels projets dans les milieux déjà développés qui présentent des enjeux additionnels sur le plan de l'intégration architecturale et urbaine.

Afin d'encourager ces logiques de développement en hauteur respectueuses de leur environnement, il serait opportun de mettre de l'avant plusieurs moyens d'encadrement, notamment par le biais de l'introduction de normes plus permissives en termes normatifs, mais plus exigeantes en termes qualitatifs. Cette thématique concernant les outils urbanistiques à mettre de l'avant est traitée dans la section 3 du présent rapport.

Recommandation 13 : Traiter la notion de « ville à l'échelle humaine » à travers la conception de façades de bâtiments en dialogue avec la rue au niveau du sol et de l'aménagement d'espaces réservés aux activités piétonnes plutôt que de l'opposer aux développements en hauteur.

Recommandation 14 : Promouvoir des développements en hauteur dans le secteur Bridge-Bonaventure de manière à dégager des espaces au sol pouvant être mobilisés pour l'aménagement de lieux réservés aux piétons ainsi que la création de parcs, d'espaces verts et de bassins de biodiversité.

Recommandation 15 : Autoriser des hauteurs de construction maximales plus flexibles dans les documents de planification municipaux (en termes normatifs), tout en encourageant la modulation des volumes et des hauteurs dans la réglementation (en termes qualitatifs).⁶⁵

⁶⁵ Op. Cit., page 14.

ANNEXE F – DES EXEMPLES D’ORGANISMES PILOTANT DES PROJETS URBAINS D’ENVERGURE

Hors Montréal, il y a des projets de redéveloppement urbain d’envergure, dont plusieurs à rayonnement international, qui sont tous pilotés par une société ou une agence ou une unité dédiée.

Pour en nommer quelques-uns :

- Toronto, la société [Waterfront Toronto](#) pour la revitalisation du Waterfront;
- Paris, la société d’économie mixte [SEMAPA](#) pour la revitalisation du secteur [Rive Gauche](#);
- Lyon, la société publique locale [Spl Lyon Confluence](#) pour la revitalisation du secteur Confluence;
- London (UK), [The Royal Docks Team](#) pour la revitalisation du secteur Royal Docks;
- New York, la société [Hudson Yards Development Corporation](#) (HYDC) pour la gigantesque revitalisation du secteur Hudson Yards;
- Boston, l’agence [Boston Planning and Development Agency](#) (auparavant : Boston Redevelopment Authority) notamment pour la revitalisation du secteur connu sous Seaport Innovation District (South Boston waterfront);
- San Francisco, [Office of Community Investment and Infrastructure](#) (auparavant San Francisco Redevelopment Agency) pour plusieurs projets urbains d’envergure dans celui de la revitalisation des secteurs Mission Bay et Hunters Point Shipyard;
- Portland (Oregon), [Prosper Portland](#) pour la revitalisation [River District URA](#) (River District Urban Renewal Area);
- Washington (DC), [Office of the Deputy Mayor for Planning and Economic Development](#) (DMPED) pour le [The Wharf Project](#);
- Raleigh-Durham-Chapel Hill (Caroline du Nord), [Research Triangle Foundation](#) (RTF) qui pilote depuis le début le développement du Research Triangle Park (The Triangle) ...