

## MÉMOIRE – SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE

La Ville de Montréal et ses partenaires ont récemment dévoilé leur Plan directeur de mise en valeur (PDMV) pour le secteur Bridge-Bonaventure, aboutissement de plusieurs années de recherche, de réflexions et de planification. En tant que citoyen corporatif et propriétaire notamment des terrains du triangle de la pointe Saint-Charles, Groupe Petra s'est engagé pleinement dès le lancement de ce projet ambitieux, en participant activement aux ateliers thématiques, aux forums de discussion et à la première consultation publique organisée par l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM) en 2019. Aujourd'hui, Groupe Petra est déterminé à poursuivre cette collaboration, en partageant sa vision et ses objectifs pour ce quartier de Montréal qui revêt une importance stratégique majeure.

### LE GROUPE PETRA

Groupe Petra est une société de gestion privée, active dans le marché immobilier depuis 30 ans. Nous détenons des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels situés dans les régions de Montréal, Québec et Toronto. Nous assurons la gestion complète de nos immeubles, incluant l'ajustement des espaces, l'aménagement, la construction et l'entretien.

Notre portefeuille immobilier, qui s'étend aujourd'hui à 10.2 millions de pieds carrés, a été soigneusement construit par acquisitions successives. Ces propriétés se distinguent non seulement par leur emplacement, leur taux d'occupation et la qualité de leur construction, mais aussi par leur valeur intrinsèque. Nos immeubles de bureaux sont majoritairement de « classe A » et bénéficient pour la plupart d'une image de marque reconnue. Nos immeubles commerciaux et industriels, quant à eux, ont été acquis selon des critères rigoureux d'emplacement, d'adaptabilité et d'accessibilité, ce qui en fait des espaces polyvalents capables de se prêter à de multiples fonctions.

Notre approche d'investissement à long terme nous pousse à assurer un entretien préventif rigoureux de nos actifs, à apporter des améliorations continues et à valoriser leurs attributs distinctifs. La qualité de notre travail, l'engagement de nos professionnels et la valeur de nos investissements se traduisent par un taux d'occupation élevé et une relation durable avec nos locataires.

## 1. UN MILIEU DE VIE COMPLET ET BIEN INTÉGRÉ

L'arrivée du Réseau express métropolitain (REM), la proximité du centre-ville, du Canal Lachine et des milieux de vies et d'emplois existants (Griffintown, Technoparc de Pointe Saint-Charles, Cité Multimédia) souligne l'importance de ce site pour la création de nouveaux milieux de vie diversifiés dans ce secteur prisé de Montréal. Situé à l'intersection de plusieurs points stratégiques urbains, le quartier Bridge-Bonaventure possède des atouts indéniables pour un développement mixte et dynamique au cœur de la métropole. Dans cet esprit, nous proposons une approche axée sur trois principaux piliers :

- La promotion d'une ville polyvalente et de milieux de vie complets
- La mise à jour du profil économique du secteur
- L'harmonisation avec les éléments existants du territoire environnant

## **Promotion d'une ville polyvalente et de milieux de vie complets**

Dans notre vision du secteur, nous voyons un quartier où les gens peuvent vivre, travailler et se divertir en harmonie. En somme, une consolidation et une poursuite de la dynamique existante, avec des centres d'emplois variés, allant de l'industrie légère aux technologies vertes, ainsi qu'un développement résidentiel significatif pour répondre à la crise du logement actuelle et la mise en valeur du canal.

### **Consolidation de l'existant**

Tenant compte du riche héritage industriel du bassin Wellington, nous soutenons une évolution vers un secteur plus léger et adapté à la cohabitation avec des zones résidentielles. Par exemple, nous appuyons l'installation d'ateliers artisanaux et de boutiques locales, créant ainsi un "écoquartier des artisans". Ou encore l'intégration d'activités logistiques "du dernier kilomètre" sur des terrains vacants, en respectant la quiétude des zones résidentielles.

Les abords du secteur du triangle de la pointe Saint-Charles en particulier, sont déjà un exemple réussi de cohabitation d'un pôle d'emplois historique avec dans l'apport récent d'une fonction résidentielle tirant parti de l'infrastructure verte et bleue.

### **Perméabilité des développements**

Finalement, nous considérons essentiel de renforcer les liens du sous-secteur du triangle de la pointe Saint-Charles avec les quartiers voisins, en particulier en favorisant les modes de transport actif et collectif. Ainsi, si les modalités de mise en œuvre devront faire l'objet d'une entente, nous accueillons toutefois favorablement la poursuite d'un lien physique à travers le site et la connexion au canal.

## **2. VERS UNE URBANISATION DURABLE ET ÉQUITABLE**

La vision du Groupe Petra s'aligne avec l'approche du PDMV visant à créer un environnement de vie mixte à échelle humaine et respectueuse du patrimoine bâti et environnemental.

### **Un développement urbain compact**

Le Groupe Petra questionne d'une part l'absence de fonction résidentielle dans le PDMV pour le secteur du triangle de la Pointe Saint-Charles et d'autre part, la concentration de nouvelles unités résidentielles dans celui de la Cité-du-Havre.

En effet, ce dernier est éloigné des emplois, commerces et services, avec une accessibilité en transport collectif limitée. Qui plus est, se trouve au centre Habitat-67, un immeuble patrimonial cité et une icône architecturale de portée internationale. Sachant que l'un des deux sites vacants du sous-secteur est directement adjacent à Habitat-67, il nous paraît improbable de pouvoir densifier le sous-secteur avec 2500 unités comme envisagé par le PDMV.

Le bassin Wellington et le triangle de la Pointe Saint-Charles sont quant à eux plus proches des milieux de vie complets existants et seront infiniment mieux desservis avec l'arrivée du REM en matière de transport collectif. Avec la demande d'espaces de bureau en déclin, ces secteurs offrent un potentiel de réponse rapide au besoin résidentiel criant de la métropole. En outre, leur position centrale, leur accessibilité et leur

proximité à une large population font de ces zones des choix économiquement judicieux pour une densification optimale. Nous soutenons l'idée d'encourager de nouveaux développements dans le bassin Wellington. La mutation économique de ce sous-secteur, l'émergence de nouvelles industries, le développement de l'offre en transport en commun, et l'intégration du bassin Wellington au reste de Bridge-Bonaventure sont des facteurs qui favorisent la rentabilité de développements futurs. Dans ces conditions, il est essentiel de renforcer l'offre résidentielle sur l'ensemble du sous-secteur et de pouvoir contribuer aux objectifs de Montréal sur l'augmentation de l'offre en logements.

En résumé, il est selon nous essentiel de prévoir des aménagements résidentiels à ces emplacements à court terme pour plusieurs raisons :

- Assurer la vitalité et l'animation du secteur à l'extérieur des heures de bureau;
- Prévoir une offre résidentielle sur un espace vaste et stratégique afin de répondre aux enjeux de la crise du logement. Nous estimons le nombre d'unités résidentielles pertinentes pour le secteur à 4700 dans le bassin Wellington et 1100 dans le triangle de la Pointe Saint-Charles. En augmentant le nombre total de logements dans ces sous-secteurs, le nombre de logements abordables, sociaux et familiaux offerts augmente. Face à la crise du logement actuelle, le redéveloppement de ces secteurs avec une composante résidentielle offre l'opportunité de créer plus de logements accessibles à tous à proximité du centre-ville;
- Participer à la densification du secteur Bridge-Bonaventure requise pour encourager la vitalité économique des commerces de quartiers et services connexes.

### **Un environnement urbain ancré dans la transition écologique**

La cinquième orientation du PDMV met en évidence l'importance des espaces publics et de sites emblématiques, soutenue par un réseau écologique intégrant la transition écologique. L'approfondissement de cette proposition permettra d'encourager des initiatives axées sur le design urbain, de répondre à une préoccupation métropolitaine majeure - l'étalement urbain notamment - et de renouer avec la nature (à travers un réseau écologique), tout en profitant de ce paysage unique. Le Groupe Petra appuie cette orientation.

Le PDMV accorde une importance majeure aux espaces verts, avec l'aménagement de différents parcours actifs et la connexion entre divers parcs et espaces verts. Cela permettra de transformer un secteur fortement minéralisé en un espace perméable et verdoyant, offrant de nombreuses possibilités de déplacements actifs. De plus, les réseaux écologiques présentés offrent une véritable connexion entre le canal de Lachine, le bassin Peel, les rives des Coursiers, ainsi que l'île Sainte-Hélène. Tel qu'indiqué ci-dessus, le Groupe Petra soutient ces stratégies et la création d'une percée sur le site pour assurer la mise en valeur du canal et la perméabilité des déplacements actifs.

## **3. CONCLUSION**

En résumé, Groupe Petra est enthousiaste quant à la vision et aux propositions d'aménagement du PDMV. Cependant, il est essentiel de consolider les milieux existants et accompagner la transition du secteur vers davantage de mixité à un jet de pierres du centre des affaires de la plus importante métropole du Québec. D'autant plus avec l'arrivée du REM, le déclin continu de la demande en bureaux et la crise du logement actuelle.

Dans cette optique, nous proposons les recommandations suivantes pour enrichir le PDMV et aider à faire émerger un quartier innovant qui renforcera la qualité de vie et l'équité sociale dans le secteur Bridge-Bonaventure.

### **Nos recommandations**

#### **— Augmentation du nombre de logements dans deux sous-secteurs**

Les sous-secteurs du bassin Wellington et du triangle de la Pointe Saint-Charles possèdent tous les éléments nécessaires pour la création de milieux de vie mixtes et denses. Il est crucial d'exploiter pleinement le potentiel de ces zones en maximisant l'offre en logements. *Nous recommandons de planifier plus de 4700 logements dans le bassin Wellington et 1100 logements dans le triangle de la Pointe Saint-Charles.* Mentionnons que la décontamination sur le site du triangle de la pointe Saint-Charles est amorcée et Groupe Petra est prêt à redévelopper son site dès 2024 si la réglementation permet l'ajout des unités résidentielles projetées.

#### **— Réutilisation des espaces bureaux en logements**

Depuis la pandémie, la demande d'espace de bureau a considérablement diminué. Par contre, la pénurie de logements qui persiste depuis deux ans ne s'améliore pas. En réaffectant les espaces de bureau à un usage résidentiel, l'utilisation du terrain serait optimisée et l'offre de logement dans un quartier central serait enrichie. *Nous recommandons d'encourager la conversion de bâtiments de bureaux en bâtiments résidentiels en ajustant les outils réglementaires et en prévoyant des programmes d'aides pour ce type de conversion.*

#### **— Adoption de régulations soutenant la densification résidentielle**

Il est essentiel que la réglementation urbaine issue du PDMV facilite la réalisation de projets immobiliers denses et compacts, garantissant ainsi la rentabilité des projets. Ces dispositions auront indirectement un impact positif sur l'offre de logements. *Nous recommandons que la ville travaille avec les promoteurs immobiliers afin d'assurer que les changements anticipés dans le cadre de planification urbaine permettent la viabilité économique des projets immobiliers désirés.*