



Office de consultation publique de Montréal

Consultation sur l'avenir et la mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure

Secteur Bridge-Bonaventure : une vocation résidentielle nécessaire pour pouvoir assumer son plein potentiel

26 septembre 2019

Sommaire exécutif

Le secteur Bridge-Bonaventure est un territoire au fort potentiel dont la revitalisation changera le centre-ville de Montréal. Les anciens sites industriels représentent de formidables opportunités de développement et par sa localisation, le secteur est un atout stratégique important pour la métropole. Afin de maximiser les retombées et reconnecter les Montréalais à celui-ci, une vocation résidentielle doit être consacrée à une portion importante du territoire à revitaliser.

Groupe Sélection recommande également à l'OCPM de notamment :

- Permettre l'implantation d'un pôle institutionnel et de plateaux sportifs et culturels
- Améliorer l'offre commerciale de proximité pour répondre aux besoins de la communauté
- Assurer le maintien de l'activité économique sur le site pour préserver sa vocation de pôle d'emplois

Le secteur Bridge-Bonaventure est un pivot de la métropole, autant par son histoire passée que par son rôle actuel et celui qu'il aura à jouer dans le futur. Son avenir, qui fait l'objet de la présente consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), suscite les discussions depuis déjà plusieurs années. En tant qu'un des derniers territoires à vocation historique industrielle dans le centre-ville de Montréal, Bridge-Bonaventure est appelé à se transformer prochainement, à la lumière d'autres quartiers centraux de la métropole qui sont maintenant rendus au XIX^e siècle.

Avec le présent document, Groupe Sélection souhaite s'inscrire dans la réflexion collaborative engagée par l'OCPM en promouvant la nécessité de considérer le secteur comme étant propice au développement de quartiers vivants, qui peut augmenter la vitalité et l'attractivité du centre-ville de Montréal en proposant un milieu de vie mixte, inclusif et diversifié. Nous nous sommes portés acquéreurs en juin dernier du site de la brasserie Molson, avec nos partenaires Montoni et le Fonds immobilier de solidarité FTQ. Nous souhaitons assurer la continuité du tissu urbain que nous envisageons à l'ensemble du centre-ville.

La venue prochaine du Réseau express métropolitain (REM) au cœur de Bridge-Bonaventure suffit presque à elle seule pour établir la base d'un quartier où il fait bon vivre, travailler et se divertir. Pour mettre en valeur un quartier, il faut l'habiter et le faire vivre. Nul doute que les acteurs économiques de la métropole sauront suivre cette voie pour revitaliser complètement ce territoire au fort potentiel.

1- Un secteur central à fort potentiel

La croissance résidentielle que l'on observe dans la plupart des grands centres urbains nord-américains témoigne d'une pression accrue sur les secteurs centraux. Ceux-ci font l'objet d'investissements importants en matière de nouveaux projets immobiliers valorisant un mode de vie urbain centré sur une vie de proximité avec une mixité de fonctions et une diversité d'activités à proximité. La métropole suit cette tendance, comme nous pouvons le voir depuis plusieurs années dans Hochelaga, Griffintown et le quartier des Gares, notamment.

La réflexion sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure s'inscrit dans ce contexte. Cette reconquête des quartiers centraux rend d'autant plus stratégique la requalification de terrains industriels situés en périphérie ou au sein même des centres-villes, qui s'accompagne souvent d'une prise de conscience de la dimension hautement stratégique et du potentiel de redéveloppement de terrains jusqu'alors abandonnés ou inutilisés.

Comme nous l'avons exposé lors de la consultation de l'OCPM pour le secteur des Faubourgs¹, le phénomène de désindustrialisation des dernières décennies, jumelée à l'effritement de l'industrie manufacturière traditionnelle et son déplacement dans les couronnes périphériques, a engendré de vastes friches industrielles dont plusieurs se situent dans des quartiers centraux et en bordure d'étendues d'eau, notamment à Montréal. La requalification et le réinvestissement de ces secteurs industriels en friche ou sous-utilisés sont un processus social, économique et culturel s'insérant dans le contexte général de transition des métropoles. Montréal n'y fait pas exception. Ce phénomène est lié à la réduction des superficies développables disponibles en milieu urbain entraînant une pression foncière accrue dans les secteurs centraux.

La requalification des quartiers industriels s'inscrit également dans les tendances de développement durable privilégiant la concentration à la dispersion spatiale, la densification à l'étalement urbain, la mixité à la dissociation fonctionnelle, la requalification et le redéveloppement à la consommation de nouveaux terrains. Ainsi, les anciens secteurs industriels dont la position est devenue centrale, au gré de l'urbanisation de la ville, présentent des potentialités foncières et immobilières stratégiques qui conduisent les acteurs publics et privés à organiser leur requalification.

L'attrait croissant pour les secteurs centraux a fait des anciens quartiers industriels de véritables territoires d'opportunités pour les grandes métropoles. Le secteur Bridge-Bonaventure est un bon exemple, tout comme l'est également la Pointe-du-Moulin voisine. Cette requalification urbaine doit s'accompagner alors de la création d'espaces culturels, récréatifs, communautaires et d'espaces publics bien conçus et attrayants pour les résidents que l'on veut attirer et les visiteurs qui s'intéresseront inévitablement à l'historique de ces secteurs. Il s'agit d'une occasion importante à saisir, tant pour la Ville de Montréal que pour les promoteurs qui auront des projets innovants à proposer.

¹ Redéveloppement de la propriété Molson – Consortium Groupe Sélection, 4 avril 2019

2- Pour une revitalisation urbaine cohérente

Pour Groupe Sélection, la vision à privilégier pour déterminer les grandes lignes de l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure s'appuie sur celle partagée à l'OCPM pour traiter de l'avenir du secteur des Faubourgs, au printemps 2019, soit celle d'une revitalisation urbaine où le développement résidentiel agit comme pivot.

À titre de rappel, une revitalisation urbaine désigne un ensemble d'actions visant à modifier les qualités physiques d'un milieu afin de lui attribuer une nouvelle vocation. Elle s'accompagne de la consolidation du milieu, de la création d'espaces publics et de projets de construction favorisant la diversification des activités. Par ailleurs, les processus de revitalisation urbaine offrent aussi l'opportunité de s'interroger sur le dynamisme d'une communauté ainsi que sur les pistes d'amélioration de son bien-être. Celles-ci dépassent souvent la matérialité du changement urbain. Elles mettent en jeu le vécu quotidien et l'avenir d'un quartier et d'une ville, mais surtout d'une population. La prise en compte de ces enjeux requiert, de la part des promoteurs et de l'ensemble des parties prenantes, un effort de concertation destiné à identifier, collectivement, les conditions gagnantes d'un développement viable et bénéfique à l'ensemble de la communauté.

Ainsi, Groupe Sélection propose d'aligner le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure à celui du secteur des Faubourgs en privilégiant quatre grandes dimensions, soient la dimension inclusive, la dimension innovante, la dimension pragmatique et la dimension adaptative.

La dimension inclusive fait référence à la capacité d'adaptation des villes à l'évolution des besoins sociétaux et aux impératifs environnementaux. La dimension innovante propose l'expérimentation de nouveaux principes urbanistiques — mixité urbaine, densité, aménagements quatre saisons, immobilier innovant — axés sur le développement durable. La dimension pragmatique s'appuie sur les tendances et perspectives de développement des secteurs centraux dans les grandes métropoles. Elle permet d'intégrer les notions de risque et de rentabilité des contraintes qui auront été déterminées. Finalement, la dimension adaptative fait référence au caractère évolutif de l'urbanisme en fonction de la vision des citoyens et la période de transition entre l'état actuel d'un secteur et son état projeté. Pour ce faire, la création d'espaces publics et collectifs, la préservation de symboles et l'implantation de mécanismes d'appropriation du lieu sont des outils importants.

Bref, les principes de développement du secteur des Faubourgs, qui est le prolongement à l'est du centre-ville, et ceux du secteur Bridge-Bonaventure, qui se trouve au sud, sont semblables. Leurs défis le sont également, même si un est déjà considérablement occupé (Faubourgs) et l'autre davantage en friche (Bridge-Bonaventure). À plus petite échelle, le cas de la brasserie Molson, dont Groupe Sélection s'est portée acquéreur, a plusieurs points en commun avec le secteur Bridge-Bonaventure : le volet industriel, l'absence de résidents et la nécessité de redonner l'espace aux citoyens. L'héritage industriel, le respect des grandes composantes patrimoniales, la revitalisation d'un secteur d'emplois, le verdissement et les besoins de mobilité sont au cœur des questions devant dessiner leur avenir. Garder un écart trop grand entre ces deux revitalisations et les développer en vase clos constituerait une erreur.

3- Une vision résidentielle essentielle pour maximiser les retombées

Comme nous l'énoncions dans le point précédent, Groupe Sélection estime que le développement résidentiel doit agir comme pivot dans la requalification du secteur Bridge-Bonaventure. Pour que les commerces et entreprises qui voudront s'y installer puissent bénéficier de cette revitalisation, il doit y avoir des résidents pour les fréquenter et représenter de la main-d'œuvre potentielle. À ce titre, il serait juste de parler de quartier axé sur le modèle « live, work and play ».

Une revitalisation comme celle destinée à vivre le secteur Bridge-Bonaventure est l'occasion d'intégrer les nouvelles préoccupations et attentes des citoyens en matière d'aménagement urbain. Celles-ci reposent sur un changement de paradigme de la part de populations valorisant un mode de vie urbain. Que l'on parle de « quartier complet » ou encore de « village urbain », l'ambition est de participer à une vie de quartier animée, d'intégrer le patrimoine et l'histoire locale à des développements respectant le caractère du lieu et d'impulser de nouvelles dynamiques urbaines fondées sur une mixité d'usages et d'habitants. Il importe aussi de promouvoir les déplacements actifs et en transport en commun, d'assurer une planification à l'échelle humaine et de valoriser l'interaction sociale et le sentiment d'appartenance à la communauté. D'ailleurs, les anciens secteurs industriels ont ainsi souvent été des lieux d'expérimentation de nouveaux principes urbanistiques et plusieurs nouveaux projets du centre-ville s'appuient sur ces principes dans leur développement.

Bridge-Bonaventure, avec sa future station du REM et la poursuite envisagée de la transformation de l'autoroute Bonaventure en boulevard urbain, doit laisser plus de place à du zonage résidentiel qu'on en retrouve actuellement. Seule la portion d'Habitat 67 est axée sur l'usage résidentiel, alors que la proximité avec les bassins et les vues vers le centre-ville et le Saint-Laurent offrent énormément de potentiel au secteur. Il est aussi important de noter que le taux d'inoccupation des logements à Montréal a atteint en 2018 son niveau le plus bas en 10 ans, soit 2 %². Il y a un réel besoin pour de nouveaux logements.

Dans le contexte actuel de la métropole, le dynamisme du centre-ville dépend de la possibilité que celui-ci soit un lieu vivant et habité autant que d'y voir une concentration d'emplois garantissant sa vitalité économique, une diversité d'activités lui assurant son caractère animé et une accessibilité via un réseau de transport en commun efficace.

Depuis trois décennies, le centre-ville a enregistré une augmentation constante de sa population, guidée par le récent boom immobilier résidentiel notamment dans le quartier des gares. Ce mouvement, consolidant le centre-ville comme milieu habité, contribue parallèlement à en valoriser l'attractivité et le dynamisme pour d'autres activités (commerces, bureaux, culture, tourisme). Au cours de la même période, les superficies de terrains vacants ou développables au centre-ville de Montréal se sont progressivement réduites. L'attrait du centre-ville a ainsi pour corollaire une pression foncière accrue qui rend d'autant plus stratégique la requalification de vastes terrains comme celui du secteur Bridge-Bonaventure. La construction sur les terrains vacants ou à requalifier est une condition nécessaire pour conforter la vitalité du centre-ville.

² Taux d'inoccupation des logements, agglomération de Montréal, 2008-2018 — Montréal en statistiques

Conclusion

En partant du principe que tout est à transformer dans ce secteur pour encourager à nouveau les Montréalais à le fréquenter, il est enivrant de voir Bridge-Bonaventure comme une page blanche à écrire. Comme entrée de ville et lieu historique de développement économique, tout est à construire, que ce soit au niveau des espaces verts et publics et des transports actifs et collectifs. Il y a fort à parier que plusieurs Montréalais seront motivés à contribuer à ce grand chantier.

Les anciens sites industriels sont de véritables territoires d'opportunité pour les grandes métropoles, en raison de leur position centrale dans l'espace urbain et de leurs potentialités foncières. La requalification urbaine s'accompagne alors de la création de nouveaux milieux de vie avec des aménagements culturels, récréatifs et communautaires bien conçus et attrayants pour les résidents et les visiteurs. Dans ce contexte, le secteur Bridge-Bonaventure offre une occasion unique de proposer un projet d'envergure de revitalisation d'un secteur industriel ; un quartier vivant, assurant la vitalité et l'attractivité du centre-ville de Montréal, en harmonie avec son environnement urbain. Un milieu de vie mixte, inclusif et diversifié qui maintiendrait sa vocation historique de pôle économique.

Il importe cependant que les paramètres d'aménagement soient adaptés aux réalités du marché immobilier du centre-ville. Groupe Sélection recommande donc à l'OCPM de :

- Privilégier la densification résidentielle pour le secteur afin de proposer une offre de logements répondant aux besoins des résidents du quartier et à ceux des Montréalais, en accord avec le nouveau règlement de mixité de la Ville. Il y a un réel besoin pour la ville de Montréal, particulièrement au niveau des appartements locatifs, plutôt délaissés pour faire place aux condominiums de luxe au cours du boom immobilier résidentiel actuel.
- Considérer à terme l'amélioration de l'offre commerciale de proximité pour répondre aux besoins quotidiens de la communauté, en permettant aussi l'implantation d'un pôle institutionnel (école, bibliothèque, centre de formation professionnelle) et de plateaux sportifs et culturels dans le secteur
- Assurer une activité économique sur le site pour préserver sa vocation de pôle d'emplois, en favorisant un positionnement orienté sur le manufacturier léger, les arts et les effets visuels et en permettant le zonage pour de nouveaux espaces de bureaux
- Préserver les éléments patrimoniaux et la mémoire du lieu, par des aménagements rappelant les traces de l'ancienne trame bâtie
- Revoir le potentiel de mobilité active et durable, en tenant compte de l'arrivée éventuelle du REM dans le secteur et en proposant des aménagements qui s'appuient sur les principes de voies apaisées, de déplacements doux, de zones de rencontre, et en améliorant le maillage en transport en commun pour améliorer la desserte du secteur
- Exiger la création d'espaces verts et publics qui serviraient d'assise à l'appropriation du quartier