



Résumé du mémoire présenté à l'OCPM

Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure.

Juin 2023

[Mémoire complet](#) disponible sur le site de l'OCPM.



Un projet collectif porté par la communauté de Pointe-Saint-Charles

En plus de notre mémoire, nous avons déposé à l'OCPM notre [projet collectif issu de l'Opération populaire d'aménagement](#), réalisé en 2019 et mis à jour en 2023. C'est autour de ce projet que nous nous sommes mobilisés porter et défendre une vision citoyenne élaborée avec la communauté de Pointe-Saint-Charles. Ce projet bénéficie de l'appui de 3000 personnes de notre communauté, et d'une centaine de chercheurs, experts, personnalités publiques.



Crédits plans et maquettes : Comité Bridge-Bonaventure d'Action-Gardien – Poddubiuk architecte

Un plan directeur de grande qualité

Nous tenons à souligner la grande qualité du plan directeur, reflet d'années de consultations, exercices de concertation et échanges avec différents acteurs, dont Action-Gardien. Nous pouvons témoigner du sérieux et de la rigueur avec lesquels a été mené ce travail, et ce dans un contexte d'intérêts divergents et de visions opposées du développement urbain autour de la table de concertation.

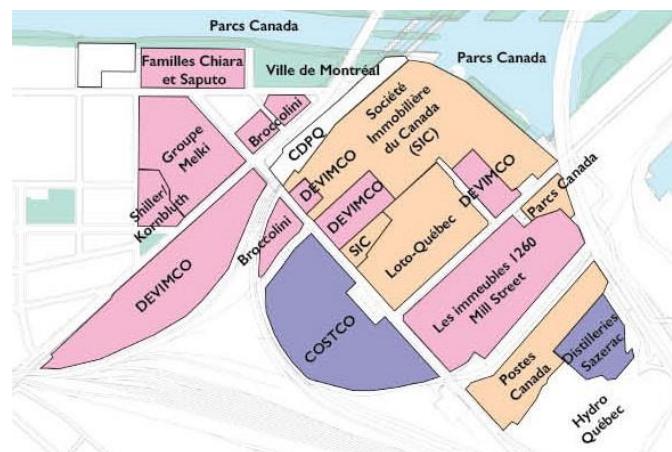
Le plan directeur est une excellente proposition à bien des égards. La volonté est manifeste de miser sur les forces manufacturières et artisanales, les valeurs patrimoniales, la présence de l'eau et des berges, de donner la priorité au transport actif et collectif et à la transition écologique, de trouver le juste équilibre entre l'échelle pan-montréalaise et les milieux de vie habités. Nous adhérons également à de nombreuses propositions détaillant divers aspects de l'échelle humaine. Nous restons cependant grandement préoccupés par plusieurs éléments fondamentaux absents ou insuffisants dans le plan directeur, et en premier lieu concernant le logement.

Financiarisation et crise du logement

Nous pouvons témoigner à quel point les mégaprojets immobiliers dans le Sud-Ouest et Ville-Marie sont en totale déconnection avec les besoins réels des montréalais. Pire, ils ont accentué la gentrification et la pression sur les quartiers environnents, avec toutes les conséquences que l'on connaît : explosion des valeurs foncières, hausses de loyers abusives, déracinement de familles, etc. À Griffintown, un tiers des logements sont utilisés à des fins spéculatives, et donc détournés de leur fonction première.

Sur toutes les tribunes, promoteurs, chercheurs et éditorialistes affirment que, dans un contexte de taux d'inoccupation très bas, il suffit d'accélérer la construction résidentielle privée pour rééquilibrer l'offre et la demande. L'équation est loin d'être aussi simple ! On ne répondra pas à la crise du logement en construisant encore plus de condominiums et d'unités locatives trop chères pour la majorité de la population. Le marché des petits condos luxueux n'est pas en crise. Ce sont les logements qu'on peut se payer et de taille adéquate pour les familles qui font cruellement défaut. Dans le sud-ouest, le loyer moyen des logements disponibles à la location est évalué à près de 1600\$. Pendant ce temps, la liste des requérants pour du logement social et communautaire ne cesse de s'allonger, avec des personnes à faible revenu, mais aussi des ménages à moyens revenus incapables de se loger dans le privé.

Depuis une vingtaine d'année, les constructions résidentielles sont concentrées dans les mains d'un petit nombre de promoteurs, qui disposent d'importants capitaux grâce aux fonds d'investissement. Ils accaparent ainsi des pans entiers de nos quartiers. On ne rappellera jamais assez que leur objectif premier n'est pas de garantir un toit sur la tête à tous et toutes, mais de maximiser les rendements pour leurs actionnaires.



Ainsi, les tours sont de plus en plus hautes, et les condos de plus en plus petits. Et c'est cette même logique que le Consortium de promoteurs veut étendre à Bridge-Bonaventure, incluant sur les terrains publics fédéraux et provinciaux.

De nombreuses recherches ont pourtant documenté l'impact de la financiarisation du logement à Toronto ou à Vancouver. Ici à Montréal, nous en sommes encore aux balbutiements, mais déjà les ravages sont évidents. La crise du logement abordable n'est pas passagère, elle est structurelle. Et on n'en sortira pas tant que le droit de se loger sera secondaire par rapport aux rendements financiers. Il faut oser dire non, et refuser d'abandonner nos derniers terrains publics à cette spirale spéculative.

Les terrains publics pour du logement social et hors marché !

Dans son plan directeur, la Ville de Montréal ne se prononce pas sur la question de fond : pour qui construit-on ces logements ? Le plan manque cruellement d'ambition concernant le logement social et hors marché, se contentant d'appliquer le Règlement pour une métropole mixte. La porte est timidement ouverte à dépasser la cible au bassin Wellington, en misant sur un partenariat avec la Société immobilière du Canada.

Nous demandons à la Ville de présenter dans son plan directeur une étude des besoins actuels des ménages, et de conditionner tout développement résidentiel à une adéquation entre ces besoins et les logements à construire. Nous demandons également à la Ville d'affirmer clairement que les terrains publics du bassin Wellington sont une occasion à ne manquer sous aucun prétexte pour un vaste chantier de logements sociaux et communautaires. Nous savons que la Ville ne dispose pas de tous les leviers financiers, loin de là, ni de la maîtrise foncière. Mais nous attendons de la Ville un leadership beaucoup plus fort pour concerter les paliers fédéral et provincial ainsi que les acteurs locaux, pour trouver des solutions afin de garder les terrains publics hors du marché spéculatif, que ce soit par fiducie, emphytéose ou autre formule novatrice.

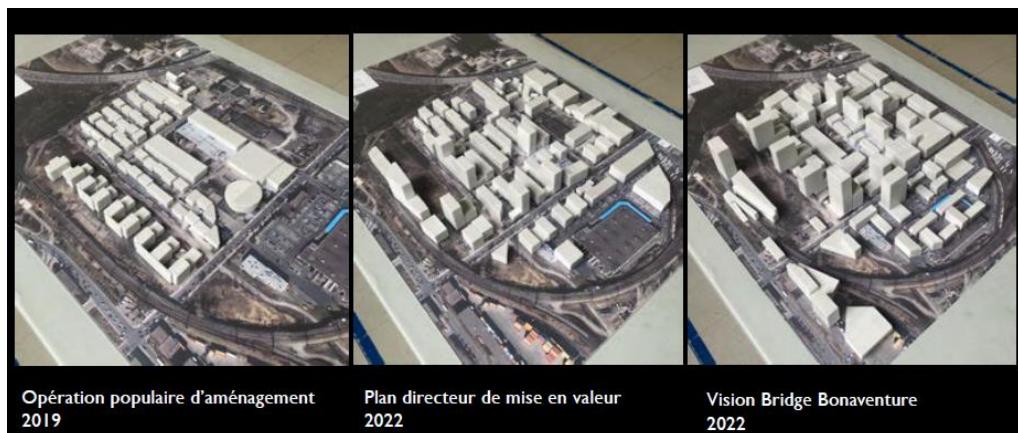


Hyperdensification verticale ou échelle humaine ?

Les promoteurs du consortium Bridge-Bonaventure veulent développer 9 500 logements, dont la grande majorité à Pointe-Saint-Charles. Ils réclament une autorisation de 120 mètres, soit 40 étages. Rendu là, ce n'est plus Griffintown qu'ils veulent prolonger, c'est carrément le centre-ville. Nous saluons la résistance de la Ville à cette hyperdensification verticale démesurée. Nous sommes en faveur de plus de densité, mais nous croyons que celle-ci doit rester à échelle humaine, en misant sur la proximité et la compacité. Tout comme la Ville, nous proposons une trame majoritairement entre 7 et 25 mètres (4 à 8 étages).

Nous questionnons cependant les pointes de hauteurs à 65 mètres (20 étages) proposées par la Ville, et ce d'autant plus que le plan d'urbanisme permet cette hauteur sur une grande partie du bassin Wellington, sans autre protection réglementaire. Nous demandons à la ville de limiter les pointes de hauteur à 40 mètres, soit 12 étages maximum, ce qui correspond à la hauteur maximale dans notre quartier, avec comme point de repère l'édifice du Nordelec.

Ces derniers mois, nous avons été témoins de la forte adhésion à notre proposition, et pas seulement par les citoyen.n.es de Pointe-Saint-Charles ! Malgré les plus de 100 mètres de hauteur proposés par la Société immobilière du Canada, la majorité des participants à ses consultations, issus d'horizons variés, adhéraient plutôt à notre vision de l'échelle humaine.



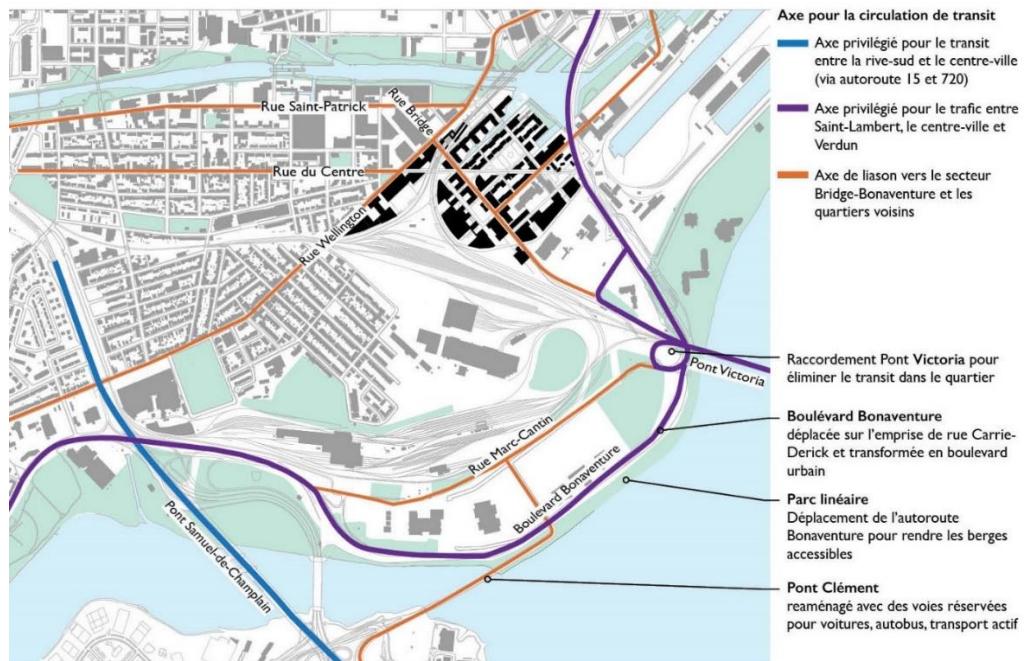
Prévoir les équipements publics en amont

À Griffintown, trouver un terrain pour une école primaire relève d'une mission impossible. Si l'on veut éviter de se retrouver dans cette situation infernale, il faut absolument que les besoins en infrastructures collectives soient identifiés en amont et que les terrains ciblés soient réservés avant toute autorisation de projet résidentiel. Nous demandons à la Ville de réaliser, avec les partenaires institutionnels concernés, une étude prospective afin de définir en amont et à long terme les besoins de la population du secteur et des quartiers environnants en équipements scolaires, sportifs, de loisirs, culturels, communautaires et de santé, et de sécuriser les sites identifiés pour les accueillir. Au-delà d'une école primaire, il n'y a pas d'école secondaire ni de maison de la culture dans Pointe-Saint-Charles, Griffintown ou la Petite-Bourgogne. Les nouveaux développements doivent être une occasion de répondre à ces besoins existants, en plus de ceux de la population future.

Une vraie solution au transit et la priorité à la mobilité active

Un point fort du plan directeur est l'ajout de connexions avec le quartier habité, avec le prolongement de la rue du Centre, la passerelle du parc Marguerite-Bourgeoys vers le fleuve Saint-Laurent, ou encore le pont tournant pour traverser le Canal de Lachine. Nous partageons la vision d'un milieu de vie qui mise sur le transport actif et collectif et réduit la place de l'auto. Mais nous considérons qu'il y a encore de gros efforts à faire pour réduire le transit automobile en amont et apaiser la circulation.

Par exemple, le futur boulevard urbain ne doit pas être une autoroute déguisée. Il faut absolument que la Ville tienne son bout pour un maximum de quatre voies, deux de chaque côté, et non pas six comme le prévoit la Société des ponts Jacques Cartier et Champlain. Ensuite, le scénario de déviation du transit automobile du pont Victoria vers l'axe Bonaventure est insuffisant. La Ville doit mener jusqu'au bout une étude de scénarios de déviation obligatoire. Réduire l'espace automobile est le meilleur moyen pour changer les habitudes et redonner l'espace au verdissement et aux déplacements actifs et collectifs. Ainsi, les rues Bridge, Mill et Wellington devraient être limitées à une voie dans chaque direction.



Miser sur l'emploi en le protégeant

Nous saluons l'orientation forte du plan directeur de consolider la vocation d'emploi, protéger les entreprises existantes tout en diversifiant les filières, maintenir en emploi le triangle Nord Pointe-Saint-Charles, créer un quartier des artisans. Nous restons cependant sur notre faim sur les mesures qui permettront de sécuriser durablement les entreprises. Il faut garantir que l'implantation de l'habitation ne compromettra pas les zones d'emploi. La mixité d'usage amène une pression spéculative et un abandon progressif de la vocation d'emploi au profit du résidentiel, bien plus rentable. Que nous reste-t-il des immeubles à vocation économique le long du canal de Lachine dans le Sud-Ouest de Montréal ?

Nous avons entendu les vibrants appels des promoteurs à résidentialiser le triangle Nord Pointe-Saint-Charles, en prétextant les taux de vacance des tours à bureaux au centre-ville. Mais il y a d'autres besoins. La demande est encore très forte pour des espaces de production légère, artisanale, de transformation alimentaire, etc. Nous demandons à la Ville de préserver fermement ce secteur de la spéculation en le maintenant en emploi, et de retirer le zonage mixte au plan d'urbanisme au nord de la rue Saint-Patrick sur les berges du canal de Lachine. Le consensus de 2015 entre les acteurs politiques, économiques et communautaires a encore toute sa pertinence. La communauté de Pointe-Saint-Charles refuse de raser ce secteur de notre quartier pour y implanter des tours entre 20 et 40 étages...

Parcs et trame verte, bleue... et nourricière !

La trame prévue dans le Plan directeur est plus qu'inspirante et permettrait, enfin, de reconnecter Pointe-Saint-Charles au fleuve ! De nombreux parcs de différentes tailles, des berges retrouvées, des franchissements actifs reconnectant les quartiers, les propositions ne manquent pas. Ce qui nous préoccupe est la réalisation concrète de ce plan, notamment l'élargissement de la bande riveraine du fleuve et la passerelle à partir du parc Marguerite Bourgeois. Également, nous invitons la ville à ne pas céder à la volonté des promoteurs de construire en hauteur le long des berges du canal et de garder publics les abords des bassins réexcavés au bassin Wellington. Pour finir, nous suggérons à la Ville de Montréal de bonifier sa trame verte et bleue avec plantes comestibles, arbres et arbustes fruitiers, agriculture urbaine à différentes échelles, espaces de cueillette et de production maraîchère.

Encadrer plus fermement les développements futurs

La stratégie de mise en œuvre proposée soulève d'importantes préoccupations quant à la transcription réglementaire et l'application effective des balises et conditions énoncées dans le plan directeur. Les promoteurs réclament d'aller toujours plus vite, d'alléger les processus, ils revendiquent de façon décomplexée du plein droit pour leurs tours à condos. À l'inverse de ce passe-droit, nous demandons à la Ville de mieux encadrer les développements futurs. Nous comprenons la nécessité de trouver l'équilibre entre encadrement et flexibilité d'un aussi vaste et complexe territoire. Mais reposer autant sur des outils discrétionnaires et la négociation est inquiétant, surtout pour un développement qui va s'étaler sur de nombreuses années, avec des élus et des fonctionnaires qui peuvent changer. Aussi détaillé soit-il, le plan directeur reste un guide pour la transformation du secteur, qui n'a malheureusement pas force de loi. Il nous apparaît donc essentiel de mieux définir les outils réglementaires, et de sécuriser dès maintenant certains éléments de vision.

Pour cela, nous proposons de renforcer substantiellement le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, d'une part en y incluant les principales balises que tout projet futur devra respecter, d'autre part en encadrant mieux les pointes de hauteurs et les coefficients d'occupation au sol (COS) en sous-divisant les secteurs.

Nous demandons aussi à la ville de rehausser les conditions à l'introduction de l'habitation, en y ajoutant des cibles de logements social et la sécurisation des terrains pour les équipements publics. Enfin, nous estimons incontournable d'assujettir les sous-secteurs à des règlements de plan d'aménagement d'ensemble (PAE). Pour le moment, le plan directeur indique que les projets intégrés se feront « selon des outils appropriés » sans plus de précisions. La ville a cependant confirmé qu'il ne s'agissait pas de PAE. Cet outil est pourtant prévu pour cela dans la loi, utilisons-le ! Il oblige les propriétaires à développer une proposition concertée et a également l'avantage de rendre beaucoup plus explicite et transparente la façon dont les balises seront appliquées.

En 2050, un projet dont Montréal sera fière

Bridge-Bonaventure, Lachine, Louvain, Blue-Bonnets, Bellechasse et autres secteurs en requalification sont autant d'occasions à saisir pour répondre collectivement aux besoins urgents des montréalais, pour construire des quartiers et une ville résilients dans le contexte des multiples crises que nous vivons de l'habitation, de la mobilité, du climat.

Mais la réalisation de l'ambitieux projet porté par la communauté de Pointe-Saint-Charles implique que les terrains publics fédéraux et provinciaux ne soient pas vendus à des promoteurs immobiliers pour y construire un deuxième centre-ville.

Faisons en sorte, en 2050, d'être fiers et fières du développement de ce secteur stratégique de Montréal, qui servira de modèle pour sa résilience climatique et pour sa réponse concertée et innovante à la crise du logement, en misant sur les terrains publics et parapublics du secteur et sur une collaboration exemplaire entre les trois paliers de gouvernement.

Les membres de la CDC Action-Gardien sont prêts et motivés à poursuivre les discussions la Ville, la SIC, les paliers fédéraux et provinciaux pour un développement à la hauteur des besoins et des ambitions de la population de Pointe-Saint-Charles.



Prolonger Pointe-Saint-Charles vers le secteur Bridge-Bonaventure