

Proposition de la SIC au Bassin Wellington

Chronique du 15 avril 2024

Maintenant que le développement du quartier **Griffintown** approche de son terme, et tel que cela fut prévu à la **Stratégie Centre-Ville** (2017) de la Ville de Montréal, le secteur **Bridge-Bonaventure** constituera le prochain secteur de développement résidentiel en limite Ouest du centre-ville.

Terrains à redévelopper en partie Nord de secteur Bridge-Bonaventure : total de 35 ha



J'ai déjà parlé plusieurs fois de cet enjeu opposant l'administration Plante aux promoteurs immobiliers. Les premiers souhaitent construire autour de 10 000 logements dans la seule partie Nord de ce secteur. Pour sa part, l'administration Plante en prévoit 7 600, mais cette fois sur l'ensemble du secteur, incluant donc la Pointe-du-Moulin et de la Cité-du-Havre (carte ci-contre).

La dernière fois que j'ai traité du sujet, j'ai conclu qu'il ne se passerait rien avant longtemps dans ce secteur, tant les attentes des promoteurs et celles de la Ville sont éloignées. J'ai même formulé l'hypothèse que les promoteurs attendraient l'arrivée au

pouvoir d'une administration plus accommodante, en 2025 ou même 2029.

La situation a changé la semaine dernière, lorsque la **Société immobilière du Canada**, la SIC, propriétaire d'une partie significative des terrains, a présenté sa vision d'avenir ciblant le **Bassin Wellington**, au cœur de la partie Nord du secteur Bridge-Bonaventure.

Assisterons-nous à un débloqué prochain de ce dossier ?

Trois propositions

L'illustration produite en page suivante montre que l'on a désormais trois propositions de redéveloppement du **Bassin Wellington** : celle de la Ville, celle d'un groupe de promoteurs et celle de la SIC.

Il ne faut pas se méprendre sur la signification de l'illustration préparée par la Ville. Elle vise en fait à **dénoncer** les intentions de la CMM d'imposer une densité de 300 l / ha aux abords d'un accès à un mode structurant de transport collectif, ici le REM.

Trois propositions d'aménagement du Bassin Wellington

Proposition 2023 de la Ville

- En gris : proposition en tant que tel. Densité prévue à 200 l / ha
- En orangé : surhauteurs qui résulteraient de la proposition de la CMM que la densité soit portée à 300 l / ha



Proposition 2023 des promoteurs immobiliers

- Densité brute approximative : plus de 400 l / ha



Proposition 2024 de la SIC

- 2 800 logements sur des terrains totalisant 14 hectares : densité brute de 200 l / ha



Note : Dans les trois cas, de nombreuses autres fonctions sont prévues – école, parcs, plans d'eau ou plage, bureaux, ateliers d'artistes, sans oublier les circulations. Ainsi, les densités résidentielles nettes seraient nettement supérieures aux chiffres indiqués

Le document dont est tirée l'illustration constitue la réponse officielle de la Ville de Montréal au projet de révision du PMAD de la CMM. Ledit document fut adopté par le conseil municipal du 23 mars dernier.

On remarquera que les trois propositions sont à certains égards assez semblables, notamment au niveau des espaces publics en relation avec l'eau du **Bassin Wellington**.

Celle de la SIC se démarque tout de même par son côté plus « aéré », résultant pour l'essentiel d'une densité résidentielle plus faible, celle-là même souhaitée par la Ville. Si les densités sont les mêmes, la forme, elle ne l'est pas :

- Prisonnière de sa fixation anti-hauteurs, les immeubles résidentiels proposés par l'administration Plante occupent nettement plus de superficie au sol;
- La SIC propose pour sa part une composition urbaine que je qualifierais d'audacieuse limitant l'occupation du sol par le recours à des bâtiments plus hauts, dont une tour résidentielle se voulant « iconique » haute d'environ 125 mètres (40 étages – ci-contre).



La SIC partage avec des promoteurs privés la propriété des 14 hectares du site Bassin Wellington. Ce qui peut expliquer qu'elle reprenne en parti les codes architecturaux que les seconds souhaitent.

Cela dit, en tant qu'organisme public chargé de mettre en valeur les propriétés excédentaires du gouvernement canadien, la SIC est tenue à un devoir d'exemplarité :

- Elle a été exemplaire dans le cadre du projet **Bassins du havre**, dans Griffintown, site de l'ancien Centre de tri postal. Un premier OCPM a permis de sonder les attentes de la population, puis un second OCPM a confirmé que lesdites attentes étaient rencontrées;
- Au **Bassin Wellington**, la SIC estime qu'une densité de l'ordre de 200 l / ha permettrait aux promoteurs privés de rencontrer leurs objectifs de rendement, tout en maximisant les bénéfices pour la communauté – sous la forme d'une plage publique, notamment.

Les réactions

Vous aurez compris que je suis personnellement emballé par le projet de la SIC. Si ce n'était que de moi... À tout seigneur, tout honneur, commençons donc par la réaction **provisoire** de la **maire Plante** :

« Je suis très contente du dépôt de ce plan directeur de la SIC (...) C'est une bonne nouvelle et on a hâte de commencer à construire »;

- J'ai qualifié cette réaction de **provisoire** parce que des discussions serrées sont à prévoir, notamment, mais pas seulement, en ce qui concerne la tour de 125 mètres.

L'arrondissement Sud-Ouest, son district Pointe-Saint-Charles plus particulièrement, est réputé accueillir les réseaux communautaires les plus « militants » de Montréal... et par le

fait même du Québec¹ oserai-je dire. Ceux-là n'aiment pas, mais pas du tout, l'idée d'une tour de 40 étages (Radio-Canada, 9 avril). Ils accueillent également avec scepticisme l'engagement de la SIC à ce que 1 000 logements aient un loyer abordable, correspondant à **80 % des prix médians du secteur**. Sur ce point, je leur donne en partie raison :

- La partie concernée du secteur Bridge-Bonaventure a historiquement eu une vocation industrielle. Dans ce contexte, quel sera le secteur de référence ? S'agira-t-il de Griffintown, situé tout juste en face, de l'autre côté du bassin Wellington ? Ou retiendra-t-on plutôt la médiane des loyers de Pointe-Saint-Charles ?
- Question qui n'est pas sans importance, puisque l'écart entre les deux conceptions sera d'au moins 500 \$² pour un loyer de deux chambres.

La SIC parle également de logements sociaux, mais de façon vague, sans prendre le risque d'avancer un chiffre. Je considérerai légitime que les groupes communautaires s'activent également sur ce sujet... à condition qu'ils n'exigent pas la lune.

Enfin, c'est bien beau de parler d'école... mais 15 ans plus tard, il n'y en a toujours aucune dans Griffintown.

Conclusion

Trêve de finasseries : que le projet de la SIC soit mis en chantier le plus tôt possible.

¹ Le collectif Action-Gardien regroupe 25 organismes communautaires du secteur.

² Selon la SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, édition de janvier 2024, le loyer moyen dans le **locatif traditionnel** serait de 1 096 \$, contre 1 642 \$ pour un logement de même taille dans le **locatif en copropriété**. Ces chiffres valant pour l'ensemble de la région métropolitaine, ils sont nettement plus élevés au centre-ville. Même si ces catégories ne correspondent pas tout à fait à notre sujet, elles permettent de se faire une première idée de l'impact d'un secteur de référence ou d'un autre.