



FAIRE HONNEUR À L'INNOVATION

Mémoire présenté à l'OCPM dans le
cadre de la consultation sur la mise en
valeur du secteur Bridge-Bonaventure

26 septembre 2019

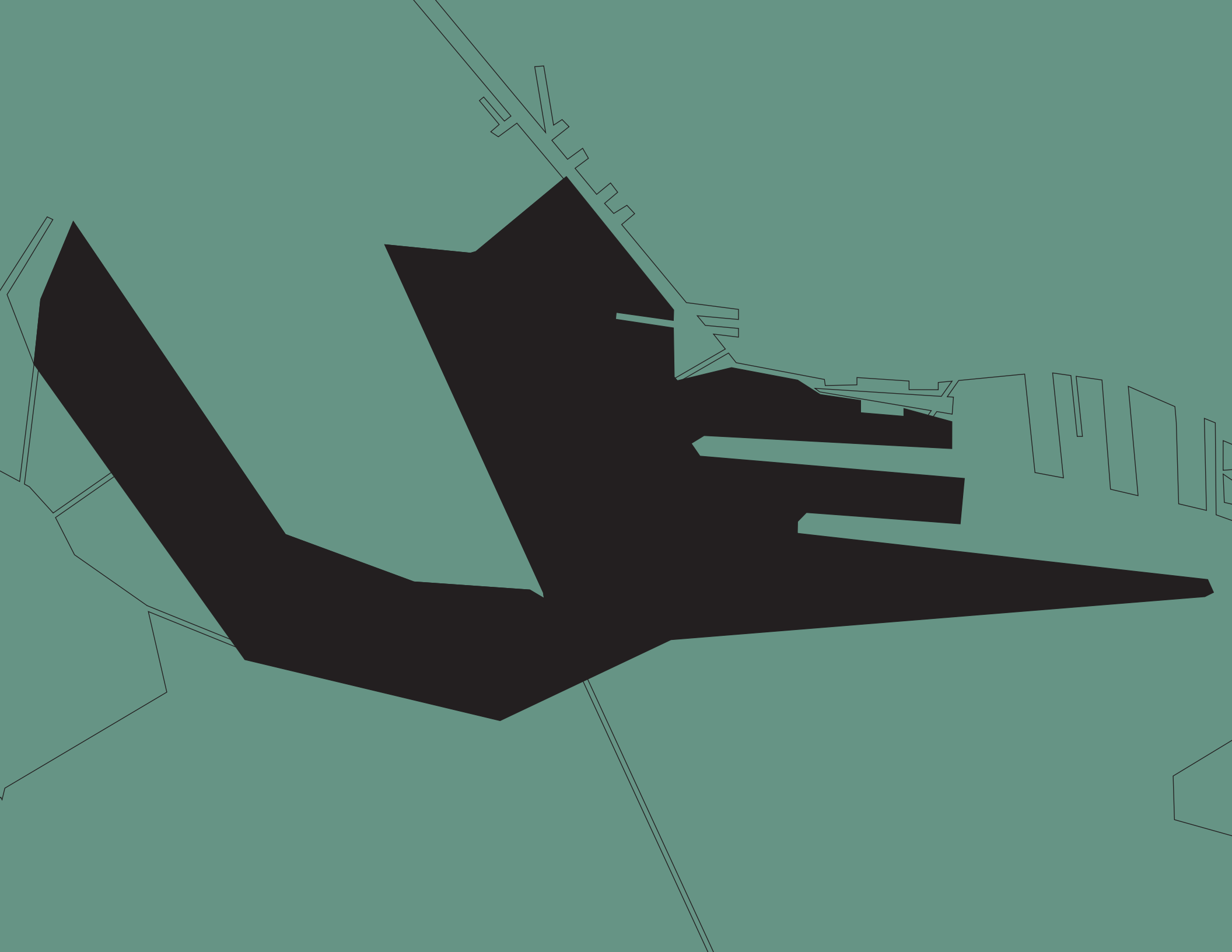
MACH

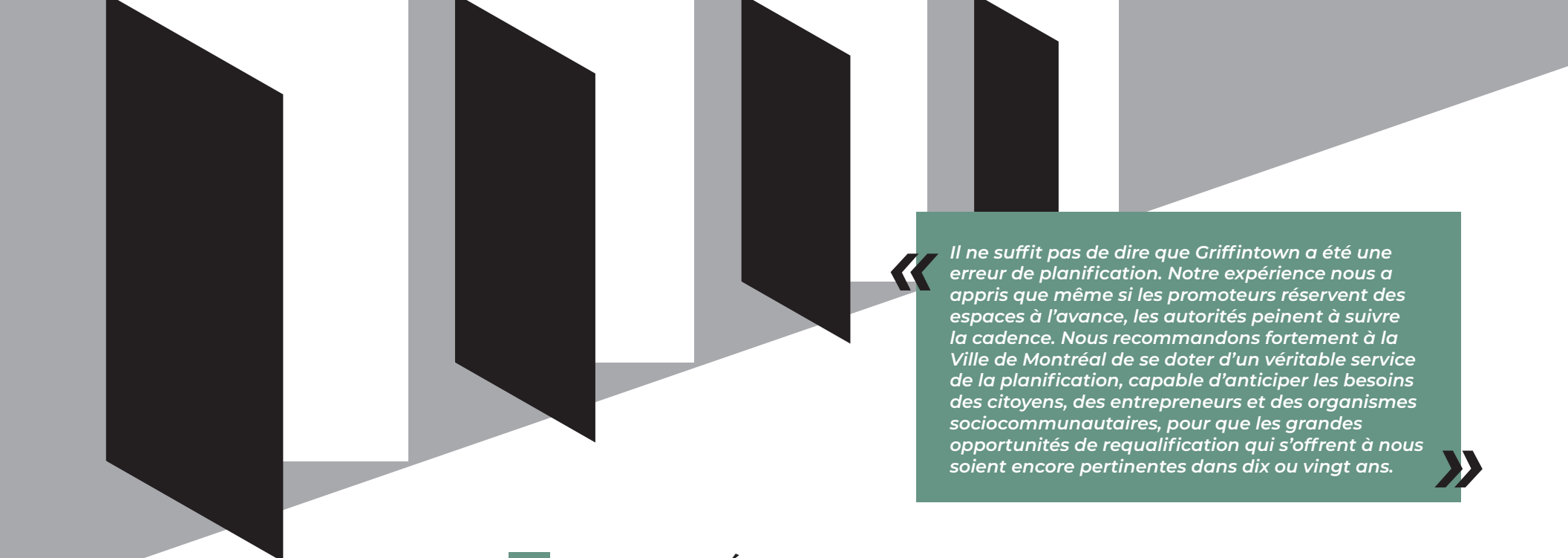
TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
1 Mieux prévoir	4
2 Développer le secteur en fonction de la nouvelle économie	6
3 Mixité d'usages pour l'ensemble du secteur	8
4 Désenclaver et reconnecter	10
5 Honorer le patrimoine innovant du secteur	12
6 Une silhouette audacieuse comme entrée de ville	14
À propos de MACH	16

LA VISION URBANISTIQUE DE MACH

MACH est profondément engagé envers le sud-ouest de Montréal et a contribué à la rénovation et au maintien de nombreux bâtiments d'exception issus de l'ère industrielle de la métropole. De plus, en développant de nouveaux quartiers d'importance comme le Quartier des lumières sur l'ancien site de Radio-Canada, le Quartier Jean-Nicolet à St-Léonard et un projet mixte de plus de 700 000 pieds carrés dans le sud de Pointe-Saint-Charles, nous avons appris à développer une vision à 360 degrés et à tenir compte des communautés qui nous accueillent. Nous sommes d'avis qu'en urbanisme, il est bénéfique de s'inspirer de l'esprit des lieux et nous pensons que comme promoteurs immobiliers nous avons un certain devoir de bienveillance à l'égard des communautés où nous sommes reçus. MACH présente ici sa vision en six points pour l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure, en nous inspirant de nos expériences récentes.





« Il ne suffit pas de dire que Griffintown a été une erreur de planification. Notre expérience nous a appris que même si les promoteurs réservent des espaces à l'avance, les autorités peinent à suivre la cadence. Nous recommandons fortement à la Ville de Montréal de se doter d'un véritable service de la planification, capable d'anticiper les besoins des citoyens, des entrepreneurs et des organismes sociocommunautaires, pour que les grandes opportunités de requalification qui s'offrent à nous soient encore pertinentes dans dix ou vingt ans. »

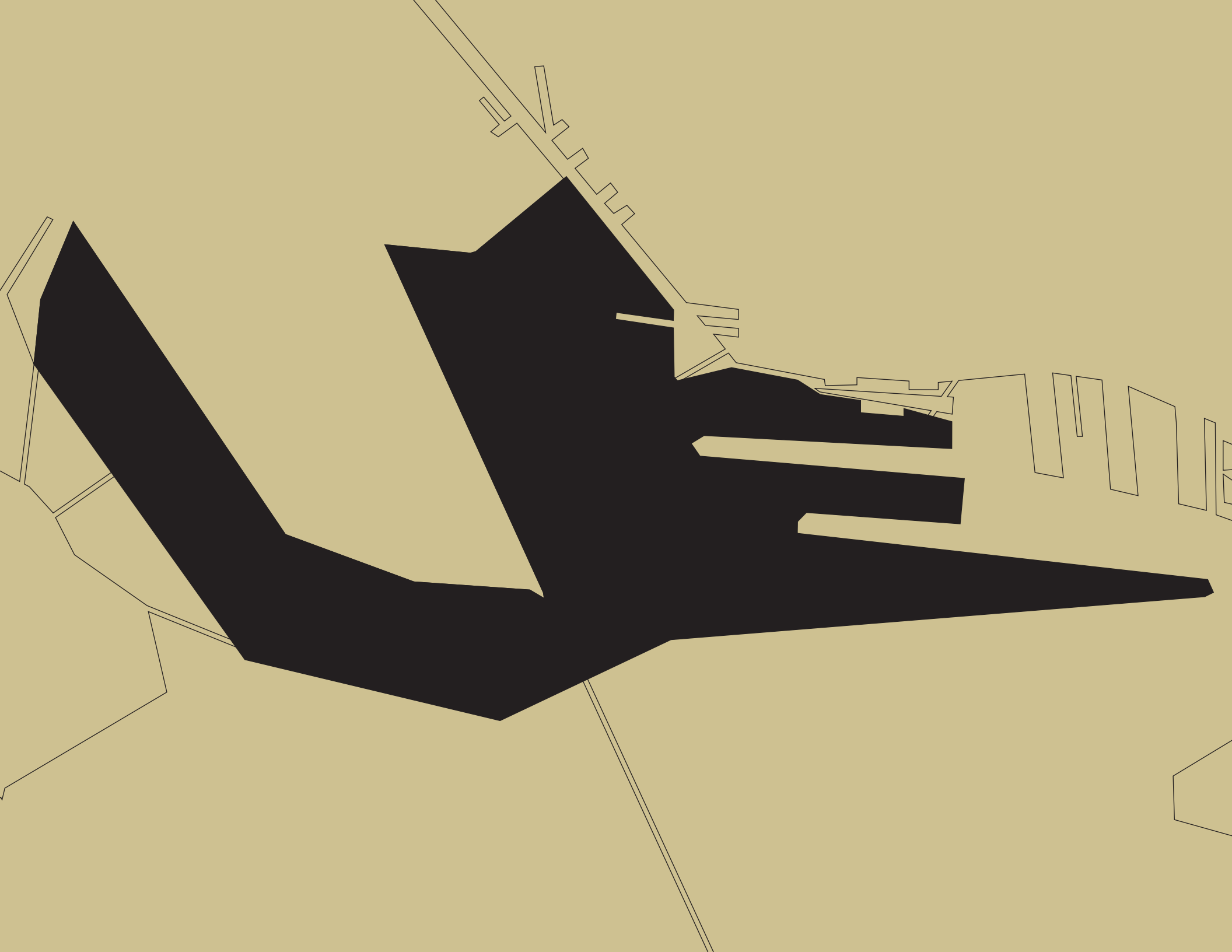
1 MIEUX PRÉVOIR

Quand il est question de requalifier d'immenses territoires comme le secteur Bridge-Bonaventure, il faut s'appuyer sur des données socio-économiques d'une grande qualité. À titre de promoteur immobilier, nous savons comment l'anticipation et les prévisions sont fondamentales à toute démarche urbanistique sérieuse. En effet, pour réaliser des ensembles cohérents et qui seront pertinents dans le futur, il faut que les autorités gouvernementales acceptent de véritablement planifier à l'avance et de se prononcer sur les projets en fonction des mouvements démographiques et des transformations à venir.

Il n'est pas question ici d'avoir recours à une boule de cristal, mais bien de savoir qualifier et quantifier en amont les besoins d'un grand secteur en termes d'infrastructures publiques et sociales. Présentement, les autorités attendent que les mutations aient eu lieu avant d'accepter d'étudier les nouveaux besoins et les promoteurs immobiliers se retrouvent à porter l'odieux de leur manque de planification... et d'ambition.

Présentement, tant la Ville que les autorités scolaires attendent l'arrivée de la population dans un nouveau quartier avant de commander les infrastructures nécessaires. Il va sans dire que cette façon de faire est néfaste à un développement harmonieux. Il nous apparaît donc fondamental que les pouvoirs publics se dotent de véritables outils performants en termes d'analyse et de prédiction des mouvements socio-démographiques et que des équipes spécialisées se consacrent à cette discipline sur une base permanente.

Le principe s'applique également à la mise en réserve d'espaces et de superficies à forte densité pour la réalisation de logement social. Les besoins en la matière sont criants comme l'a souvent souligné à juste titre l'administration municipale, mais les typologies qui sont généralement autorisées et les conditions de réalisation des projets ne correspondent pas, ou plus, aux besoins des populations ni à la complexité des grands projets de requalification. En effet, les autorités doivent non seulement anticiper la demande, mais elles doivent permettre l'établissement du logement social dans des secteurs fortement densifiés et mixtes (commercial, bureau, résidentiel) pour une meilleure intégration des populations à faible revenu, afin de briser l'isolement et stopper la ghettoïsation.



« Nous reprenons une formule qu'a déjà utilisée Bill Gates, qui rappelons-le a fondé Microsoft alors qu'il habitait encore chez ses parents : « Il faut fournir des garages aux gens pour qu'ils puissent créer des choses et façonner l'économie du futur ».

2 DÉVELOPPER LE SECTEUR EN FONCTION DE LA NOUVELLE ÉCONOMIE

Nous sommes d'avis qu'il faut s'inspirer de la Cité du Multimédia. Il faut en effet développer le secteur Bridge-Wellington, voisin, de manière à ce qu'il puisse absorber toute la demande excédentaire provenant d'entreprises innovantes qui ne trouvent plus où loger leurs jeunes pousses (*startups*) dans le Vieux-Montréal ou les environs de l'ÉTS.

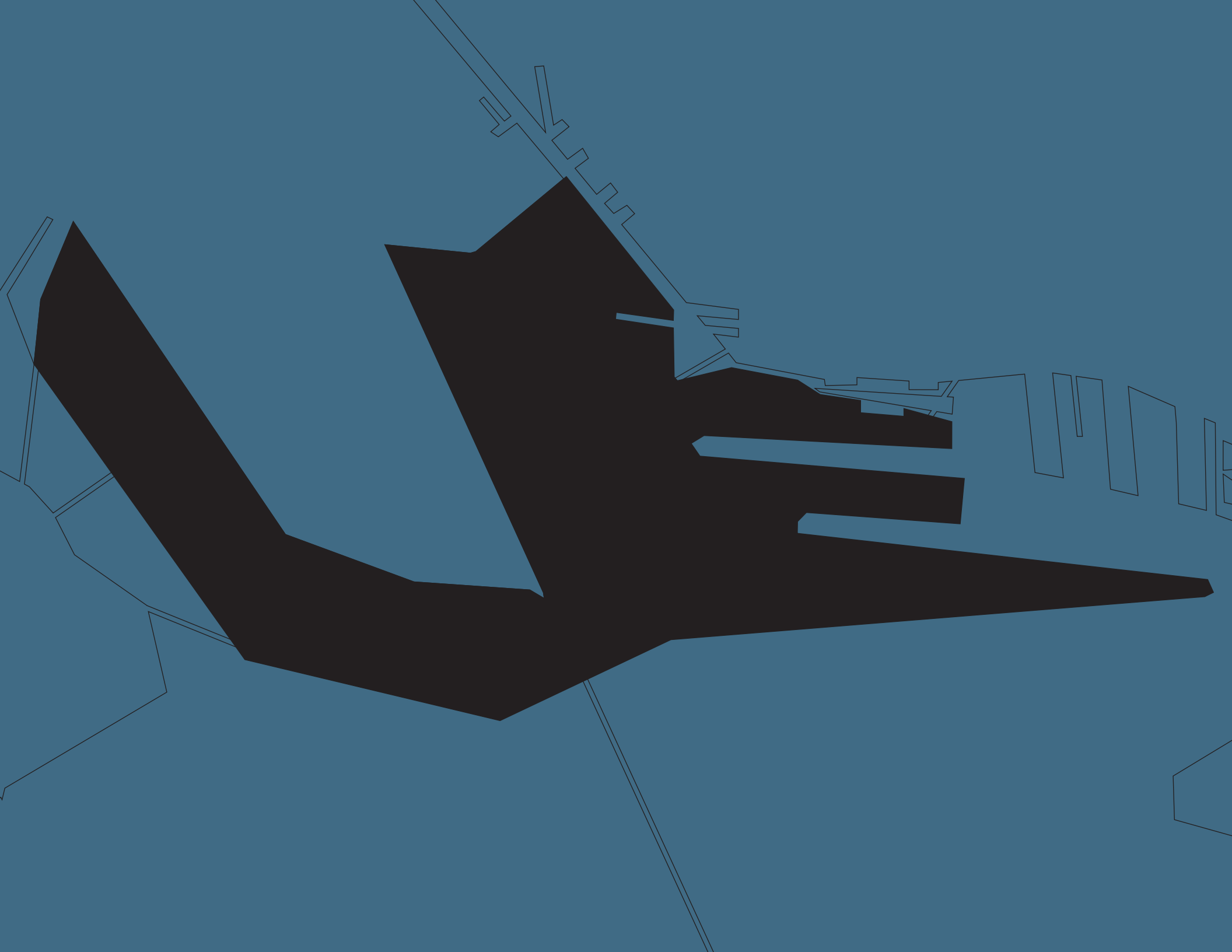
Rappelons-nous, il n'y a pas si longtemps : quand le gouvernement du Québec a lancé le chantier de la Cité du multimédia dans une zone délabrée qui était considérée comme fortement déstructurée, en 1996, on ne se doutait pas qu'un tel écosystème technologique y verrait le jour. Aucun doute aujourd'hui : le pari a porté fruit et la zone requalifiée n'a jamais cessé de se développer depuis. Elle fournit un milieu de vie complet, riche et très diversifié et elle est plus pertinente et actuelle que jamais.

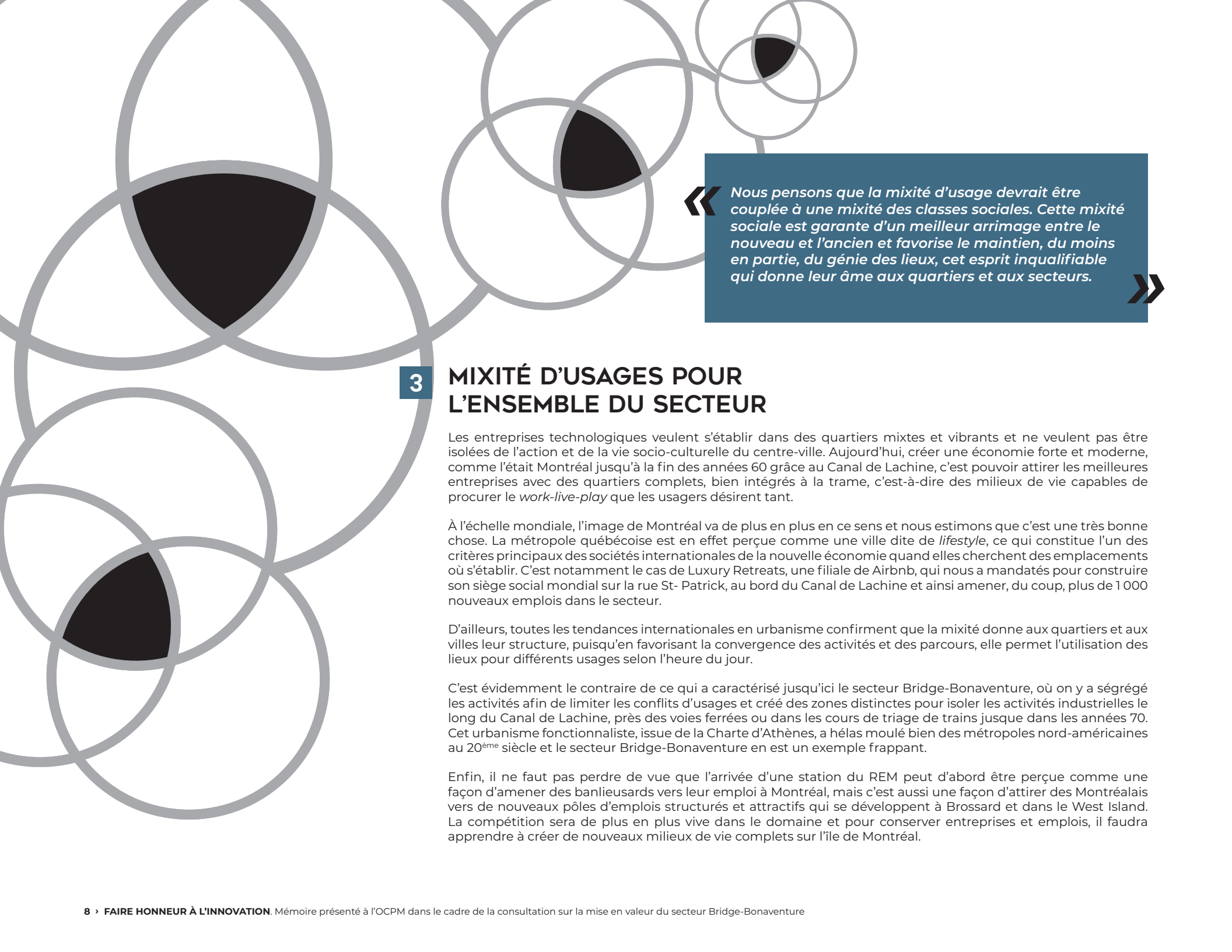
Or, en étant situé si proche du centre-ville et du Vieux-Montréal, il nous semble de plus en plus évident qu'il faut avoir une vision similaire pour le secteur Bridge-Wellington et permettre des zonages mixtes et densifiés (bureaux, commerces, résidentiel), quitte à délaisser le zonage industriel lourd, en vigueur depuis plus de 100 ans. Ce secteur économique se trouve aujourd'hui beaucoup mieux desservi en périphérie de la grande ville.

Aujourd'hui, l'économie du partage, le coworking et l'explosion des micro-entreprises rendent les immenses espaces industriels surdimensionnés beaucoup moins pertinents à si courte distance du centre-ville. Ce qui est réclamé ce sont des *maker spaces*, des espaces de fabrication ou industriels légers de taille petite ou moyenne, des espaces transitoires pour lancer des idées nouvelles, voire pour inventer des projets communautaires ou tester de nouvelles expériences sociales.

En effet, à titre de promoteur immobilier, nous sommes à même de constater à quel point la demande est forte pour de l'espace de bureau adapté.

Et il y a de quoi! Selon l'Institut de la statistique du Québec, il s'est créé 200 000 nouveaux emplois au Québec entre 2015 et 2017 et presque neuf nouveaux emplois sur dix ont été créés à Montréal par des PME. Par ailleurs, si on recule sur un horizon de dix ans, les nouveaux emplois l'ont presque exclusivement été dans le secteur des services, dont plus de la moitié dans les soins de santé, les services professionnels scientifiques et techniques et les services d'enseignement. En contrepartie, le nombre d'emplois dans le secteur de la fabrication chute continuellement depuis une décennie, avec plus de 38 000 emplois perdus.





« Nous pensons que la mixité d'usage devrait être couplée à une mixité des classes sociales. Cette mixité sociale est garante d'un meilleur arrimage entre le nouveau et l'ancien et favorise le maintien, du moins en partie, du génie des lieux, cet esprit inqualifiable qui donne leur âme aux quartiers et aux secteurs. »

3

MIXITÉ D'USAGES POUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR

Les entreprises technologiques veulent s'établir dans des quartiers mixtes et vibrants et ne veulent pas être isolées de l'action et de la vie socio-culturelle du centre-ville. Aujourd'hui, créer une économie forte et moderne, comme l'était Montréal jusqu'à la fin des années 60 grâce au Canal de Lachine, c'est pouvoir attirer les meilleures entreprises avec des quartiers complets, bien intégrés à la trame, c'est-à-dire des milieux de vie capables de procurer le *work-live-play* que les usagers désirent tant.

À l'échelle mondiale, l'image de Montréal va de plus en plus en ce sens et nous estimons que c'est une très bonne chose. La métropole québécoise est en effet perçue comme une ville dite de *lifestyle*, ce qui constitue l'un des critères principaux des sociétés internationales de la nouvelle économie quand elles cherchent des emplacements où s'établir. C'est notamment le cas de Luxury Retreats, une filiale de Airbnb, qui nous a mandatés pour construire son siège social mondial sur la rue St- Patrick, au bord du Canal de Lachine et ainsi amener, du coup, plus de 1 000 nouveaux emplois dans le secteur.

D'ailleurs, toutes les tendances internationales en urbanisme confirment que la mixité donne aux quartiers et aux villes leur structure, puisqu'en favorisant la convergence des activités et des parcours, elle permet l'utilisation des lieux pour différents usages selon l'heure du jour.

C'est évidemment le contraire de ce qui a caractérisé jusqu'ici le secteur Bridge-Bonaventure, où on y a ségrégué les activités afin de limiter les conflits d'usages et créé des zones distinctes pour isoler les activités industrielles le long du Canal de Lachine, près des voies ferrées ou dans les cours de triage de trains jusque dans les années 70. Cet urbanisme fonctionnaliste, issue de la Charte d'Athènes, a hélas moulé bien des métropoles nord-américaines au 20^{ème} siècle et le secteur Bridge-Bonaventure en est un exemple frappant.

Enfin, il ne faut pas perdre de vue que l'arrivée d'une station du REM peut d'abord être perçue comme une façon d'amener des banlieusards vers leur emploi à Montréal, mais c'est aussi une façon d'attirer des Montréalais vers de nouveaux pôles d'emplois structurés et attractifs qui se développent à Brossard et dans le West Island. La compétition sera de plus en plus vive dans le domaine et pour conserver entreprises et emplois, il faudra apprendre à créer de nouveaux milieux de vie complets sur l'île de Montréal.



GRIFFINTOWN

CITÉ-DU-HAVRE

Allez Up centre d'escalade

Rue Centre

Rue Saint-Patrick

Rue Wellington

Rue Wellington

Rue Prince

Parc Marguerite-Bourgeoys

Parc Le Ber

Les YMCA du Québec - Pointe-Saint-Charles

Les Cours Pointe St-Charles

Costco Wholesale

Bassin Peel

Berge des Coursiers

VIA Rail - Centre d'entretien Montréal

BP MONTRÉAL D

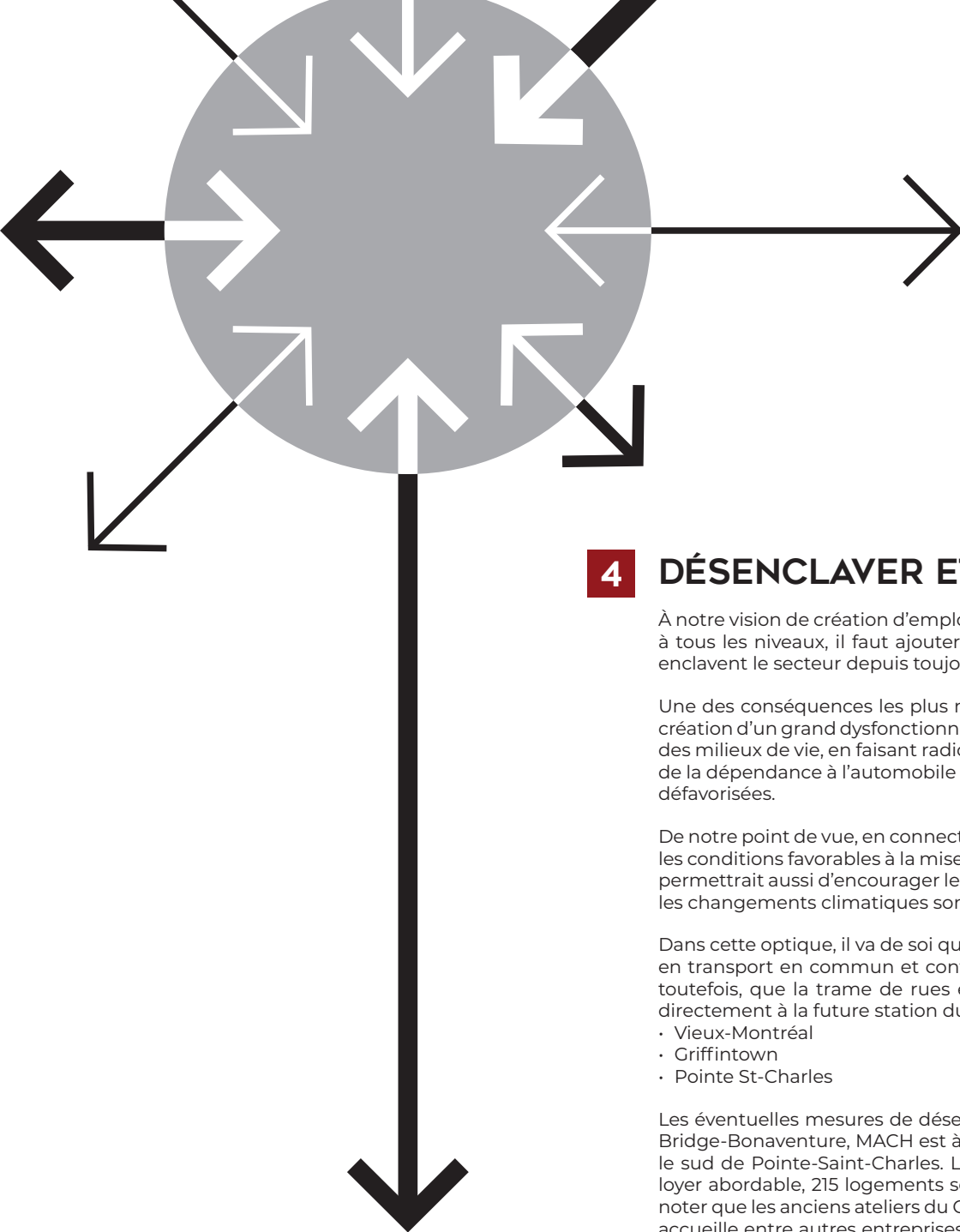
Basin Windmill

Mels

Association des Employeurs Maritimes

Tata Communications (Canada) Ltd

Les Enfants Terribles - Île des Sœurs



« L'éventuel pôle d'emploi de la pointe sud de Montréal devra être connecté adéquatement à la trame actuelle et il devra tenir compte des besoins de la population locale actuelle, dont un résident sur trois vit sous le seuil de faible revenu. »

4 DÉSENCLAVER ET RECONNECTER

À notre vision de création d'emplois issus de la nouvelle économie et notre volonté d'instaurer une mixité féconde à tous les niveaux, il faut ajouter un autre élément primordial à nos yeux : mettre fin aux « infra-ruptures » qui enclavent le secteur depuis toujours.

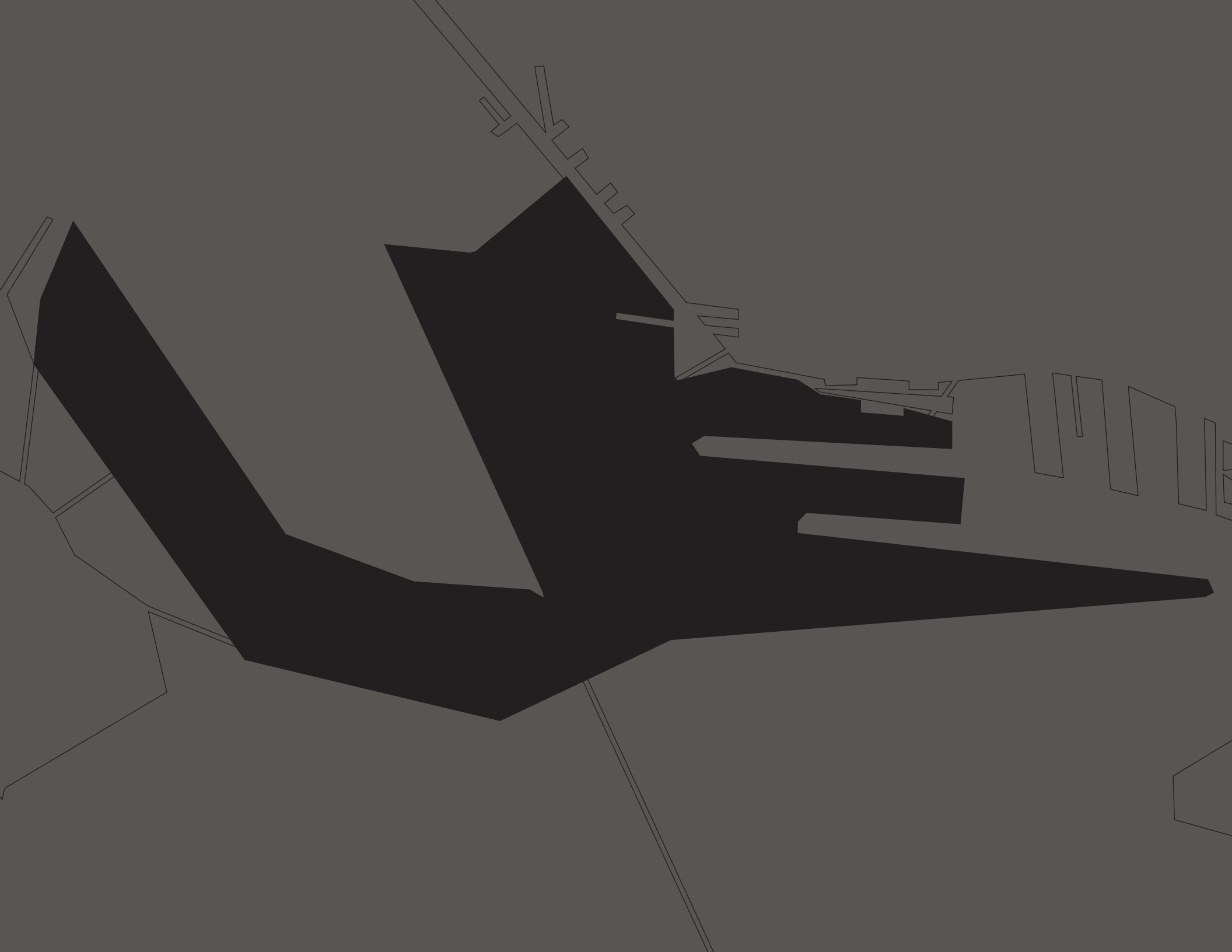
Une des conséquences les plus néfastes de la ségrégation historique des fonctions du secteur est justement la création d'un grand dysfonctionnement social. C'est souvent ce qui arrive quand on éloigne les lieux de destination des milieux de vie, en faisant radicalement augmenter les distances à parcourir et en entretenant le cercle vicieux de la dépendance à l'automobile pour ceux et celles qui en ont les moyens... et le repli sur soi pour les populations défavorisées.

De notre point de vue, en connectant adéquatement la trame pour éliminer les « infra-ruptures », on pourrait créer les conditions favorables à la mise en place d'une offre bonifiée de transport en commun. Une trame reconnectée permettrait aussi d'encourager les déplacements actifs dont les bénéfices pour la santé publique et la lutte contre les changements climatiques sont bien documentés.

Dans cette optique, il va de soi que l'arrivée d'une station du REM à proximité va éventuellement compléter l'offre en transport en commun et contribuer au désenclavement des zones résidentielles et d'emploi, à la condition, toutefois, que la trame de rues et le réseau de transport en commun puissent se « brancher » simplement et directement à la future station du REM et aux quartiers avoisinants, à savoir :

- Vieux-Montréal
- Griffintown
- Pointe St-Charles

Les éventuelles mesures de désenclavement doivent aussi tenir compte du fait qu'à un jet de pierre du secteur Bridge-Bonaventure, MACH est à développer un important projet résidentiel sur les anciens terrains du CN dans le sud de Pointe-Saint-Charles. L'ensemble comprendra 240 logements locatifs, dont 15 % d'entre eux seront à loyer abordable, 215 logements sociaux, 375 condominiums et deux parcs totalisant 90 000 pieds carrés. Il est à noter que les anciens ateliers du CN procurent présentement 300 emplois dans ce complexe industriel rénové, qui accueille entre autres entreprises les studios de cinéma Montréal Grandé et la conférence internationale C2 Mtl.



« Montréal revient progressivement à l'avant-scène de l'innovation technologique mondiale et canadienne, grâce au développement de pôles de renommée mondiale en intelligence artificielle, en multimédia, en commerce électronique et en jeu vidéo. »

5 HONORER LE PATRIMOINE INNOVANT DU SECTEUR

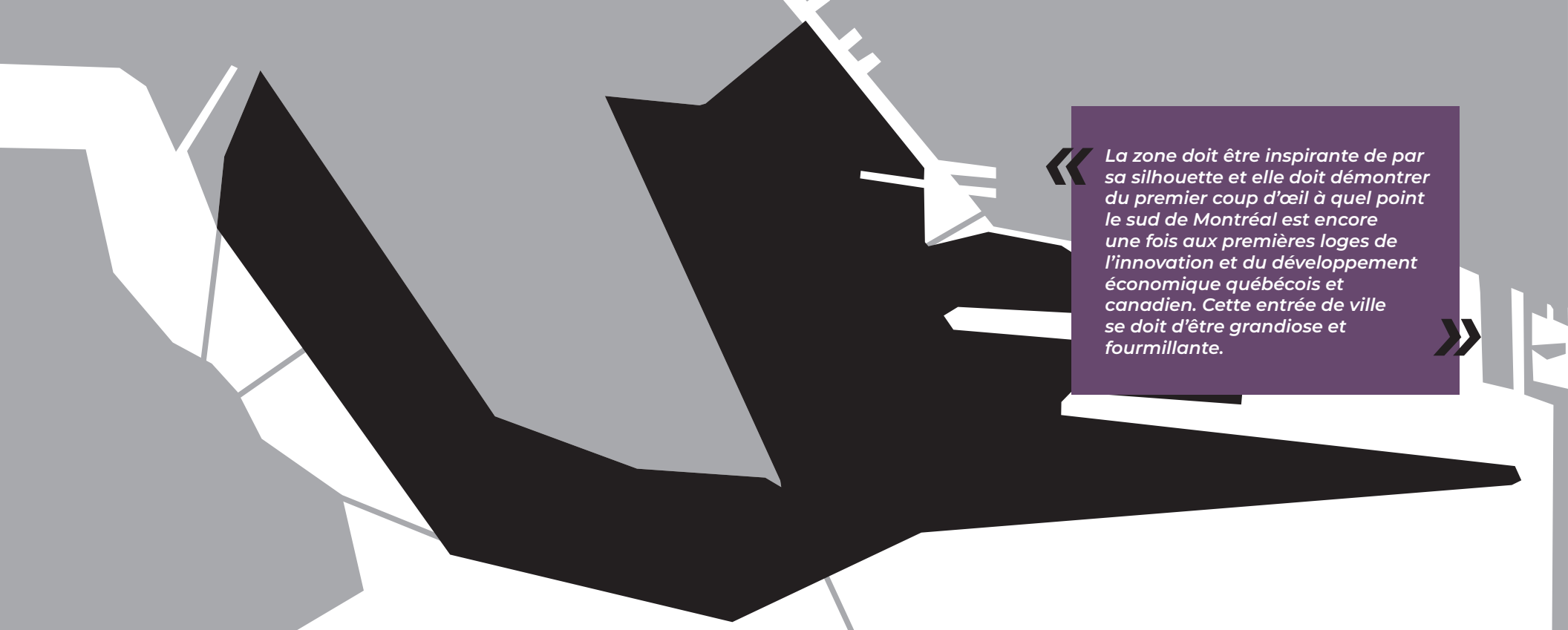
Le secteur Bridge-Bonaventure est bordé par le Canal de Lachine et le quartier Pointe St-Charles, qui a été le véritable cœur industriel de Montréal entre 1870 et 1970. Pendant 100 ans, la zone a été considérée comme innovante. Des techniques de fabrication industrielle, jusqu'aux manières innovatrices d'utiliser les canaux d'amener pour générer de l'énergie hydraulique grâce à la pression des eaux, en passant par des édifices magistraux comme la Corticelli, la Northern Electric (pendant longtemps le plus gros édifice industriel en briques au monde) ou encore l'usine de la Redpath, le secteur a fait les heures de gloire du Montréal économique.

Nous sommes d'avis que le meilleur geste patrimonial à poser pour faire honneur au berceau de l'innovation industrielle canadienne qu'est aussi la zone Bridge-Bonaventure, au-delà de la mise en valeur de certains bâtiments et de démarches d'interprétation historique que plusieurs promoteurs immobiliers ont mis de l'avant, c'est de faire en sorte de continuer à innover... et d'attirer les entrepreneurs de toutes tailles!

La meilleure façon de souligner l'histoire économique du Canal, de célébrer les prouesses en ingénierie civile et ferroviaire du sud de la pointe et de commémorer les sacrifices en vies humaines des travailleurs irlandais qui ont construit le très technologique pont Victoria à la fin du 19^{ème} siècle, c'est en effet de continuer à lui donner une vocation d'innovation, non pas dans le secteur industriel lourd car cette vocation n'est plus indiquée, mais en créant en grande quantité d'espaces de fabrication et de bureaux de la nouvelle économie.

Montréal revient progressivement à l'avant-scène de l'innovation technologique mondiale et canadienne, grâce au développement de pôles de renommée mondiale en intelligence artificielle, en multimédia, en commerce électronique ou en jeu vidéo. Il faut donc tout déployer pour que le secteur Bridge-Bonaventure soit le vaisseau amiral de cette croissance économique renouvelée et continue d'être un secteur qui procure des emplois de qualité... en grande quantité.





« La zone doit être inspirante de par sa silhouette et elle doit démontrer du premier coup d'œil à quel point le sud de Montréal est encore une fois aux premières loges de l'innovation et du développement économique québécois et canadien. Cette entrée de ville se doit d'être grandiose et fourmillante. »

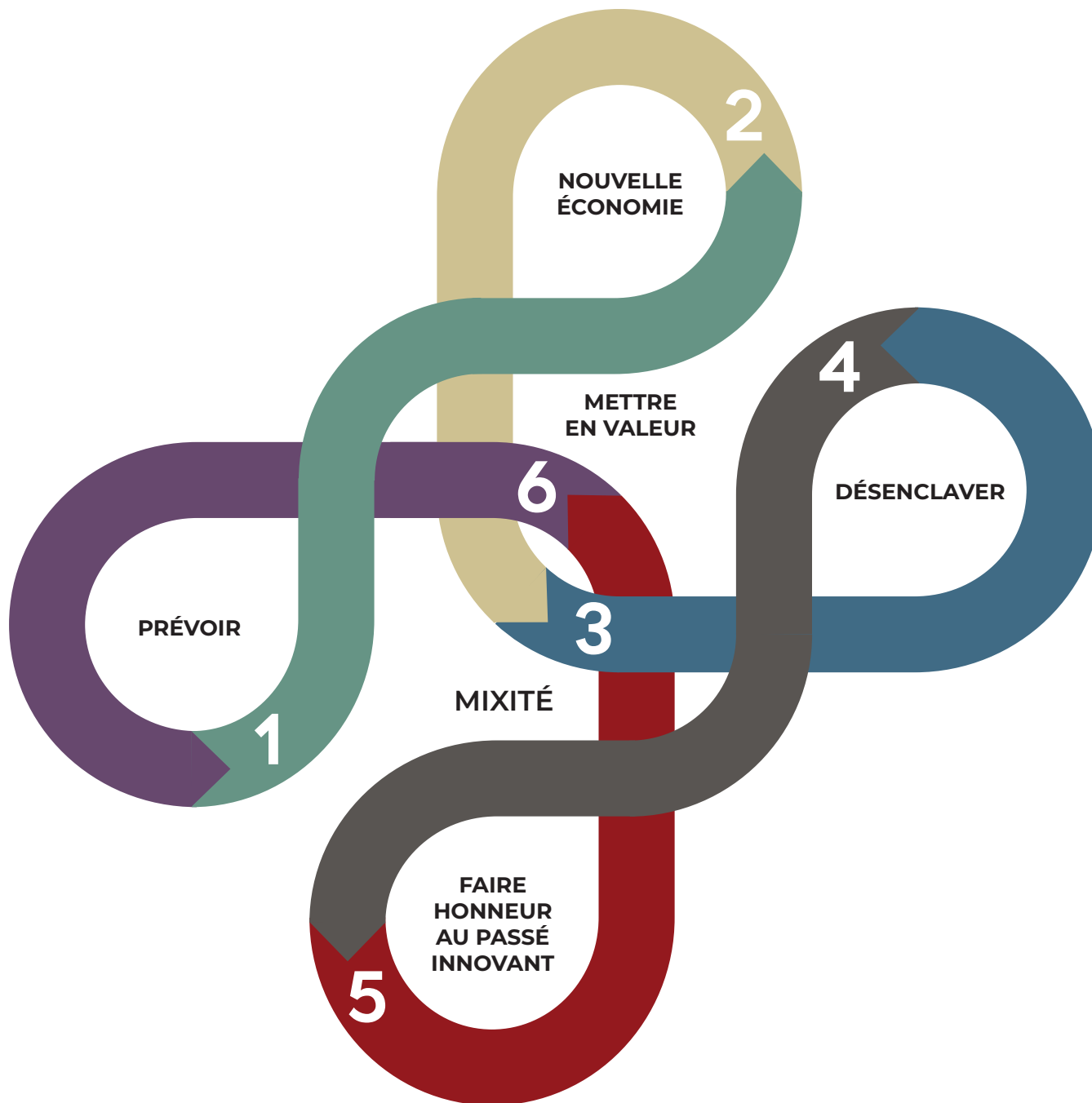
6 UNE SILHOUETTE AUDACIEUSE COMME ENTRÉE DE VILLE

Avec l'opportunité qui se présente de réaménager l'actuelle autoroute Bonaventure entre les ponts Victoria et Champlain et possiblement d'y ajouter une promenade verte en bordure de fleuve, nous estimons qu'il faut tout faire en notre possible pour qu'un skyline audacieux et innovateur souligne l'apport économique de cette future zone mixte et inspire toute la classe économique du Québec.

La zone doit être inspirante de par sa silhouette et elle doit démontrer du premier coup d'œil à quel point le sud de Montréal est encore une fois aux premières loges de l'innovation et du développement économique québécois et canadien. Cette entrée de ville se doit d'être grandiose et fourmillante.

Nous croyons bien sûr que l'enlignement par rapport au Mont-Royal (vu de la rive sud ou à partir des ponts) doit être soigneusement protégé, mais aussi que des concours majeurs d'architecture devraient être rendus obligatoires pour tous les terrains qui bordent le fleuve dans le secteur Bridge-Bonaventure, quitte à établir des ententes particulières avec le gouvernement fédéral qui possède et administre une grande partie de ces lots pour rendre le processus obligatoire.

Pour avoir une idée des bénéfices potentiels, il suffit d'imaginer de quoi aurait l'air une éventuelle Promenade Bonaventure, si elle était bordée d'édifices en hauteur d'exception de la trempe d'Habitat 67. Quel bel héritage à laisser pour la métropole si de tels monuments étaient érigés à cet endroit.





À PROPOS DE MACH

MACH est l'un des plus grands propriétaires et promoteurs immobiliers privés du Canada. Nous possédons ou gérons près de 30 millions de pieds carrés de propriétés commerciales, industrielles ou résidentielles, principalement au Québec. Depuis notre fondation, nous cherchons à investir de façon permanente dans les communautés et nous administrons nos propriétés sur le long terme. Avec une approche intégrée, qui comprend le développement, les services immobiliers et la construction, MACH est particulièrement attentive aux besoins des clients et des usagers. Notre parc immobilier comprend notamment l'Édifce Sun Life, la tour CIBC, Place Victoria ou encore l'Édifce TELUS à Québec. En 2018, MACH a reçu deux prix INOVA pour la qualité de ses projets de construction.

L'entreprise, dont le siège est dans le Vieux-Montréal, développe présentement trois nouveaux quartiers mixtes sur l'île de Montréal, qui comprennent au total plus de 1 000 logements sociaux, répartis dans les projets du Quartier des lumières, du quartier Jean-Nicolet à St-Léonard et sur les anciens terrains du CN à Pointe St-Charles.



630, rue Saint-Paul Ouest, bureau 600
Montréal QC H3C 1L9

Téléphone : 514 374-6224