# ARTICLE

**Promouvoir la mixité sociale : un objectif central pour le réaménagement de secteur Bridge Bonaventure et ses alentours**

*19 juin 2023*
*Montréal*

En tirant des leçons des mauvais précédents en matière d'aménagement urbain, tels que Griffintown ou les nouvelles grandes banlieues montréalaises, il est nécessaire de proposer des solutions concrètes pour le réaménagement du quartier Bridge-Bonaventure. Pour garantir une qualité de vie optimale, réduire les émissions de carbone et encourager l'utilisation des transports en commun, l'implémentation simultanée du concept de *Quartier 15 minutes* et de la ville à taille humaine est impérative. De plus, afin de répondre aux besoins différents des différentes populations, il est essentiel de favoriser un aménagement égalitaire dans le quartier Bridge-Bonaventure. Cela implique de construire des logements et des infrastructures qui offrent des services sociaux appropriés pour tous les paliers de la société surtout les plus démunis puisqu'ils nécessitent souvent plus de service. Ainsi, pour venir à bout de l'ensemble de solutions, les différents paliers de gouvernement doivent tous agir ensemble pour aider et financer le changement.

## Quartier 15 minutes

Par son emplacement riverain unique proche du centre-ville, ainsi qu'un manque d'infrastructures pouvant supporter un influx massif de voitures, Bridge-Bonaventure est un candidat idéal pour implémenter le concept du quartier de 15 minutes.

Le concept de la ville de 15 minutes fait partie du mouvement de l'urbanisme durable développé vers la fin du 20e siècle, ayant pour but de concevoir des cités à la fois humanitaires et axées sur les besoins du 21e siècle. Ce concept promouvoit la mixité fonctionnelle et sociale, la bonne balance de densité résidentielle, la proximité des services à l'intérieur de 15 minutes de marche ou vélo, la mobilité inclusive et durable, et la participation citoyenne dans le tissage d'une culture dynamique du quartier.

- Augmenter la compacité des quartiers et promouvoir des bâtiments à usage mixte ;
- Requérir la présence des parcs, des services et des infrastructures essentiels au niveau du quartier ;
- Activer les rez-de-chaussées pour renchérir l'expérience piétonnière et rendre l'économie locale plus autonome ;
- Encourager les usages flexibles et/ou temporaires des bâtiments et espaces publics pour enforcer l'identité culturelle locale.

Ces recommandations ont pour effet de réduire la pression sur les zones centrales où les logements sont rares et chers, et pourraient aussi encourager la rénovation des logements existants et la création de nouveaux logements adaptés aux besoins des habitants.

La qualité et l'abordabilité du coût de la vie est aussi sujet à réduction avec la présence locale des besoins essentiels, ainsi que la réduction des infrastructures destinées aux voitures personnelles.

## Offrir des services pour tous les paliers de la société : bâtir égalitaire

Le secteur de Bridge Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin présente d'importants défis en termes de services, d'équipements et d'aménagement qui ont un impact sur la qualité de vie des travailleurs et des résidents actuels ou futurs. Il s'agit d'un lieu de convergence à la mixité sociale unique, où se côtoient différentes populations résidentielles, de transit et itinérantes. De plus, il abrite une grande mixité de fonctions, ce qui rend essentiel la prise en compte des besoins et des réalités de tous les acteurs qui jouent un rôle actif dans le milieu, afin de garantir à ce que chacun puisse bénéficier des mêmes opportunités de développement, de bien-être et de qualité de vie.

Bâtir égalitaire signifie créer un environnement urbain et social qui favorise l'égalité des opportunités, le justice sociale et la participation équitable de tous les individus indépendamment de leur origine, leur situation économique, leur genre, leur âge, etc. Cela implique de planifier en amont des espaces, des services et des équipements publics et collectifs qui favorisent la proximité, la compacité, la densité, la sécurité et l'accessibilité universelle. En d'autres termes, il s'agit d'assurer l'équité dans l'accès à l'espace urbain commun.

Plus concrètement, cela peut se traduire par des actions, telles que la création de logement abordables et inclusifs, la mise en place de services et infrastructures publics accessibles à tous, le développement d'espaces publics sûrs et accueillants, la fourniture de services sociaux et de soutien, la promotion de la participation citoyenne, l'investissement dans l'éducation et la formation pour tous ou encore la création de programmes de soutien pour les personnes défavorisées.

En bref, il est essentiel d'offrir une diversité des services accessibles à tous les niveaux de la société, en prenant en compte les besoins et les réalités des différentes catégories de personnes, qu'il s'agisse de groupes sociaux marginalisés, de personnes à faible revenu, de personnes handicapées, de minorités ethniques, de jeunes ou de personnes âgées.

## Variété de typologies résidentielles

La diversité des types de logements disponibles dans le secteur de Bridge Bonaventure est un élément essentiel pour créer un quartier mixte répondant à la crise du logement. En plus de proposer des logements abordables, il est important de prendre en compte les différents profils socio-économiques des résidents potentiels, allant des étudiants aux personnes retraitées en passant par les familles nombreuses.

Pour atteindre cet objectif, la densification du quartier devrait se caractériser par une variété de hauteurs et de tailles d'immeubles et d'unités d'habitation. Inspiré du concept de "Missing Middle Housing", cela signifie sortir du schéma traditionnel de seulement deux types de logements (maisons unifamiliales et condos) et favoriser la construction de triplex, de quadriplex, d'immeubles avec cour intérieure, et d'autres types de logements intermédiaires.

Cette approche présente plusieurs avantages. Elle permet de limiter l'augmentation des prix de l'immobilier en répartissant la demande sur une plus grande variété de biens. De plus, en offrant des logements adaptés à différents besoins et budgets, elle favorise la diversité sociale et économique au sein du quartier. Cela contribue également à une utilisation plus efficace de l'espace disponible et crée un environnement urbain dynamique et inclusif.

## Ville taille humaine

La notion d'échelle humaine « invite à penser la ville autour des besoins et des préoccupations citoyennes dans l'objectif d'améliorer la qualité de vie pour tous. La ville à échelle humaine donne la priorité aux personnes dans l'aménagement des villes. Penser la ville pour les individus, c'est repenser, entre autres, l'aménagement des biens communs, et en particulier, l'espace public : les rues, les trottoirs, les parcs et les espaces verts. » (l'Office de consultation publique de Montréal)

Il s'agit à la fois d'adapter l'espace urbain en fonction des personnes qui l'occupent et des usages qu'elles en font afin de créer les conditions nécessaires à l'enrichissement de l'expérience urbaine. Cela implique des villes de taille modérée, avec un cadre bâti dense, où les distances sont plus courtes, les espaces publics sont accessibles et où la convivialité et l'échelle humaine sont favorisées.

- La mise en place des aménagements à petite échelle favorisant les services et les rencontres de proximité.
- La limitation de la hauteur des bâtiments afin de favoriser les interactions à distance égale.
- Un traitement horizontal au niveau du rez-de-chaussée pour créer une continuité et une accessibilité.
- La construction de bâtiments compacts permettant de gagner de la superficie pour des nouveaux usages.
- La création d'espaces de rencontre à la fois sur le domaine public et privé (semi-public, semi-privé).

En résumé, l'idée derrière la ville taille humaine est de créer un environnement urbain convivial, durable et équilibrée, plaçant l'humain au centre. Les avantages qui en découlent sont nombreux, tels qu'une meilleure qualité de vie, une réduction des temps de déplacement, une diminution de la pollution et des émissions de gaz à effet de serre, une plus grande proximité entre les habitations, les lieux de travail et les services, ainsi qu'une augmentation des interactions sociales et de la cohésion communautaire.

## Des efforts importants émanent des différents paliers gouvernementaux

De manière général le besoin de logements abordables et sociaux au Canada ne pourra se faire sans des efforts financiers et règlementaires de la part des gouvernements provincial et fédéral. Pour le réaménagement du secteur Bridge Bonaventure une coordination renforcé entre les 3 paliers gouvernementaux doit avoir lieu. Le gouvernement fédéral, à travers la Société immobilière du Canada, doit prendre sa part de responsabilité et doit faire davantage que simplement respecter le « règlement 20-20-20 » de la ville de Montréal. L'existence sur le secteur d'un des derniers terrains publics aux abords du centre-ville est une occasion immanquable pour engager des fonds destinés à réaliser du logement hors marché privé.

Des ententes doivent également être trouvées entre la Ville et les gouvernement Legault et Trudeau concernant les infrastructures de transport. La création d'une station du Réseau express métropolitain (REM) combinée à une augmentation du service de la STM semble essentielle pour développer le quartier et le désenclaver. Enfin une modification des voies de circulation dans le secteur (notamment l'autoroute Bonaventure) implique des accords entre Montréal et Infrastructure Canada.

## Maintien des standards des logements publics

Afin que les logements publics à but non-lucratif puissent être effectifs dans la résolution de la crise du logement, il faut que ceux-ci deviennent compétitifs avec les développements privés, non seulement en quantité, mais aussi en standard de qualité. Par exemple, à Vienne, un ingrédient principal dans la recette de succès du programme de logements publics est la maintenance rigoureuse des bâtiments pour niveler leurs standards de qualité avec les nouveaux développements privés. Les avantages de cette approche sont nombreux:

- Offrir plus de sécurité d'occupation et des accès aux services sociaux aux locataires, garantissant le respect des normes et des contraintes réglementaires.
- Moins de pression financière sur les plans de la ville à très long terme: à travers plusieurs générations de locataires, les secteurs des logements bien entretenus se conforment aux standards générationnels et sont moins à risque de subir un redéveloppement de terrain, qui coûterait beaucoup plus que le maintien des bâtiments existants.
- Agir comme un pilier socioéconomique du quartier: des logements publics prisés permettent d'ancrer une partie du patrimoine local, de maintenir la valeur de la terre, d'adoucir les effets néfastes de la gentrification, et de bâtir une communauté mixte et durable à travers plusieurs générations.
- Augmenter les standards et les profils des projets de développements avoisinants, servant d'outil de politique sociale et urbaine qui permet de répondre aux besoins des ménages modestes et de favoriser la mixité sociale.

Le plus grand obstacle à la réalisation de ce maintien à longue terme est la volonté politique. La création des organismes et des coopératives publiques locaux peuvent servir de point d'ancrage pour le maintien d'une bonne coordination entre les différents acteurs du secteur.

## Considérations financières

Pour garantir le succès du réaménagement du secteur Bridge Bonaventure sur le plan financier, il est crucial d'établir une stratégie visant à diversifier les sources de financement et à impliquer activement les acteurs publics et privés dans un effort commun. Cette nécessité est d'autant plus importante dans un contexte où la majorité des terrains du secteur n'appartiennent pas à la ville de Montréal.

Une coordination renforcée entre les différentes parties prenantes sera essentielle pour évaluer de manière précise les besoins en financement et allouer les ressources nécessaires au développement du projet de mise en valeur du secteur Bridge Bonaventure, tel qu'il aura été défini à l'issue des consultations publiques de l'OCPM. Il convient autant de reconnaître le rôle des promoteurs immobiliers dans la réalisation du projet, tant sur le plan financier que sur le plan opérationnel. Leur engagement financier et leur capacité à obtenir un retour sur investissement seront des éléments clés pour rendre le réaménagement réalisable et durable.

En outre, il sera nécessaire de revoir le cadre réglementaire afin d'encourager et de contraindre les promoteurs à consacrer une proportion de logements au logement social et abordable. Cela pourrait être réalisé notamment par le biais de mécanismes tels que la délivrance de permis de construire, des exonérations fiscales ou des incitations financières. Ces mesures contribueront à assurer une mixité sociale dans le secteur réaménagé et à répondre aux besoins de la population de Montréal en matière de logement abordable.

## Innovations technologiques

Le projet de renouveau Bridge-Bonaventure est situé dans un secteur hautement visible de la ville de Montréal. Par ce fait, il est possible de pousser l'effort de redéveloppement afin de devenir un modèle rayonnant à l'aide d'innovations technologiques du 21e siècle et d'élever la reconnaissance du projet au statut international. Voici certaines pistes de recommandations:

- L'adoptions des processus innovatifs de construction afin de réduire les coûts et les délais de développement et de maintenance.
  - La préfabrication, l'impression en 3D, les matériaux verts et auto-cicatrisants, l'incorporation des sources d'énergies renouvelables (géothermique, panneaux solaires), etc.
- La standardisation et la modernisation par voie digitale des services immobiliers pour faciliter l'accès à l'information, à la location/l'achat, et à la gestion des logements.
- La mise en place intelligente de programmes d'aide à la mise de fonds pour favoriser l'accès à la propriété, surtout à la lumière de la pandémie Covid-19.
- La mise en place d'une infrastructure de ville intelligente, augmentant la qualité de vie du secteur et intégrer en douceur le profil des quartiers avoisinants en un bloc cohérent.
- L'incorporation des plateformes de colocation et de rente telles PadSplit et Nesterly pour rendre les logements accessibles et satisfaire aux demandes temporaires.

## Cohabitation entre patrimoine et développement urbain

Le secteur de Bridge Bonaventure possède un patrimoine bâti, historique, naturel et paysager distinctif. Par conséquent, il est nécessaire de reconnaître, de préserver et de valoriser ce patrimoine lors du projet de réaménagement urbain. L'objectif est de concilier le réaménagement avec ce patrimoine emblématique et de contribuer à sa mise en valeur. En d'autres termes, il s'agit de favoriser une approche de mise en valeur du patrimoine qui intègre les bâtiments et les infrastructures d'intérêt a de nouveaux projets de développement, garantissant ainsi leur pérennité. Sans compter que le patrimoine joue un rôle crucial dans la promotion de la mixité sociale au sein d'une communauté.

- Création d'un parcours patrimonial et culturel afin de sensibiliser le public au patrimoine et de favoriser la mémoire collective.
- Les sites patrimoniaux peuvent être des lieux de rassemblements permettant les rencontres, les échanges et les interactions entre différents groupes sociaux.
- Proposition d'actions commémoratives et des gestes architecturaux.

Il est également important d'avoir une compréhension détaillée de la valeur patrimoniale des différents ensembles présents dans le secteur. Cela permettra de statuer concernant la restauration, la conservation, la requalification, la réinterprétation ou le redéveloppement total ou partiel des différentes composantes bâties qui mériteront un traitement particulier. De plus, il est nécessaire d'accorder un rôle équivalent aux différentes sphères du patrimoine dans la mise en valeur de l'unicité des ensembles urbains, y compris en ce qui a trait aux composantes immatérielles et de l'histoire des lieux. À cet effet, il est important d'éviter de miser uniquement sur la mise en valeur des éléments physiques.

Enfin, ce projet de réaménagement urbain doit permettre à tous les citoyens d'accéder à ce secteur important de l'histoire de la ville. Il vise également à préserver l'identité et le caractère distinctif de la région, à attirer de nouveaux visiteurs, à stimuler l'économie locale, à améliorer la qualité de vie des résidents et à favoriser un développement urbain durable et équilibré.