



M E L K I

**Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique sur le Plan
directeur Bridge-Bonaventure**

Présenté par Groupe Melki inc.

Office de consultation publique de Montréal

29 juin 2023

QUI NOUS SOMMES

Groupe Melki est une entreprise familiale de troisième génération spécialisée dans le développement, la construction et les services immobiliers au Moyen-Orient, en Europe et en Amérique du Nord.

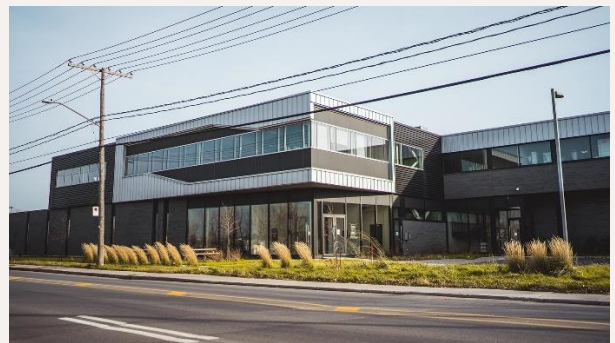
Établie à Montréal depuis 1986, l'entreprise répond aux besoins du marché résidentiel, commercial et industriel au Canada en appliquant les normes les plus élevées en matière de technologie, d'innovation et d'exécution. Les piliers de l'esprit d'entrepreneur de nos fondateurs sont l'intégrité, l'honnêteté, la persévérance, la qualité et les relations durables. Ces valeurs ont été transmises de génération en génération pour **construire un avenir meilleur**.

NOS PROJETS



Myst sur le Canal

Projet de condos haut de gamme sur le canal de Lachine comprenant 150 unités. 2 bâtiments reliés par une piscine à débordement, un chef-d'œuvre d'architecture et de design intérieur. Un immeuble de verre unique et emblématique à Montréal.



7900, rue Saint-Patrick

Notre dernière réalisation est l'agrandissement et la modernisation d'un bâtiment d'entrepôt de 140 000 pieds carrés à la fine pointe de la technologie à Ville Lasalle.



480, avenue Lafleur

Avec ses 150 000 pieds carrés d'espace de fabrication et de bureaux, employant plus de 200 personnes, la propriété a reçu le prix du bâtiment industriel architectural le plus innovant de Ville Lasalle en 2014.



Complexe Bridge-Wellington

Ce complexe, avec ses trois installations à la fine pointe de la technologie, accueille plusieurs locataires de l'industrie de la haute technologie, utilisant 350 000 pieds carrés d'un centre d'affaires innovateur.

INTRODUCTION

La réflexion autour du secteur Bridge-Bonaventure est entamée depuis plusieurs années tant par la Ville de Montréal que par les acteurs du milieu. Le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure est l'aboutissement de la part de la Ville d'un travail important afin d'orienter le développement de ce secteur névralgique de la métropole. Le Groupe Melki inc. (Groupe Melki) accueille positivement cette étape charnière qui permettra la revitalisation du secteur. Depuis plusieurs années déjà, et parallèlement à la réalisation du Plan directeur, le Groupe Melki réfléchit à l'avenir de ses propriétés. Le Groupe entend donc communiquer par ce mémoire le fruit de cette réflexion, appuyée sur une expérience approfondie dans le domaine de l'immobilier.

Bien que l'accent soit mis sur la propriété détenue par le Groupe Melki, le présent mémoire contient également une vision plus large et inclusive des enjeux du secteur à l'étude. En tant que partie prenante du développement de la Ville, le Groupe Melki souhaite contribuer activement à la bonification des balises énoncées par le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure, et ce afin de garantir le meilleur avenir possible au développement et au redéveloppement du secteur.

PRÉSENTATION DE LA PROPRIÉTÉ

La propriété du Groupe Melki concernée par le présent mémoire se localise en plein cœur de la portion nord du territoire que recouvre le Plan directeur, soit le secteur de la Pointe-Saint-Charles Nord, comme l'indique la carte suivante. Établi sur un terrain de près de trois hectares, le site possédé par le Groupe Melki possède un potentiel de revitalisation important au regard de la possible implantation d'une station du REM aux abords du bassin Wellington. À l'heure actuelle, la propriété du Groupe Melki comprend trois bâtiments d'un étage, représentatif du passé industriel du secteur. L'ensemble du site possède un COS inférieur à 1,0. Celui-ci est bien en deçà du potentiel que comprend un terrain localisé à proximité immédiate du centre-ville de Montréal et d'un futur point d'accès au réseau de transport en commun structurant métropolitain.



EMPLACEMENT DE LA PROPRIÉTÉ



L'URBANISATION DURABLE

La propriété du Groupe Melki présente de nombreux atouts pour la mise en œuvre des principes d'une urbanisation durable telle qu'elle est préconisée dans le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure.

Une orientation à privilégier dans ce secteur stratégique de la Ville de Montréal

Le secteur Bridge-Bonaventure constitue probablement l'un des secteurs les plus stratégiques pour la Ville de Montréal. Il se localise, dans son ensemble, dans la proximité immédiate du centre-ville. Il devrait bénéficier de l'implantation du système de transport en commun structurant du REM. Une bonne partie du milieu bâti arrive à la fin de sa durée de vie utile, ce qui rend le secteur propice au redéveloppement.

Ces différents facteurs convergent vers une situation d'opportunité pour refaçonner ce secteur central de la ville et pour appliquer les dernières tendances urbanistiques en lien avec la création de milieux de vie résilients et durables. Le Groupe Melki est tout à fait en accord avec les orientations du Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure qui soutiennent cette approche. De fait, la propriété du Groupe se situe déjà dans un milieu où des opportunités de redéveloppement similaires ont été saisies (reconversion des bâtiments du Nordelec, développement du site récréatif Allez Up!, etc.).

Le développement urbain moderne nécessite une adaptation constante aux besoins et aux préférences changeantes des individus. À cet égard, l'approche « Live, Work, Play » a émergé depuis plusieurs années déjà comme solution prometteuse pour améliorer la qualité de vie urbaine. Cette approche favorise l'équilibre et la proximité entre le travail, les loisirs et la vie

personnelle, ce qui offre des avantages considérables tant pour les individus que pour les collectivités urbaines.

Le télétravail, qui a explosé au cours des dernières années et qui perdurera probablement, a consolidé la pertinence des assises du concept d'aménagement « Live, Work, Play ». De fait, dans un contexte de changement des habitudes de travail, et d'une diminution du nombre de jours au bureau, l'un des enjeux majeurs des villes centrales consiste à mobiliser et faire valoir la qualité de leurs milieux de vie urbains afin de retenir des ménages qui autrement seraient enclins à se déplacer en périphérie. Par ailleurs la popularisation parallèle du concept de la « ville des courtes distances » conforte l'approche « Live, Work, Play » en l'enrichissant de réflexions relatives à la préservation des espaces naturels, au dynamisme économique local, à la mixité sociale et à la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

L'application de ces deux approches d'aménagement favorise la création de communautés dynamiques et résilientes, essentielles pour le bien-être et le développement harmonieux des villes. En regroupant des espaces de travail, de loisir et de résidence dans un même quartier, les rencontres informelles et les échanges entre les résidents sont favorisés. Cela induit le renforcement du tissu social et la cohésion communautaire, la création de relations interpersonnelles et de réseaux professionnels.

Le Groupe Melki soutient la création de ces milieux de vie particuliers et entend rappeler que le secteur Bridge-Bonaventure contient toutes les conditions de leur succès. La proximité du centre-ville, de ses services, des commerces, de l'offre culturelle, du canal de Lachine et des milieux de vie et d'emplois existants (Griffintown, Parc entrepreneurial de Pointe-Saint-Charles, Cité du Multimédia) ainsi que l'arrivée prochaine du REM constituent des atouts essentiels à la création de milieux de vie complets au niveau de mixité inégalé. Cette situation est d'autant plus vraie dans les sous-secteurs de Bridge-Bonaventure qui se situent à l'interface entre les quartiers centraux déjà développés, comme le triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord.

La création de milieux de vie complets se traduit inévitablement par la présence de logement et d'activités économiques

Les tendances à l'aménagement durable de milieux de vie complets se conjuguent à une discussion plus large autour des enjeux en matière d'habitation. Le Québec, et plus particulièrement la région métropolitaine de Montréal, fait face actuellement à une crise du logement. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les besoins pour la région de Montréal au cours des 10 prochaines années devraient atteindre environ 620 000 logements (soit environ 62 000 logements par année). Le défi est de taille. En effet, à l'échelle de la région métropolitaine, et sur une base historique, le nombre de mises en chantier annuelles s'élève à entre 25 000 et 30 000 logements, soit deux fois moins que ce qui serait nécessaire pour rencontrer les besoins identifiés.

Cette pression évidente milite en faveur de l'implantation de la fonction résidentielle dans le secteur Bridge-Bonaventure qui possède, comme mentionné précédemment, toutes les qualités pour créer des milieux de vie complets et attrayants. Les cadres de densification prévus par la

Ville de Montréal pour le secteur sont ambitieux et devraient permettre de tirer parti du plein potentiel du secteur. L'application de coefficients d'occupation au sol plus importants permettrait notamment de construire un nombre de logements plus élevé, à même de favoriser des investissements viables pour les développeurs immobiliers et rentables pour la construction et les infrastructures. De plus, les rapports récents sur le logement soulignent que les besoins sociaux et économiques devraient évoluer avec les dynamiques démographiques actuelles, comme le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages. Les logements devront être diversifiés (condominiums, locatifs, abordables et sociaux). La mixité sociale est une orientation essentielle dans le succès du redéveloppement de ce secteur.

La localisation du secteur Bridge-Bonaventure et sa future desserte en transport en commun structurant conduisent nécessairement à un accroissement de la densité résidentielle, notamment dans les secteurs pressentis pour l'accueil de cette fonction, comme le triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord :

- **Utilisation rationnelle du territoire** : D'un point de vue du développement du territoire, la densité et l'accueil d'un nombre important de ménages immédiatement en périphérie du centre-ville sont tout à fait justifiés. Cette approche permettrait à un plus grand nombre de personnes de se rapprocher du centre-ville, tout en diminuant les déplacements sur une longue distance et en limitant les émissions de gaz à effet de serre. La densité offre aussi, de manière plus large, les conditions nécessaires pour redynamiser le centre-ville de Montréal qui souffre de la diminution de la fréquentation des travailleurs.
- **Viabilité du système de transport en commun** : De plus en plus, les systèmes de transport en commun structurant comme le REM orientent le développement urbain et conduisent à la concentration des ménages dans un rayon de proximité immédiate aux points d'accès à ces réseaux. Outre les impacts positifs en termes de transfert modal depuis l'auto vers un mode de transport plus durable, le développement de la densité aux abords des stations de transport en commun structurant comme le REM permet aussi de répondre aux besoins des citoyens, pour lesquels la proximité au transport collectif devient un élément important dans le choix du lieu de vie ou d'emploi.
- **Constitution de milieux de vie complets** : l'implantation de certains services et commerces, comme les épiceries ou les pharmacies, répond à des seuils en termes de nombre de personnes additionnelles – et donc de consommateurs potentiels. Dans un secteur moins bien pourvu en commerces et services de proximité comme Bridge-Bonaventure, il est important d'assurer les conditions de l'attraction de ces activités commerciales. La densité devient donc une condition sine qua non pour créer ce type de milieu.

Un projet qui doit continuer de miser sur les trames vertes et bleues et la perméabilité en transport actif

Le projet de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure vise l'implantation d'une zone piétonne, ainsi que le développement de mobilités décarbonées, orientées vers la mobilité active. À cet effet, il est prévu d'implanter 12 km de voies cyclables additionnelles et sept franchissements des axes de transport routier.

Ces équipements devraient permettre d'apporter des réponses aux enjeux d'enclavement dont souffre le secteur. Notamment, le triangle de la Pointe-Saint-Charles nord est séparé du reste du secteur Bridge-Bonaventure par la rue Wellington et l'emprise de la voie ferrée. Le projet de créer une connexion active entre le canal de Lachine et la rue Bridge devrait résoudre en partie cette problématique. L'isolement actuel du secteur pourrait compromettre l'accessibilité des nouveaux secteurs d'emplois pour des employés désireux de se déplacer à pied ou en vélo, ou encore de pratiquer les mobilités multimodales (transport collectif et transport actif).

De la même manière, le projet devrait aussi aménager les connexions actives avec les quartiers environnants, comme Griffintown et l'ensemble des quartiers développés situés à l'ouest du Triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord. Ce raccordement constitue également une clé du succès de la création de milieux de vie complets et praticables en transports actifs qui tirent le meilleur parti des infrastructures, commerces, services et pôles d'emploi déjà présents sur le territoire.

Les axes de mobilité active devraient aussi servir de support au verdissement du secteur et au renforcement de son insertion dans les trames vertes et bleues de la région métropolitaine de Montréal. Bridge-Bonaventure dispose déjà d'atouts majeurs sur ce plan, avec le canal de Lachine ainsi que le littoral du fleuve. Néanmoins, d'importants efforts restent à faire pour assurer la connectivité écologique dans ce secteur fortement marqué par les héritages industriels : infrastructures de transport lourdes, terrains fortement minéralisés et parfois contaminés, remblais, etc. Dans le but de créer des milieux de vie et d'emploi attrayants pour des entreprises de haute technologie et des employés qui peuvent choisir leurs conditions de travail, le Groupe Melki encourage la Ville de Montréal à poursuivre ses objectifs ambitieux en matière de verdissement du secteur.

LA VISION DU SITE

Le statu quo serait une perte pour le secteur

À travers le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure, la Ville de Montréal identifie une vision intéressante de l'ensemble du secteur notamment par la réalisation d'une hypothèse de développement fondée sur des objectifs audacieux pour les secteurs résidentiel, industriel, commercial, institutionnel ainsi que sur le plan des espaces publics.

Toutefois cette hypothèse de développement accorde peu d'attention aux propriétés détenues par le Groupe Melki. En effet, les lots ainsi que les bâtiments existants sur le site possédés par le

Groupe ont été reproduits tels quels sur le plan d'aménagement, sans bonification particulière. Pourtant, comme préalablement énoncé, les caractéristiques intrinsèques au site, soit une superficie imposante, près de la station potentielle pour le REM et à proximité du canal Lachine, lui confèrent un statut propice au redéveloppement.

Comme la grande majorité des terrains compris dans le secteur du Plan directeur, l'affectation de la propriété au plan d'urbanisme de Montréal est « secteur d'emplois ». Cet élément à lui seul ne devrait pas être un frein au redéveloppement mixte. D'ailleurs, la grande affectation au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal est, quant à elle, à « dominante résidentielle » : « *La grande affectation « Dominante résidentielle » désigne les zones qui participent à la création et à la mise en valeur de milieux de vie durables et complets sur le territoire.* »¹

Une densification en lien avec le potentiel du site

Sans renier son passé, le site pourrait donc bénéficier d'une approche plus souple en matière d'usage afin de participer au dynamisme du secteur en accueillant des fonctions résidentielles, commerciales et de bureaux. De plus, l'apport en logement d'un tel site doit être considéré dans le contexte de la crise du logement qui sévit à Montréal. En effet, il s'agit d'une opportunité indéniable d'augmenter le parc de logements, puisqu'en appliquant simplement la densité minimale actuelle de l'aire TOD d'une station de REM, soit 110 logements à l'hectare, plus de 300 logements pourraient être construits sur la propriété².

Dans un esprit de planification à long terme, ce site devrait conserver un caractère d'emploi, mais devrait également participer davantage à la vie du quartier en s'émancipant à travers une diversité d'usages. Il deviendrait ainsi un acteur incontournable pour la dynamisation du milieu de vie du secteur.

De fait, un architecte international a travaillé de concert avec le Groupe Melki afin de proposer une approche novatrice, à même de laisser un véritable legs dans le triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord et de souligner le rôle de pivot de la propriété du Groupe dans le quartier. Ce legs s'organise autour de la valorisation de l'esprit des lieux. Le projet du Groupe Melki devrait ainsi présenter un socle de gabarit industriel, avec une hauteur de 6 à 7 mètres, qui met en valeur la mémoire du site et rappelle les bâtiments patrimoniaux.

CONCLUSION

La propriété du Groupe Melki, localisée en plein cœur du secteur de la Pointe-Saint-Charles Nord, possède un potentiel de revitalisation important au regard des objectifs portés par le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure. Au carrefour des quartiers centraux de Montréal et des zones au caractère industriel affirmé, le secteur de la Pointe-Saint-Charles Nord

¹ Agglomération de Montréal, SAD, p. 100.

² Cette densité sera fort probablement augmentée dans la nouvelle mouture du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal.

présente toutes les conditions de succès pour le développement de milieux de vie complets orientés vers l'approche « Live, Work, Play » et les principes de la ville des courtes distances.

La propriété du Groupe Melki, quant à elle, apparaît comme un important élément pour appliquer une démarche de densification résidentielle, à même de soutenir la lutte contre la crise du logement, la viabilité des équipements de transport en commun structurant comme le REM, la vitalité économique du secteur, son équipement en services et commerces de proximité ainsi que la rentabilité immobilière. De plus, la propriété est positionnée de manière stratégique au sein des projets d'équipement en infrastructures de mobilité active ainsi que de renforcement de l'intégration aux trames vertes et bleues, deux atouts indéniables pour promouvoir la qualité de vie des résidents et des employés.

Le Groupe Melki soumet donc les recommandations suivantes, qui devraient être intégrées aux outils réglementaires prévus pour l'application du Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure.

Recommandation 1

Ajouter une composante résidentielle au secteur du triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord est essentiel afin de créer un milieu de vie dense et mixte à proximité de la station potentielle du REM.

Recommandation 2

Tirer un meilleur parti du potentiel de redéveloppement du triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord en y appliquant une forte densité d'habitation ainsi qu'un coefficient d'occupation du sol comparable au quartier Griffintown voisin.

Recommandation 3

Assurer des hauteurs reflétant les opportunités de densification d'un secteur en périphérie immédiate du centre-ville. Ces hauteurs sont primordiales pour dégager des superficies au sol, qui serviront à la création d'espaces verts et publics et des infrastructures de mobilité active, pour la perméabilité du secteur.

CONTACT

Groupe Melki

2365 Saint-Patrick, Suite #1
Montréal, Québec, H3K 1B3

www.fr.melkigroup.com

Info : info@melkigroup.com

(514) 941 3836