



MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE André Bérubé

Au cours des 15 prochaines années, l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve connaîtra un rythme de développement résidentiel, commercial et institutionnel d'une intensité rarement vue, a-t-on appris la semaine dernière. Dans le cadre d'une entrevue que nous a

accordée Stéphane Laurin, conseiller en développement – habitation, à l'arrondissement de MHM, nous avons eu droit à une présentation des grands projets résidentiels et mixtes en cours, de ceux dont le permis de construction est sur le point d'être émis, des projets institutionnels confirmés, et d'un aperçu du développement territorial projeté d'ici environ 2035 (en termes de grands projets immobiliers mixtes). Ainsi, après le boom immobilier de Rosemont ces dernières années, tout comme celui du sud-ouest montréalais, il semble que ce soit au tour de MHM d'annoncer l'arrivée de grands chantiers sur son territoire. « Au-delà du fait que nous avons beaucoup d'opportunités de développement dans l'arrondissement, nous sommes aussi chanceux d'avoir sur notre territoire 9 stations de métro, donc autant de pôles qui pourraient devenir des TOD (concept de Transit-oriented development – voir plus bas), secteurs qui sont appelés à se densifier selon les grandes orientations de la CMM et de la Ville », affirme d'entrée de jeu Stéphane

Laurin, qui est un peu le chef d'orchestre de l'arrondissement en termes de développement immobilier.



Maisonneuve aura tout de même une part de gâteau assez considérable dans ce développement anticipé. « Ce que l'on voit et que l'on ne voyait pas avant, et que le confinement a beaucoup aidé à ancrer, c'est la

analysés par l'équipe d'urbanisme.

tendance à modifier les usages de terrains et bâtiments existants qui sont dépassés, à démolir et rebâtir pour faire place à de nouveaux projets qui optimiseront l'espace et les milieux de vie », explique M. Laurin. Certains secteurs de Hochelaga-Maisonneuve se prêtent bien à cette perspective, comme Préfontaine ou encore de Rouen, entre Pierre-de-Coubertin et le marché Maisonneuve, notamment. D'ici une quinzaine d'années, l'arrondissement de MHM anticipe la construction de plus de 15 000 nouvelles unités d'habitation sur son territoire, un chiffre monumental. Environ 5 000 sont en cours de réalisation, 2 300 à l'étape de modification réglementaire (8 projets), et plus de 8 500 sont projetées dans trois secteurs de planification détaillée (aires TOD) : Préfontaine, Bennett-Letourneux et Radisson, réparties sur une trentaine de sites déjà ciblés. On parle de l'arrivée potentielle de quelque 30 000 nouveaux résidents, de la création de nombreux nouveaux commerces et services de proximité, d'écoles, de nouveaux parcs de quartier et autres espaces à bureaux et bâtiments industriels légers. Si l'arrondissement semble savoir où il s'en va avec cette planification, il demeure tout de même avare de détails puisque tous les grands projets de développement impliquent des modifications réglementaires qui

devront passer par différentes étapes et approbations prévues par les règlements de la ville. Mais on nous

confirme que de nombreux projets de construction sont actuellement déposés à l'arrondissement et



(secteur sud-ouest – là où le promoteur Rachel-Julien vise d'ailleurs un très grand projet), Radisson, et une 4^e devrait s'ajouter incessamment selon Stéphane Laurin, soit aux abords de la station Langelier.

Assomption Nord : la transformation débute

cœur du nouveau quartier », avance Stéphane Laurin.

logements et la densification des activités qui pourraient permettre l'arrivée de 1 600 nouveaux travailleurs dans le secteur. Le prolongement du boulevard de l'Assomption vers le sud est projeté (jusqu'au port de Montréal), ainsi que la création d'une trame secondaire composée de sentiers piétons et cyclables, de places publiques et de rues locales. La construction de ce « nouveau quartier » serait sur le point de débuter annonce l'arrondissement avec plusieurs grands projets mixtes qui n'attendent que le feu vert (permis de construire) pour lever les premières pelletées de terre. Selon Stéphane Laurin, les chantiers devraient être en activité en 2022 dans ce secteur. Le projet du promoteur Vivenda, par exemple, prévu au 3045-3055 boulevard de l'Assomption, annonce un immeuble de 8 à 12 étages annonçant 269 logements avec commerces au rez-de-chaussée, adjacent à

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) Assomption Nord, adopté par l'arrondissement en 2017, visait

à développer autour du boulevard de l'Assomption, entre Sherbrooke et Pierre-de-Coubertin, un quartier

dense et diversifié comprenant des composantes résidentielles et un secteur d'emplois à dominantes

commerciale et industrielle légère. Ce PPU prévoit, sur un horizon de 20 ans, la construction de 3 000

une future place publique. « C'est un bâtiment d'une signature architecturale assez unique et qui sera au





rez-de-chaussée.



Du nouveau aussi du côté scolaire L'arrivée de plusieurs milliers d'habitations neuves dans MHM, et de familles, nécessite évidemment une

Projection de la prochaine école Irénée-Lussier (image courtoisie).

l'entremise d'une entente avec la Ville, ces derniers devront soit céder « un terrain ou un bâtiment en échange d'une contrepartie financière », réaliser « des logements répondant à certains critères » ou encore « contribuer [financièrement] à l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux ». La Ville

souhaite ainsi augmenter l'offre de tels logements, de plus en plus rares sur son territoire. Par logement familial, elle fait référence à un logement comportant un minimum trois chambres; le logement social est assujetti à un programme municipal ou provincial qui en réduit le loyer; et le logement abordable comporte un crédit de 10 % sur sa valeur marchande offert par les constructeurs puis est assujetti à « un programme de subvention en habitation qui en maintient à long terme le caractère abordable », peut-on lire sur le site de la Ville de Montréal. Ainsi, avec tous les nouveaux projets en évaluation actuellement à l'arrondissement de MHM, on assure déjà qu'il y aura une augmentation significative du nombre d'unités de logements sociaux et abordables sur le territoire au cours des prochaines années. Toutefois ce modèle, selon la plupart des experts, ne sera pas une formule miracle pour répondre au besoin grandissant de logements sociaux, mais plutôt un outil significatif pour assurer un minimum de croissance pour ce type d'habitations. Gentrification... ou pas?





Abonnez-vous à notre **Infolettre**

Maisonneuve

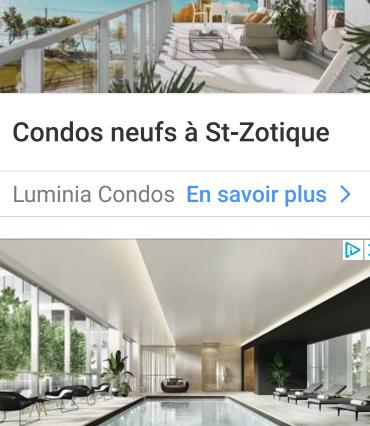
Collège de





Suivez-nous ! (f)

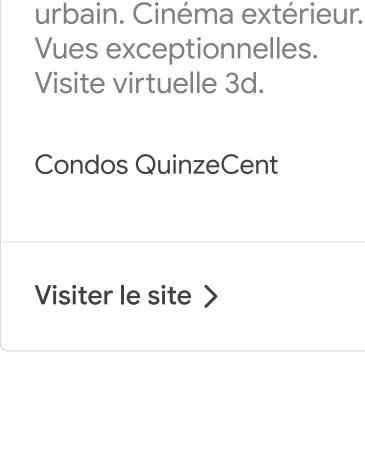




Tour à condos en

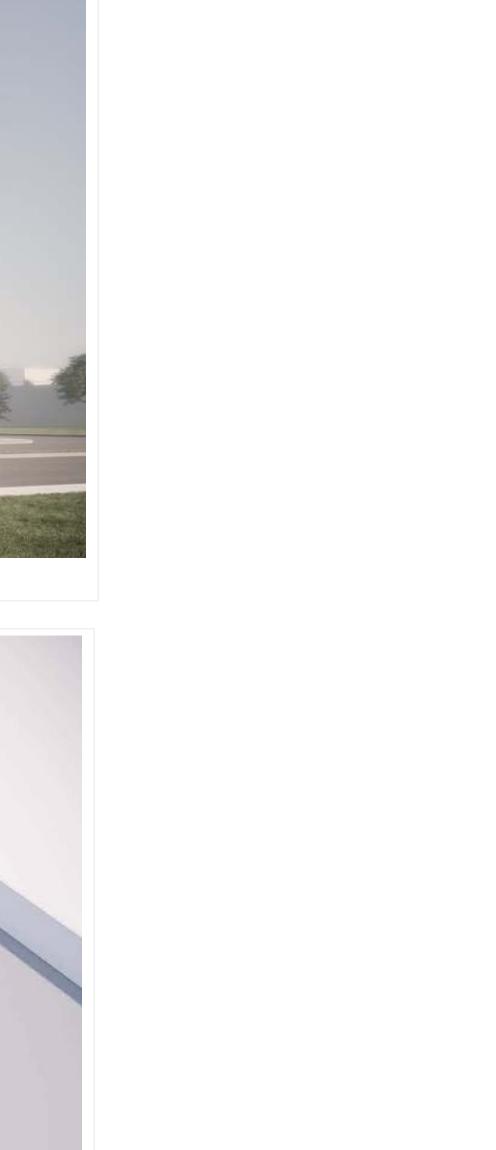
Toit-terrasse. Jardin

verre



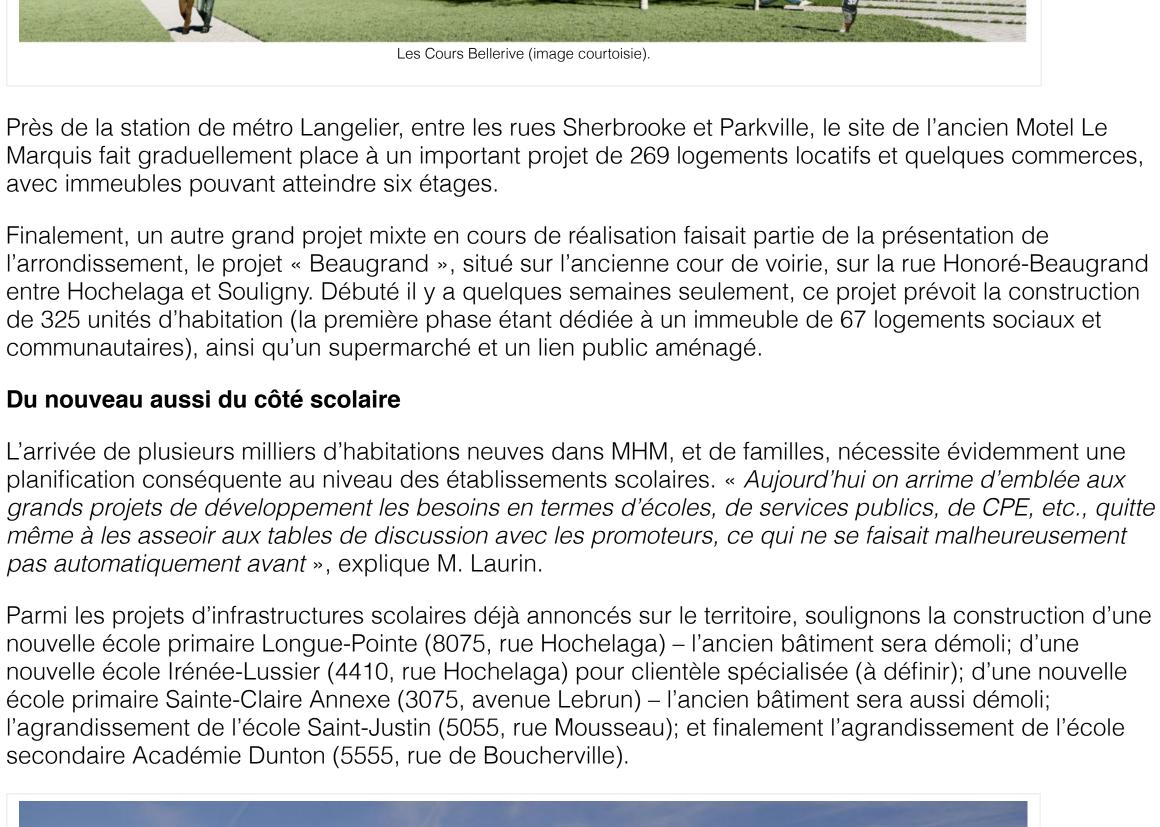








Sur le terrain de l'ancien entrepôt de Métro, rue Notre-Dame dans Mercier-Est, l'immense projet Les Cours Bellerive du promoteur Inovim/Prével est déjà bien amorcé avec l'érection d'un premier bâtiment sur Dubuisson et quelques maisons de ville. On parle ici d'un développement en plusieurs phases incluant des immeubles allant jusqu'à 12 étages, pour un total de 627 logements, dont 88 logements sociaux, en







quartiers centraux, si on se base sur le coût des logements pour définir le terme, est loin d'être unique à Montréal. « L'abordabilité, c'est relatif. Quand je suis arrivé à l'arrondissement il y a 18 ans, un 4^{1/2} se vendait 125 000 \$, alors qu'aujourd'hui c'est 375 000 \$. Mais c'est la même chose à la grandeur de la ville, dans les grandes villes au Canada et partout en Amérique du Nord », analyse Stéphane Laurin. Ce dernier ajoute que « l'arrondissement de MHM, année après année, demeure proportionnellement moins cher que d'autres quartiers centraux, et les coûts d'habitation augmentent au même rythme que l'ensemble du

dénoncent un embourgeoisement de MHM? Cela reste à voir. Mais le phénomène de gentrification des

Cette vague de développement immobilier aura-t-elle un écho proportionnel du côté de ceux qui

marché immobilier. Donc MHM est toujours plus abordable que le Plateau et Rosemont, par exemple. » Un marché sur lequel les arrondissements et la ville-centre ont, finalement, peu de mainmise. © BERA marketing 2021