

VILLE DE MONTRÉAL

**PLAN DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
ET IMMOBILIER DE LA
RUE SAINTÉ-CATHERINE
ENTRE L'AVENUE DE LORIMIER
ET LA RUE DU HAVRE**

DOSSIER No. F 31055

RAPPORT FINAL

SEPTEMBRE 2001

TABLE DES MATIÈRES

1.0	INTRODUCTION	1
2.0	L'ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE	2
2.1	LE CONTEXTE GÉNÉRAL	2
2.1.1	LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES DU SECTEUR	2
2.1.2	LA POPULATION ET SES CARACTÉRISTIQUES	4
2.1.3	LES EMPLOIS DANS LE SECTEUR	8
2.2	CARACTÉRISTIQUES ET POSITIONNEMENT DE L'ARTÈRE	8
2.2.1	LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU TRONÇON DE LA RUE SAINTE-CATHERINE ANALYSÉ	9
2.2.2	LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT	11
2.2.3	LE POSITIONNEMENT DE L'ARTÈRE	25
2.2.4	L'ENQUÊTE AUPRÈS DES COMMERÇANTS	28
2.2.5	LES HABITUDES DE CONSOMMATION	30
3.0	LE DIAGNOSTIC	31
3.1.1	LES FORCES OU LES AVANTAGES DISTINCTIFS	31
3.1.2	LES FAIBLESSES OU LES INCONVÉNIENTS	33

4.0	ÉLABORATION DU SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT ET ESTIMATIONS DES RETOMBÉES.....	35
4.1	LES ENJEUX STRATÉGIQUES	35
4.2	LES OBJECTIFS	37
4.3	LE PLAN D'ACTION	37
4.4	LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT	42
4.5	L'ESTIMATION DES RETOMBÉES	46
5.0	CONCLUSION	49

ANNEXE : RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE

Depuis plusieurs années déjà, la Ville de Montréal a une préoccupation évidente à propos de la santé de ses principales artères. Les programmes d'interventions mis en place sont nombreux et concernent plusieurs aspects de la problématique commerciale particulière des différentes artères. Mentionnons notamment :

- Le plan d'action commerce;
- Le soutien aux regroupements de commerçants;
- Le soutien aux promotions commerciales;
- Le concours Commerce Design Montréal;
- Les concours d'entrepreneurship.

Outre ces interventions axées spécifiquement sur le volet commercial, la Ville de Montréal, avec le ministère des Affaires municipales et de la Métropole, ont mis en place un plan d'intervention visant à améliorer la qualité de vie dans certains quartiers (Plan d'intervention dans les quartiers ciblés de Montréal 2000 – 2003).

Or, ce plan d'intervention prévoit la revitalisation du tronçon de la rue Sainte-Catherine entre l'avenue De Lorimier et la rue Du Havre.

Ce secteur de la rue Sainte-Catherine est relativement désarticulé. Les bâtiments et espaces vacants sont particulièrement nombreux. C'est donc dans ce contexte que le Service de développement économique et urbain désire, en collaboration avec les intervenants du milieu, élaborer un plan de développement économique et immobilier qui servira de guide d'intervention pour la revitalisation de ce tronçon de la rue Sainte-Catherine.

Outre la présente introduction, le rapport contient quatre sections distinctes. On retrouve à la section 2, une description et une analyse de la situation actuelle. Les aspects abordés dans ce volet concernent les caractéristiques urbaines du secteur, la démographie et les emplois situés à proximité de l'artère. Par la suite, les caractéristiques de l'artère sont documentées. On retrouve une analyse de la typologie commerciale, les bâtiments d'intérêt et une comparaison entre le tronçon de la rue Sainte-Catherine et d'autres artères à proximité. Par la suite, les résultats de deux enquêtes sont présentés (une enquête auprès des commerçants et une enquête auprès de la population du secteur). À la section 3, le diagnostic de la situation est formulé.

On retrouve à la section 4, une description du scénario de développement et une estimation des retombées. Finalement la section 5 présente la conclusion.

2.0 L'ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

L'objectif de la présente section est de formuler le diagnostic de la situation actuelle du tronçon de rue considéré. Pour ce faire, différents aspects sont abordés. Il s'agit du contexte général du secteur et des caractéristiques de l'artère et de son positionnement par rapport à d'autres artères. Les résultats de deux enquêtes sont ensuite présentés.

2.1 LE CONTEXTE GÉNÉRAL

Afin de bien cerner la problématique particulière de l'artère étudiée, il est essentiel de comprendre le contexte générale dans lequel celle-ci s'insère. Trois aspects sont abordés dans cette section. Il s'agit des caractéristiques urbaines du secteur, les caractéristiques de la population du milieu environnant et l'ampleur du nombre d'emplois localisés à proximité.

2.1.1 Les caractéristiques urbaines du secteur

Une brève analyse du secteur permet de formuler une série de constats quant à la structuration de l'espace du secteur. En fait, on constate à partir de la morphologie urbaine et de l'analyse des principaux axes de circulation que le secteur est relativement déstructuré.

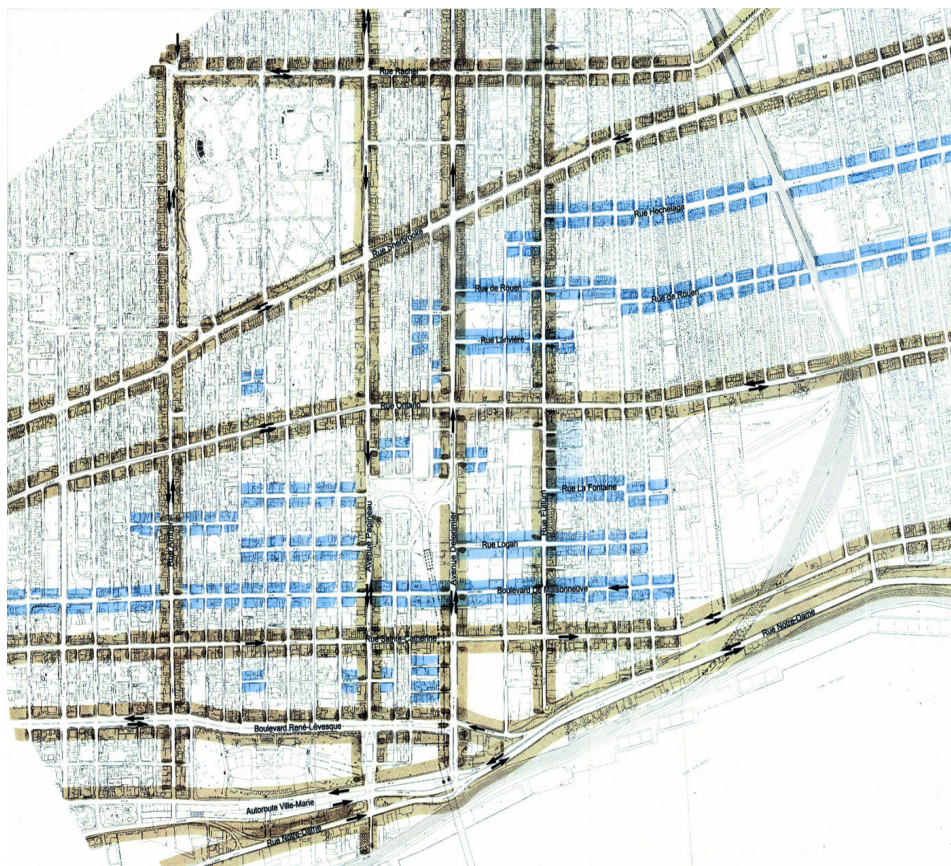
De façon plus précise, on peut constater que :

- ❑ À l'est de l'avenue De Lorimier, les grands axes Est-ouest, particulièrement les rues Ontario, De Maisonneuve et Sainte-Catherine, sont déstructurés notamment à cause de la présence du pont et des îlots qui bordent l'avenue De Lorimier;
- ❑ Ces grands îlots qui bordent l'avenue de Lorimier à l'Est sont occupés par du bâti de grande implantation en contraste avec le grain fin caractéristique de l'habitation;
- ❑ La zone des accès du pont se présente comme une discontinuité Nord-sud importante dans le tissu urbain résidentiel;
- ❑ La zone sous le pont se présente comme une discontinuité Est-ouest importante dans le tissu urbain.



Par ailleurs, l'analyse de la configuration des axes routiers permet également de constater une certaine discontinuité dans le tissu urbain. Mentionnons notamment que :

- ❑ Le secteur d'étude se structure à partir d'un réseau de grands axes urbains qui constituent autant de réservoirs pour la circulation de transit générée par le pont.
- ❑ La rue Ontario se présente comme le seul grand axe à double sens qui traverse l'ensemble de l'intérieur du territoire.
- ❑ Les rues secondaires à l'échelle des quartiers constituent un ensemble de segments discontinus (en bleu sur la carte suivante).
- ❑ La configuration de la rue Notre-Dame a entraîné la création de nombreux culs-de-sac au Sud de Ste-Catherine.



2.1.2 La population et ses caractéristiques

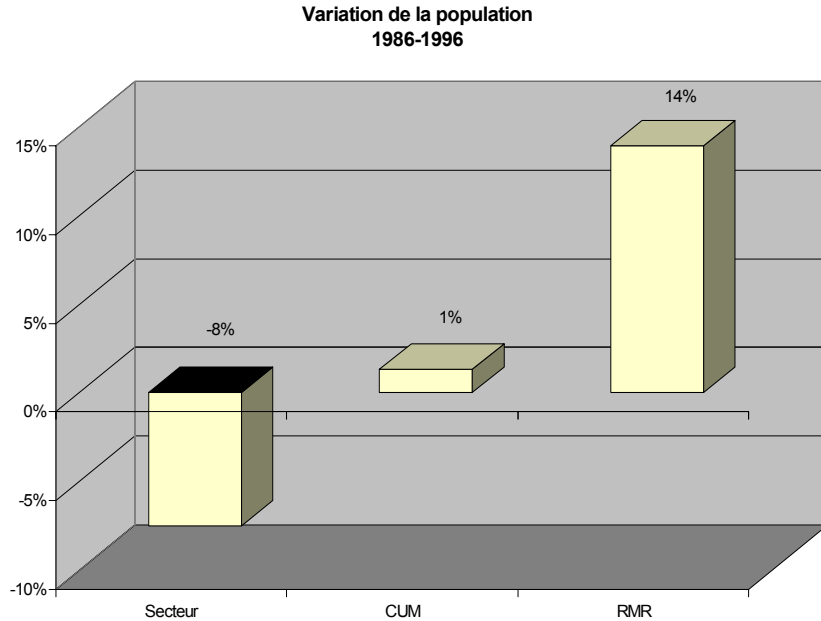
La caractérisation de la population dans l'environnement immédiat du tronçon de rue analysé constitue un exercice utile et nécessaire dans le cadre de l'élaboration d'un plan de développement. Les caractéristiques de la population peuvent expliquer en partie la situation actuelle de la rue et conditionnera bien sûr les possibilités de développement au cours des prochaines années.

Le secteur considéré dans la présente analyse correspond au territoire compris entre les rues De Lorimier, Ontario, Bercy et le fleuve. Les principales caractéristiques de la population du secteur sont présentées aux paragraphes suivants :

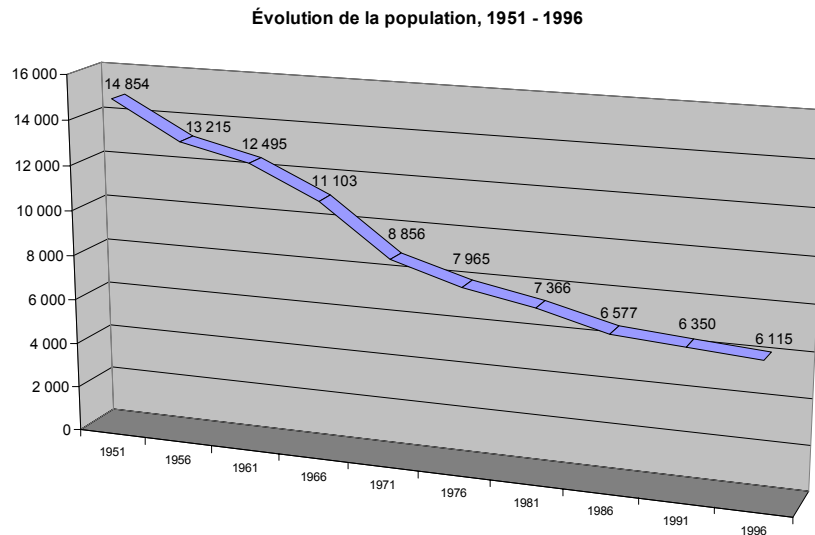
Le nombre d'habitants

D'abord, mentionnons qu'on recense très peu de résidents dans ce secteur. En 1996 (dernier recensement de Statistiques Canada), seulement 6 115 personnes se trouvaient dans ce secteur.

Par ailleurs, la population dans ce secteur a diminué de plus de 8 % entre 1986 et 1996. Au cours de la même période, la population sur l'ensemble de l'île a augmenté de 1 % alors que la population dans la grande région de Montréal a augmenté de près de 14 %.



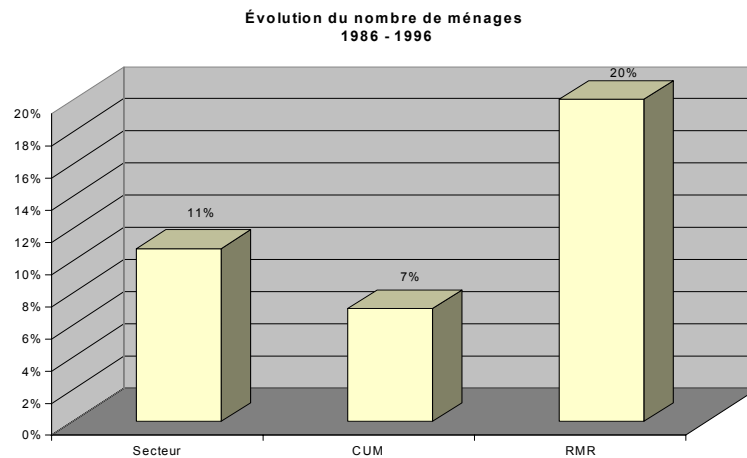
Notons que cette diminution de population dans le secteur n'est pas une problématique récente. En fait, depuis 1951, le nombre de résidents dans le secteur d'analyse a continuellement diminué. Comme le démontre la figure suivante, on retrouvait dans le secteur lors du recensement de 1951 près de 15 000 personnes. Entre 1951 et 1971, le nombre d'habitants dans le secteur a diminué de 6 000 personnes. Lors des 25 années suivantes, soit de 1971 à 1996, la diminution a été d'environ de 2 500 personnes.



Le nombre de ménages

Le nombre de ménages correspond au nombre de logements occupés par des familles ou par des personnes ayant aucun lien parental.

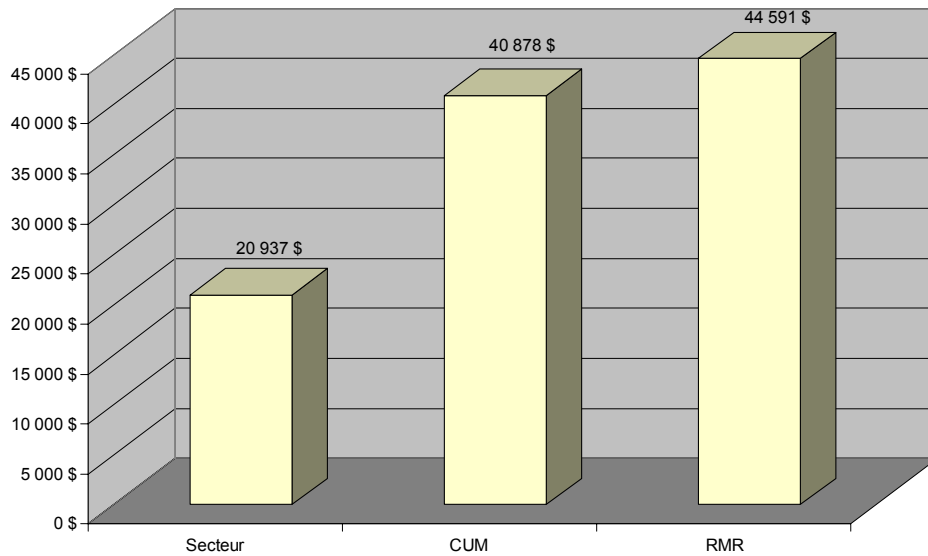
Ainsi, même si le nombre de personnes dans le secteur a connu une diminution au cours des dernières années, le nombre de ménages a, quant à lui, connu une hausse au cours de la même période. Cette augmentation de 11 % est plus élevée que celle observée sur le territoire de l'île de Montréal mais plus faible que celle de l'ensemble de la région métropolitaine.



Les revenus

Le revenu des ménages du secteur est largement inférieur à celui des ménages des territoires de référence. On constate en effet que le revenu moyen des ménages du secteur est 49 % moins élevé que celui des ménages de la CUM et 53 % moins élevé que celui des ménages de la grande région de Montréal.

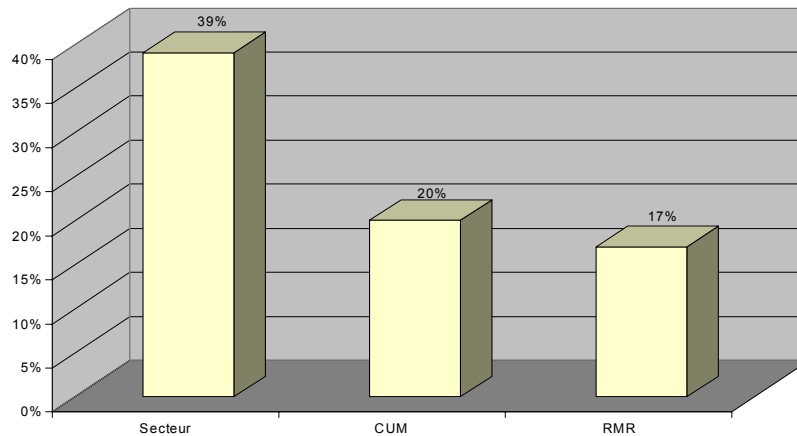
**Revenu moyen des ménage
1996**



Les familles monoparentales

Une dernière caractéristique particulière au secteur : la proportion de familles monoparentales est très importante. En 1996, 39 % des familles étaient constituées d'un seul adulte avec enfants. Sur le territoire de l'île de Montréal, cette proportion était de 20 % et elle atteignait 17 % dans l'ensemble de la région métropolitaine.

**Proportion des familles monoparentales
1996**



2.1.3 Les emplois dans le secteur

Comme nous l'avons mentionné précédemment, le dynamisme de la population dans le secteur conditionne inévitablement le niveau d'activité sur une artère commerciale. Cependant, une autre clientèle peut également influencer le niveau d'activité sur une rue. Il s'agit de la population diurne ou si l'on veut, les travailleurs qui se retrouvent à tous les jours dans le secteur.

Or, selon le REÉM (recensement des établissements et des emplois de Montréal) de 1996 (recensement le plus récent disponible), on retrouvait dans le quadrilatère formé des rues Sherbrooke, De Lorimier, la voie ferrée à l'est et le fleuve, environ 10 000 emplois.

Une analyse plus approfondie démontre que les principales entreprises (11 au total) regroupent environ la moitié de ces travailleurs. Parmi ces entreprises, huit (8) se retrouvent à distance de marche du tronçon analysé de la rue Sainte-Catherine. Les employés de ces entreprises sont donc susceptibles de fréquenter la rue Sainte-Catherine à un moment donné de la journée. Ces entreprises regroupent 3 030 emplois :

- Gaz métropolitain : 947 emplois
- La Corporation d'hébergement du Québec : 500 emplois
- Hydro-Québec : 383 emplois
- La Société des alcools du Québec : 361 emplois
- La CSN : 283 emplois
- Télé-Québec : 280 emplois
- Le ministère de l'Éducation : 170 emplois
- Les industries UDT : 108 emplois

Mentionnons cependant qu'une proportion importante d'employés d'au moins deux entreprises (Gaz Métropolitain et Hydro-Québec) se retrouve sur la route au cours de la journée. Ces employés ont donc peu de chance de fréquenter l'artère lors des heures d'ouverture.

2.2 CARACTÉRISTIQUES ET POSITIONNEMENT DE L'ARTÈRE

La section précédente avait pour objectif de caractériser le milieu environnant de l'artère à l'étude. Il s'agit maintenant de décrire les caractéristiques de l'artère comme telle.

Pour ce faire, différents aspects sont abordés. Dans un premier temps, une description des caractéristiques physiques de l'artère est présentée (nombre de bâtiments, typologie commerciale, etc.). Les bâtiments qui présentent un intérêt particulier sont ensuite identifiés. Puis, afin de bien cerner le dynamisme de l'artère,

le tronçon de la rue Sainte-Catherine est comparé à d'autres artères à proximité. Finalement, deux enquêtes ont été réalisées : une enquête auprès des commerçants et un sondage auprès de la population du secteur afin de cerner leurs habitudes de consommation.

2.2.1 Les principales caractéristiques du tronçon de la rue Sainte-Catherine analysé

Le relevé effectué sur le terrain a permis de recenser 49 bâtiments entre la rue De Lorimier et la rue Du Havre. On retrouvait dans ces bâtiments, au moment du relevé, 43 locaux commerciaux occupant une superficie de près de 100 000 pieds carrés (99 883 p.c. précisément) et 268 logements.

En ce qui concerne les locaux vacants, 15 locaux sur les 43 recensés étaient vacants pour un taux d'inoccupation de 35 %. En terme de superficie, c'est 23 243 pieds carrés qui étaient inoccupés ce qui représentaient 23 % de la superficie totale.

On constate également que la typologie commerciale est relativement peu variée. En fait, en termes de superficie, trois catégories de commerces regroupent près de 66 % de l'ensemble de la superficie commerciale de tronçon de rue. Il s'agit :

- ❑ Des magasins spécialisés (La Cordée, InfoMontréal, etc.) avec 28,1 %;
- ❑ Les locaux vacants avec 23,3 %;
- ❑ Et finalement, les restaurants et les bars avec 15,4 %.

Par ailleurs, parmi les commerces recensés sur la rue, aucun n'appartient à une bannière. On retrouve toutefois deux commerces qui présentent un rayonnement particulièrement élevé (c'est-à-dire que leurs clientèles proviennent pas seulement du secteur), il s'agit de La Cordée et d'Info-Montréal.

Quatre terrains vacants ont été recensés. Ces terrains sont relativement concentrés. On les retrouve entre la rue De Lorimier et la rue Dufresne.

Une visite sur le terrain permet également de constater rapidement un manque de continuité au niveau des activités commerciales. Cette discontinuité s'explique d'une part par le pôle institutionnel qui se retrouve au centre de l'artère (entre les rues Fullum et Dufresne) et d'autre part par la présence d'autres usages que le commerce (terrains vacants et des logements).

En fait, du côté sud de la rue, on retrouve très peu de bâtiments qui accueillent des locaux commerciaux. En fait, on ne retrouve aucun commerce, toujours du côté sud, entre De Lorimier et Dufresne. La carte suivante permet de visualiser cette discontinuité au niveau commercial.



ARTÈRE COMMERCIALE SAINTE-CATHERINE
LOCALISATION DES LOCAUX COMMERCIAUX



Foyer

Cuisine

2.2.2 Les bâtiments d'intérêt

Cette partie du mandat consiste à identifier des bâtiments d'intérêt sur la rue Sainte-Catherine entre les rues De Lorimier et du Havre. Les étapes de ce travail ont été:

- ❑ La visite du secteur, relevé photographique et annotations sur l'ensemble des bâtiments du secteur;
- ❑ L'identification des bâtiments d'intérêt;
- ❑ La documentation bibliographique;
- ❑ La rédaction de fiches pour chacun des bâtiments retenus.

Les critères de sélection

Les bâtiments retenus ont été sélectionnés en fonction de leur intérêt architectural, de même que pour leur dimension historique, sociale et culturelle.

INTÉRÊT ARCHITECTURAL

- valeur stylistique et plastique de l'architecture;
- caractère innovateur dans l'utilisation des matériaux ou des techniques de construction;
- importance du bâtiment dans l'œuvre d'un architecte.

INTÉRÊT HISTORIQUE

- ancienneté absolue ou relative;
- continuité de fonction ou d'utilisation;
- importance de l'établissement dans l'histoire socio-économique de la ville.

INTÉRÊT URBANISTIQUE

- intégration dans le tissu urbain;
- intégration visuelle;
- importance du bâtiment comme point repère;
- formation d'un ensemble.

Description du secteur de l'étude

Le secteur considéré est celui de la rue Sainte-Catherine entre la rue De Lorimier à l'ouest et la rue du Havre à l'est. En termes d'implantation de bâtiment, ce tronçon de la rue Sainte-Catherine peut se diviser en trois sections caractéristiques :

- De Lorimier à Fullum;

- De Fullum à Dufresne;
- De Dufresne à du Havre.

DE LORIMIER À FULLUM

Cette première section de la rue Sainte-Catherine est particulièrement déstructurée. Toute la frange sud de la rue entre de Lorimier et Partenais est démolie. La qualité urbaine de l'ensemble de cette section de la rue Sainte-Catherine est déficiente.

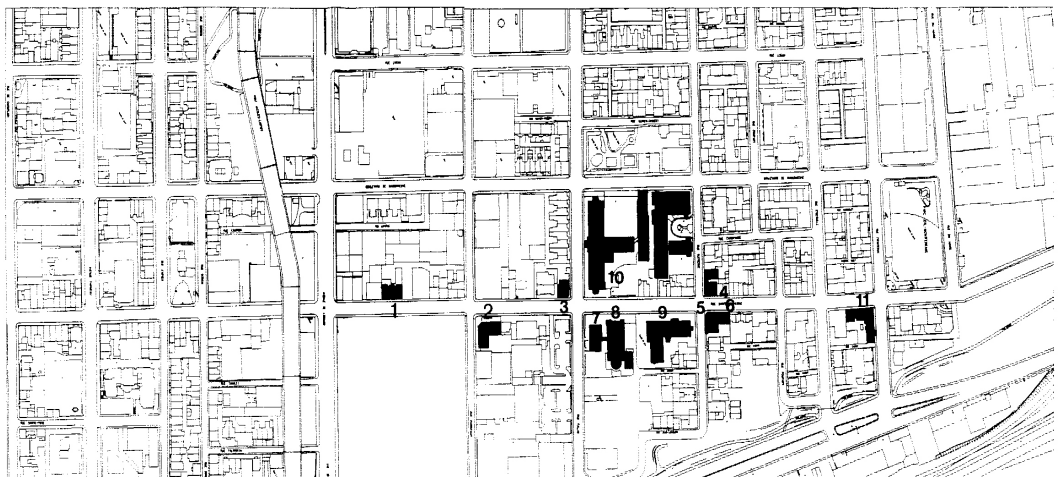
DE FULLUM À DUFRESNE

Cette deuxième section de la rue Sainte-Catherine apparaît particulièrement intéressante et est marquée par le noyau institutionnel Saint-Vincent-de-Paul qui regroupe à l'intérieur d'un périmètre fort restreint l'église paroissiale, la chapelle et le presbytère, le couvent Sainte-Catherine des Sœurs de la Congrégation de Notre-Dame, la maison mère des Sœurs de la Providence et le centre d'accueil Émilie-Gamelin. Ce pôle, par la qualité et la cohérence du milieu architectural en termes d'ancienneté, d'intérêt architectural et de signification sociale, constitue un point fort d'identification dans le quartier Sainte-Marie.

DE DUFRESNE À DU HAVRE

Cette troisième section de la rue Sainte-Catherine est marquée par l'alignement continu de bâtiments mixtes, regroupant commerces au rez-de-chaussée et habitations aux étages.

Liste des bâtiments d'intérêt



Immeubles à usage mixte et commerces

1. 2131-45, Sainte-Catherine est
Série de trois bâtiments mixtes en pierre grise
2. 2200, Sainte-Catherine est
Ancien siège social de la Dominion Oil Cloth & Linoleum
3. 2275-81, Sainte-Catherine est
Ancienne Merchants'Bank
4. 2401-2411, Sainte-Catherine est
Édifice Harel (ancien magasin à rayons Viau)
5. 2400, Sainte-Catherine est
Info-Montréal (ancienne Banque d'Épargne et du District de Montréal)
6. 2406-2410, Sainte-Catherine est
Trois (3) petits commerces attenants à la Banque d'Épargne et du District de Montréal

Ensemble institutionnel St-Vincent Paul

7. 2310, Sainte-Catherine est
Presbytère St-Vincent-Paul
8. 2320, Sainte-Catherine est
Église et chapelle St-Vincent-Paul
9. 2380, Sainte-Catherine est
Académie Sainte-Catherine de la Congrégation Notre-Dame de Montréal
10. 2311, Sainte-Catherine est
Ensemble conventuel des Sœurs de la Providence

Immeubles à usage mixte

11. 2514-2532, Sainte-Catherine est
Ensemble d'habitations de coin (angle Frontenac)

Description des bâtiments d'intérêt

2131-45, Ste-Catherine est

Série de trois (3) bâtiments mixtes en pierre grise



Caractéristiques d'intérêt :

- année de construction : inconnue;
- architecte : inconnu;
- série continue et intégrée de trois immeubles de pierre grise à usage mixte regroupant commerces au rez-de-chaussée et habitations aux étages.

2200, Ste-Catherine est
Ancien siège social de la Dominion Oil Cloth & Linoleum
Actuellement occupé par Télé-Québec



Caractéristiques d'intérêt :

- année de construction : 1929;
- architecte : Hutchison & Woods;
- immeuble commercial d'inspiration Art déco.

Répertorié dans :

- Répertoire de l'architecture traditionnelle sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal;
- Règlement d'urbanisme U-1, Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud, annexe E : secteur et immeubles significatifs.

**2275-81, Ste-Catherine est
Ancienne Merchants'Bank**



Caractéristiques d'intérêt :

- année de construction : bâtiment original construit vers 1905, ajouts successifs par la suite;
- architecte : inconnu;
- immeuble commercial de pierre au décor architectural élaboré.

Répertorié dans :

- Répertoire de l'architecture traditionnelle sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal;
- Plan directeur d'urbanisme Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud : liste des immeubles de valeur patrimoniale;
- Règlement d'urbanisme U-1, Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud, annexe E : secteur et immeubles significatifs.

**2401-2411, Ste-Catherine est
Édifice Harel (ancien magasin à rayons Viau)**



Caractéristiques d'intérêt :

- année de construction : 1909;
- architecte : Joseph Sawyer;
- ensemble de trois immeubles mixtes de pierre grise regroupant commerces au rez-de-chaussée et habitations aux étages. L'immeuble du coin est particulièrement intéressant par la définition de deux façades principales sur la rue Dufresne et sur la rue Sainte-Catherine. Ces immeubles ont abrité le magasin à rayons Viau au début du siècle.

Répertorié dans :

- Répertoire de l'architecture traditionnelle sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal;
- Plan directeur d'urbanisme Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud : liste des immeubles de valeur patrimoniales

**2400, Ste-Catherine est Info-Montréal
(ancienne Banque d'Épargne et du District de Montréal)**



Caractéristiques d'intérêt :

- année de construction : 1921;
- architecte : Alfred Hector Lapierre;
- immeuble en pierre calcaire caractérisé par son encoignure et sa corniche proéminente.

Répertorié dans :

- Répertoire de l'architecture traditionnelle sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal;
- Règlement d'urbanisme U-1, Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud, annexe E : secteur et immeubles significatifs.

2406-2410, Ste-Catherine est

Trois (3) locaux commerciaux attenants à la Banque d'Épargne et du District de Montréal (Info-Montréal)



Caractéristiques d'intérêt :

- année de construction : 1922;
- architecte :F. Dumfries, associé de Alfred Hector Lapierre architecte de la banque;
- trois petites échoppes commerciales implantées à côté de la banque, intéressante par leur originalité typologique, leur échelle et l'élégance de leur couronnement en hémicycle.

**2310, Ste-Catherine est
Presbytère St-Vincent-Paul**



Caractéristiques d'intérêt :

- année de construction : 1875;
- architecte : Lévesque (probable);
- C'est un des plus vieux bâtiments de ce secteur, construit en pierre rustique avec encadrement des ouvertures et chaînage d'angle en pierre de taille.

Répertorié dans :

- Répertoire de l'architecture traditionnelle sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal;
- Plan directeur d'urbanisme Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud : liste des immeubles de valeur patrimoniale;
- Règlement d'urbanisme U-1, Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud, annexe E : secteur et immeubles significatifs.

**2320, Ste-Catherine est
Église et chapelle St-Vincent-Paul**



Caractéristiques d'intérêt :

- année de construction : bâtiment original construit en 1875, reconstruit en 1928 après un incendie;
- architecte : bâtiment original : Lévesque ou Perrault et Mesnard
reconstruction et chapelle : Ludger Lemieux;
- Le bâtiment original incendié en 1924 a été complètement reconstruit avec des modifications substantielles au style architectural d'origine, avec l'ajout de la chapelle latérale.

Répertorié dans :

- Répertoire de l'architecture traditionnelle sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal;
- Plan directeur d'urbanisme Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud : liste des immeubles de valeur patrimoniale;
- Règlement d'urbanisme U-1, Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud, annexe E : secteur et immeubles significatifs.

2380, Ste-Catherine est

Académie Ste-Catherine de la Congrégation Notre-Dame de Montréal



Caractéristiques d'intérêt :

- année de construction : partie originale 1879, modifiée par des ajouts par la suite;
- architecte : Lévesque;
- Bâtiment caractéristique de l'architecture religieuse du XIX^e siècle.

Répertorié dans :

- Répertoire de l'architecture traditionnelle sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal;
- Plan directeur d'urbanisme Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud : liste des immeubles de valeur patrimoniale;
- Règlement d'urbanisme U-1, Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud, annexe E : secteur et immeubles significatifs.

2311, Ste-Catherine est
Ensemble conventuel des Sœurs de la Providence



Caractéristiques d'intérêt :

- année de construction : 1884 et 1884, modifié par des ajouts par la suite;
- architecte : Benjamin Lamontagne et Bergeron;
- Qualité de l'ensemble conventuel.

Répertorié dans :

- Répertoire de l'architecture traditionnelle sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal;
- Plan directeur d'urbanisme Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud : liste des immeubles de valeur patrimoniale;
- Règlement d'urbanisme U-1, Arrondissement plateau Mont-Royal / Centre-sud, annexe E : secteur et immeubles significatifs.

**2514-2532, Ste-Catherine est
Ensemble d'habitation et de commerces de coin (angle Frontenac)**



Caractéristiques d'intérêt :

- année de construction : inconnue;
- architecte : inconnu;
- Qualité typologique de l'ensemble formant l'angle de la rue malgré la rénovation malhabile du rez-de-chaussée par l'emploi de pierre rustique étrangère au style original de ce type de bâtiment.

2.2.3 Le positionnement de l'artère

Afin de bien cerner la dynamique de l'artère, le tronçon de la rue Sainte-Catherine à l'étude a été comparé à d'autres artères à proximité. Ces autres artères sont :

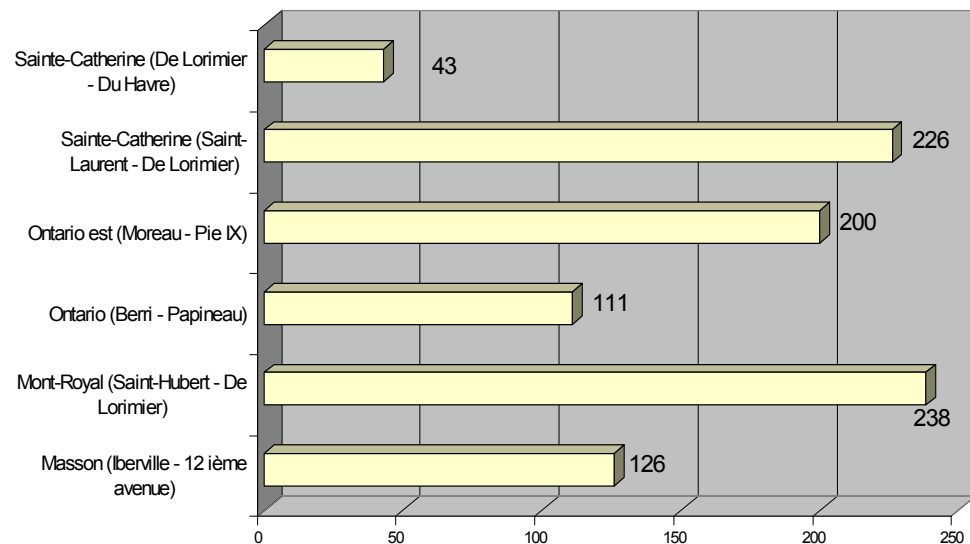
- ❑ La rue Sainte-Catherine entre Saint-Laurent et De Lorimier;
- ❑ La rue Ontario Est entre Moreau et Pie IX;
- ❑ La rue Ontario entre Berri et Papineau;
- ❑ La rue Mont-Royal entre Saint-Hubert et De Lorimier;
- ❑ Et finalement, la rue Masson entre Iberville et la 12^e avenue.

Les variables analysées concernent le nombre de locaux commerciaux, la vacance, les superficies moyennes et les valeurs foncières.

Les constats qu'on peut tirer de cette comparaison sont les suivants :

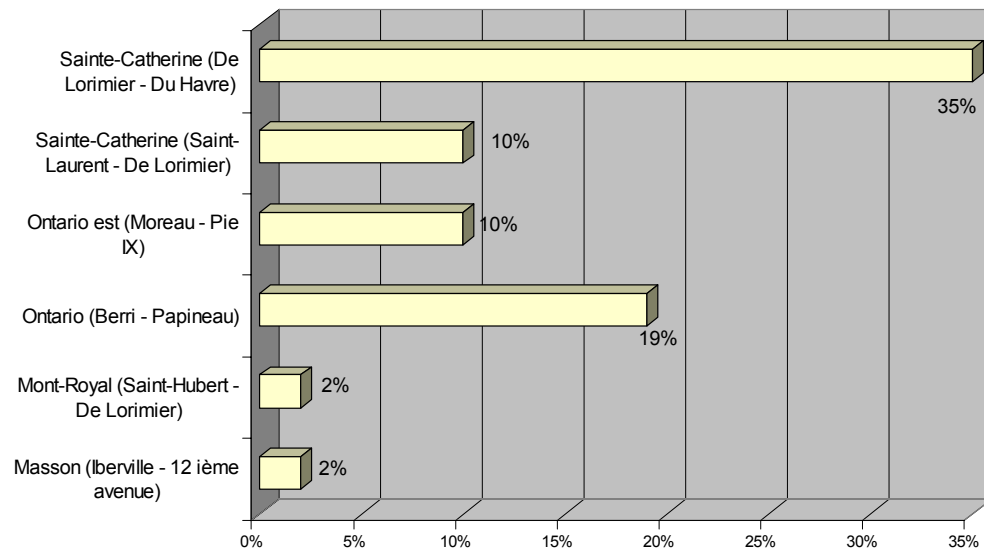
- ❑ D'abord, on constate que le nombre de locaux commerciaux est relativement peu élevé par rapport aux autres artères commerciales. On retrouve en effet que 43 locaux commerciaux sur le tronçon de la rue analysé. En ce qui concerne les autres artères, ce nombre varie de 111 et 226 locaux.

Nombre de locaux commerciaux

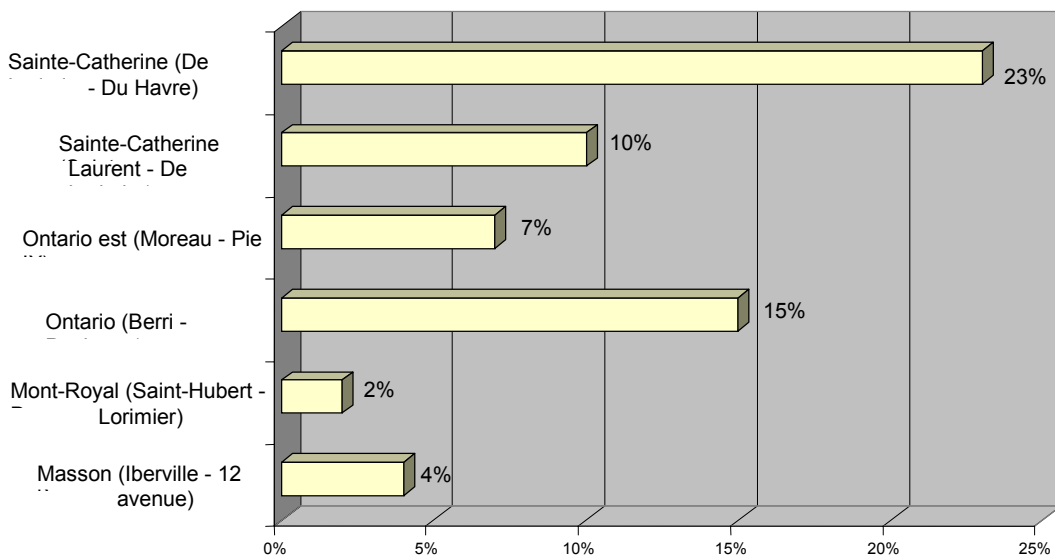


- On constate également que le taux de vacance est relativement élevé et ce, autant au niveau du nombre de locaux que de la superficie. On remarque en effet que 35 % des locaux était vacant au moment du relevé ce qui représentait 23 % de la superficie commerciale. Dans les deux cas, il s'agissait de proportions significativement plus élevées que pour les autres artères analysées.

Importance des locaux vacants

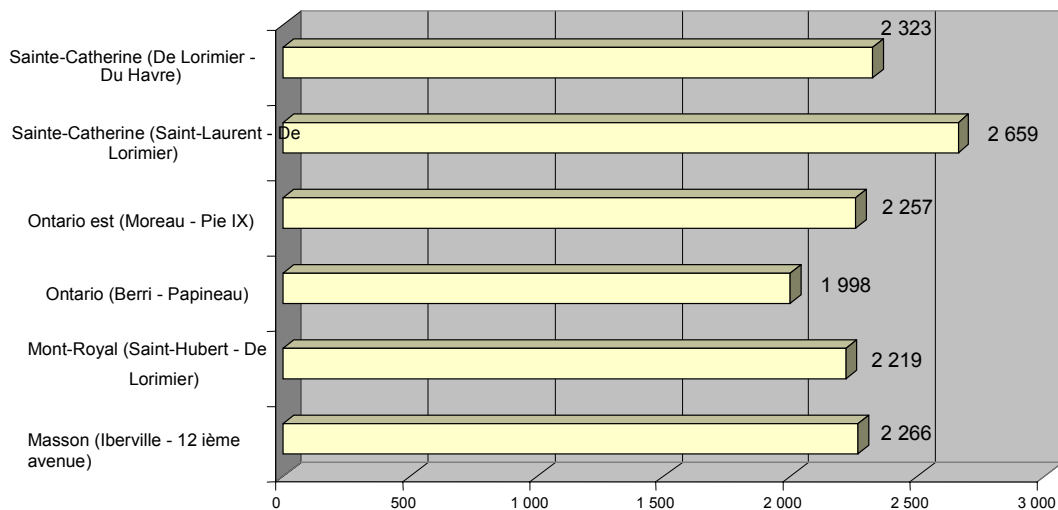


Importance de la superficie vacante



- Nous avons également vérifié si la superficie des locaux était différente sur le tronçon de la rue Sainte-Catherine analysé. Les résultats obtenus démontrent que la superficie moyenne des locaux commerciaux dans le secteur est comparable aux résultats obtenus pour les autres artères.

Superficie moyenne des locaux (en p.c.)



La dernière variable analysée concerne les valeurs foncières des bâtiments et des terrains. Les constats effectués à ce propos sont les suivants :

- Généralement, la valeur foncière des terrains au pied carré sur le tronçon étudié est la plus faible parmi l'ensemble des artères étudiées. Par ailleurs, depuis 1993, la baisse des valeurs sur le tronçon a été également la plus importante.
- On peut avancer également que la valeur foncière des immeubles (au pied carré) est plus faible sur le tronçon de la rue Ste-Catherine que sur Masson, Mont-Royal et Le Village. Le résultat est toutefois comparable à celui de la rue Ontario.
- On constate également que la valeur locative des locaux commerciaux est plus faible sur le tronçon de Ste-Catherine que sur les autres artères.

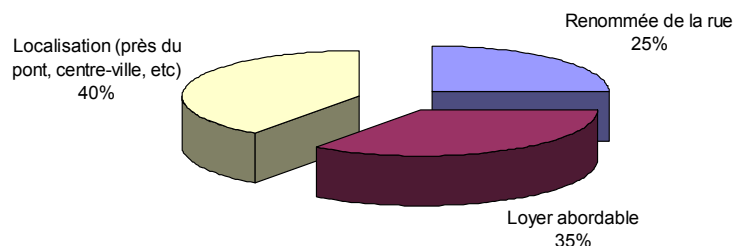
2.2.4

L'enquête auprès des commerçants

Une enquête auprès des commerçants a également été effectuée. L'objectif de celle-ci était de recueillir certaines informations factuelles et les perceptions des commerçants qui œuvrent quotidiennement sur la rue. Les principaux résultats obtenus peuvent se résumer de la façon suivante :

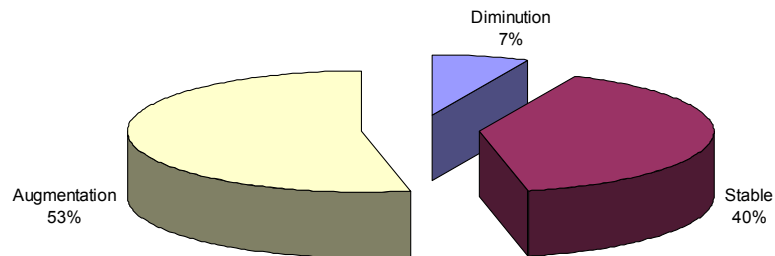
- ❑ Quinze (15) commerçants ont participé à l'enquête;
- ❑ L'historique d'opération était en moyenne de 10 ans pour les répondants (six entreprises étaient localisées à cette adresse depuis moins de 5 ans);
- ❑ Le nombre d'employés recensés dans les commerces ayant participé à l'enquête était de 206 (71 si on exclut La Cordée);
- ❑ Il y a trois ans, on dénombrait 162 emplois (67 employés en excluant La Cordée). En d'autres termes, le nombre d'employés dans les commerces qui ont participé à l'enquête a augmenté de 27 % au cours des trois dernières années. Mentionnons cependant que cette augmentation s'explique presque essentiellement par un commerce soit La Cordée.
- ❑ Selon les résultats de l'enquête, une seule entreprise aurait connu une diminution de son nombre d'employés au cours des trois dernières années;
- ❑ Une des questions de l'enquête auprès des commerçants portait sur les raisons expliquant le choix de localisation des commerces. Selon les résultats obtenus, 40 % des réponses concernait les attraits de la localisation du secteur (la proximité du pont, du centre-ville et du métro), 35 % des réponses concernait le fait que les loyers étaient abordables et finalement, 25 % des réponses se rapportait à la renommée de la rue (Sainte-Catherine étant selon les répondants une adresse prestigieuse).

Raisons expliquant le choix de localisation des commerces



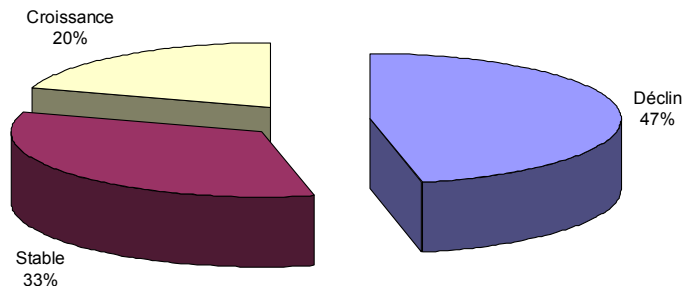
- Les participants à l'enquête ont également répondu à une question portant sur l'évolution de leur chiffre d'affaires. Les résultats indiquent que seulement 7 % des répondants ont vu leur volume d'affaires diminuer au cours des trois dernières années.

Évolution du chiffre d'affaires au cours des trois dernières années



- Par ailleurs, si les affaires vont relativement bien pour les commerçants ayant participé à l'enquête, ceux-ci ont plutôt une perception négative quant à la vigueur économique de l'ensemble du tronçon de rue. En effet, près de la moitié des répondants considère que la santé économique du tronçon analysé est en déclin. Seulement 20 % des répondants considère que la situation économique de l'ensemble du tronçon s'est améliorée au cours des dernières années.

Perceptions des commerçants concernant la santé économique du tronçon de rue



2.2.5 Les habitudes de consommation

Afin de mieux comprendre le rôle joué par le tronçon de rue analysé, un sondage auprès de la population du secteur (quadrilatère formé par les rues Sherbrooke, Amherst, Chambly et le fleuve) a été effectué pour connaître les habitudes de consommation des résidents. Les constats qu'on peut formuler à partir des résultats obtenus sont les suivants :

- Les fuites commerciales du secteur sont particulièrement importantes :

Les fuites commerciales représentent les sommes d'argent dépensées par les résidents d'un secteur dans les commerces situés à l'extérieur du secteur analysé.

Dans la zone étudiée, soit entre les rues Sherbrooke, Amherst, Chambly et le fleuve, 71 % des dépenses des résidents sont effectuées dans des commerces à l'extérieur de cette zone. Il s'agit d'une proportion relativement élevée qui peut s'expliquer d'une part, par la proximité relative de pôles commerciaux importants (centre-ville, etc.) et d'autre part, par la faible qualité de l'offre commerciale dans le secteur.

- La faible part de marché accaparée par le tronçon de la rue Sainte-Catherine analysé :

Les résultats du sondage permettent également de déterminer le type d'achat effectué par les résidents du secteur sur le tronçon de la rue Sainte-Catherine analysé. Ainsi, en divisant le montant des dépenses effectuées dans les commerces du tronçon étudié par rapport à l'ensemble des dépenses des résidents du secteur par catégorie de produits, on obtient la part de marché accaparée par les commerces du tronçon de la rue.

Deux catégories de produits s'accaparent une part de marché supérieure à 1 %. Les résultats obtenus indiquent en effet que la part de marché du tronçon de la rue Sainte-Catherine analysé dans la catégorie «meubles, électroménagers, électronique et informatique» atteint 7,6 % alors que dans la catégorie biens durables, la part de marché atteint 3,4 %.

Ces deux résultats s'expliquent principalement par la présence de deux commerces à rayonnement régional soit Info-Montréal dans la catégorie électronique et La Cordée dans la catégorie biens durables.

3.0

LE DIAGNOSTIC

Les sections précédentes avaient pour objectif de décrire la problématique du milieu environnant et de l'artère comme telle. À partir des informations recueillies dans ce volet d'analyse et des commentaires lors des différentes rencontres et discussions tenues avec les membres du Comité de revitalisation et de la population en général, il est possible de formuler le diagnostic de la situation actuelle.

Ce diagnostic vise à synthétiser les éléments importants de l'analyse qui permettront de bien identifier et comprendre d'une part, les forces et les avantages distinctifs de l'artère et du secteur et d'autre part, les faiblesses ou les inconvénients associés à ce tronçon de rue.

3.1.1 Les forces ou les avantages distinctifs

Les éléments qui suivent constituent les aspects positifs sur lesquels toute stratégie de développement devrait s'appuyer pour maximiser les chances de réussite. Ces éléments sont au nombre de sept :

- La présence de quelques commerces à rayonnement régional :

La Cordée et Info-Montréal constituent deux commerces qui attirent une clientèle à l'échelle régionale. Ce type de commerces sur une artère commerciale représente un atout indéniable. Ces commerces, en plus de générer un achalandage, permettent de faire connaître ce secteur de la rue Sainte-Catherine à la population de l'extérieur de la zone.

- La présence de bâtiments d'intérêt :

On retrouve sur le tronçon de la rue étudié, un certain nombre de bâtiments qui présentent un intérêt architectural, historique ou urbanistique. Ces bâtiments, et particulièrement l'ensemble institutionnel Saint-Vincent de Paul, représentent un avantage distinctif par rapport à d'autres artères.

- Présence d'une population diurne :

Généralement, deux types de clientèle peuvent fréquenter les commerces d'une artère commerciale : les résidants du secteur et les travailleurs des entreprises à proximité.

Or, si le nombre de personnes résidants dans le secteur est relativement peu élevé, il est important de souligner que plusieurs entreprises importantes se retrouvent à proximité de l'artère analysée (Télé-Québec, la Société des alcools du Québec, Gaz Métropolitain, La Corporation d'hébergement du Québec, etc.). Ces travailleurs constituent une clientèle potentielle pour les commerces localisés

sur l'artère. Il est donc clair que la présence de ces entreprises et de ces travailleurs constituent un avantage pour la mise en place d'une stratégie de développement.

- La présence et la concentration de terrains vacants :

En soi, la présence de terrains vacants sur une artère qui se veut dynamique ne constitue pas une bonne nouvelle. Toutefois, dans le cas d'une artère qu'on veut revitaliser, la présence de ces espaces vacants peut constituer un avantage. L'implantation d'un commerce d'envergure peut être plus facile sur un terrain vacant que dans un immeuble existant.

- Le projet de réaménagement des abords du Pont Jacques-Cartier :

Les responsables de la Ville de Montréal ont annoncé récemment un vaste projet de réaménagement des abords du Pont Jacques-Cartier. Ce projet est certainement un plus pour le secteur. Une telle intervention permettra en effet d'améliorer l'image du secteur.

- Une localisation intéressante :

La plupart des commerçants rencontrés ont souligné que les avantages de localisation dans ce secteur étaient indéniables. L'artère se retrouve en effet à proximité du pont, relativement près du centre-ville et à distance de marche d'une station de métro.

Par ailleurs, pour certains, la renommée de la rue Sainte-Catherine constitue une adresse prestigieuse et peut représenter un atout.

- Les loyers abordables :

Finalement, le dernier aspect positif qu'on peut associer à ce secteur, est le fait que les loyers sont relativement abordables. Cette variable peut certainement constituer un attrait pour certaines entreprises.

3.1.2 Les faiblesses ou les inconvénients

Les paragraphes précédents présentaient les différents aspects sur lesquels il faudrait miser pour élaborer un plan de développement. Les éléments qui suivent quant à eux constituent les aspects négatifs qui faudra améliorer pour favoriser l'essor de l'artère. On peut regrouper ces éléments en sept points :

- L'absence d'une masse critique au niveau commercial :

Actuellement, on peut difficilement comparer ce tronçon de la rue Sainte-Catherine avec la majorité des autres artères commerciales de la Ville. Le nombre de commerces restreint sur l'artère fait en sorte qu'on peut difficilement associer une vocation commerciale à ce tronçon. La présence du noyau institutionnel, de logements et des bureaux à travers les quelques commerces renforcent le côté multifonctionnel de la rue au détriment de la vocation commerciale.

- Le nombre de résidants dans le secteur est relativement peu élevé :

On dénombre actuellement très peu de résidants dans le secteur de part et d'autre du tronçon de la rue Sainte-Catherine étudié. En 1996, on dénombrait en effet que 6 115 personnes. C'est très peu lorsqu'on sait qu'en milieu urbain un simple dépanneur a besoin d'environ 2 500 personnes pour être en mesure de survivre. Dans ce contexte, on comprend bien que les commerces à vocation locale ont peu de chance de s'implanter dans un tel milieu.

- L'image négative du quartier :

Bien que cette assertion n'est basée sur aucun sondage ou enquête scientifique, on avance que pour plusieurs personnes, ce secteur de la Ville de Montréal n'est pas le plus attrayant. En fait, la plupart des gens ont une mauvaise perception du quartier.

Par ailleurs, les participants aux rencontres tenues dans le cadre du mandat ont de plus souligné le problème d'insécurité du secteur ce qui constitue évidemment un irritant autant pour les commerçants que pour la population en générale.

- La dégradation de certains bâtiments :

Comme nous l'avons mentionné précédemment, l'artère possède des bâtiments qui présentent un intérêt indéniable. Il est important de mentionner cependant que plusieurs bâtiments situés en bordure de la rue gagneraient à être restaurés ou rénovés. La dégradation des bâtiments contribue inévitablement à détériorer l'image du secteur.

- Un secteur enclavé :

Ce secteur de la Ville est particulièrement enclavé. On retrouve au sud un milieu peu densifié à proximité de la rue Notre-Dame, un espace industriel à l'est et le pont Jacques-Cartier à l'ouest qui constitue une coupure dans le tissu urbain. Au nord du secteur on retrouve notamment la rue Ontario qui possède une vocation commerciale. Cependant, celle-ci est fondamentalement avantagée par rapport au tronçon de la rue Sainte-Catherine analysé compte tenu qu'elle se retrouve au milieu d'un bassin de population plus important.

Cet isolement constitue certainement la principale contrainte au développement du secteur.

4.0 **ÉLABORATION DU SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT ET ESTIMATIONS DES RETOMBÉES**

Les sections précédentes avaient pour but de documenter et de décrire les principales caractéristiques du tronçon de la rue Sainte-Catherine analysé et de formuler un diagnostic de la situation actuelle.

Il s'agit maintenant d'élaborer un scénario de développement plausible qui permettrait de redynamiser ce tronçon de rue.

Pour ce faire, il s'agit dans un premier temps de définir le ou les enjeux stratégiques liés au secteur. Par la suite, les objectifs de développement et les moyens sont identifiés. Les actions prioritaires sont ensuite formulées et traduites dans un scénario de développement. Finalement, les retombées de ce scénario de développement sont estimées.

4.1 **LES ENJEUX STRATÉGIQUES**

L'élaboration d'une stratégie d'intervention ou d'un plan de développement doit trouver sa source dans la compréhension des divers enjeux en présence. Concrètement, il faut être conscient des défis qui devront être relevés pour atteindre l'objectif central, la raison d'être de la stratégie.

À notre avis, selon le diagnostic effectué à l'étape précédente, on peut identifier le principal enjeu à partir du raisonnement suivant :

- Est-ce que, actuellement, on peut associer le qualificatif d'artère commerciale au tronçon de rue étudié?
 - À notre avis, ce tronçon de la rue Sainte-Catherine ne peut être qualifié d'artère commerciale au sens où on l'entend généralement et ce, pour les raisons suivantes :
 - On retrouve très peu de locaux commerciaux comparativement à d'autres artères commerciales;
 - La masse critique nécessaire pour caractériser une artère est inexistante au niveau commercial;
 - On retrouve une discontinuité importante dans la trame commerciale;
 - La typologie commerciale est peu diversifiée et n'est pas orientée pour répondre spécifiquement aux besoins de la population locale.

- Est-ce que ce tronçon de rue peut se développer, à plus ou moins long terme, pour devenir une artère commerciale «forte»?
 - On dénombre plusieurs obstacles majeurs qui seraient difficiles à surmonter pour y arriver :
 - Le pôle institutionnel et les installations de Télé-Québec au centre du tronçon constituent une discontinuité trop importante pour considérer l'ensemble du tronçon comme un tout. Les bâtiments commerciaux peu nombreux sur la rue se retrouvent donc sur deux sections distinctes;
 - Le nombre de résidants dans le secteur est peu élevé. D'ailleurs, le nombre de résidants a diminué continuellement depuis au moins 40 ans dans le secteur environnant;
 - Le secteur est enclavé (voie rapide, le pont, zone industrielle);
 - On constate la présence d'une structure commerciale plus développée sur la rue Ontario (qui se retrouve au centre du bassin de population de l'ensemble de cette zone);
 - Par ailleurs, les deux commerces d'envergure qui possèdent un rayonnement régional (La Cordée et Info-Montréal) sont localisés dans le secteur depuis longtemps. Or, malgré des conditions économiques favorables depuis environ dix (10) ans, ceux-ci n'ont pas permis d'attirer d'autres commerces pour générer un effet d'entraînement;
 - Il est donc clair que les forces de marché n'ont pas réussi à générer quoi que ce soit dans le secteur malgré un contexte économique favorable au cours des dernières années (aucun indicateur économique qui aurait des investisseurs à s'implanter dans le secteur). De plus, il est peu probable qu'au niveau économique, les dix prochaines années soient meilleures que les dix dernières. Dans ce contexte, on peut donc s'attendre à peu d'activité dans le secteur au cours des années à venir.

À la lumière de cette analyse, on constate que **le principal enjeu** associé à ce tronçon de rue pour les prochaines années, est évidemment **la survie économique de la rue et de l'ensemble du secteur**. En d'autres termes, si rien de significatif se concrétise au niveau économique, on peut s'attendre à une stagnation majeure voire même une diminution des activités économiques au cours des prochaines années (pensons par exemple à une relocalisation des commerces d'envergure régionale comme La Cordée ou Info-Montréal).

4.2

LES OBJECTIFS

Une fois l'enjeu ou le défi stratégique identifié, il s'agit de cerner les objectifs qui permettront de relever ce défi. Ces objectifs, au nombre de deux, sont présentés aux paragraphes suivants.

□ Améliorer l'image du secteur

Si on veut que les acteurs privés investissent à plus ou moins long terme dans le secteur, il est primordial de modifier, d'améliorer l'image de celui-ci. L'amélioration doit se faire autant au niveau physique qu'au niveau de la perception générale. Pour ce faire, il serait important :

- D'améliorer le cadre bâti;
- De mettre en valeur les espaces vacants (nouveaux bâtiments);
- De mettre en valeur le pôle institutionnel;
- De favoriser l'animation de la rue – sécurité.

□ Consolider les activités commerciales

Comme nous l'avons déjà mentionné, certaines caractéristiques structurelles du secteur (absence d'une masse critique de résidants, isolement de la zone, peu de commerces, revenus relativement faibles de la population) rendent peu probable la constitution d'une artère commerciale «forte». Dans ces conditions, il serait donc plus logique de viser la consolidation des activités commerciales existantes plutôt que le développement à grande échelle. Pour ce faire, il s'agirait de viser à :

- Augmenter la clientèle potentielle (en augmentant la population résidante et diurne);
- Augmenter l'achalandage sur la rue en attirant une nouvelle clientèle (à partir d'un commerce générateur d'achalandage);
- Favoriser une diversification des activités commerciales principalement dans le secteur de la restauration.

4.3

LE PLAN D'ACTION

Les objectifs et les moyens identifiés précédemment représentent les principes généraux de l'intervention proposée. Il s'agit maintenant de traduire en plan d'action ces grandes orientations.

Le scénario proposé s'articule autour de deux interventions qui sont, à notre avis essentielles à l'amorce de la revitalisation de ce secteur de la Ville. Ces deux interventions essentielles sont :

- La réalisation d'un **projet d'envergure** sur le tronçon de la rue;
- Le **redéveloppement de l'ensemble du secteur** entre les rues Fullum et De Lorimier au sud de la rue Sherbrooke.

Un projet d'envergure : une nécessité

À notre avis, la seule action qui permettrait d'atteindre les deux objectifs identifiés précédemment (améliorer l'image et consolider les activités commerciales), est la réalisation d'un projet d'envergure sur le tronçon de la rue. Les arguments à la base de cette assertion sont les suivants :

- Au cours des dernières années, on ne recense aucun indice d'appréciation foncière dans le secteur et ce, malgré une croissance économique soutenue. Il est donc essentiel de modifier cet état de fait dans le secteur. La mise en œuvre d'un projet d'envergure permettrait certainement de modifier l'image négative accolée à l'ensemble de la zone;
- Ce projet d'envergure devra également être localisé stratégiquement si on veut maximiser les retombées potentielles pour le secteur. La meilleure localisation pour ce faire est sans aucun doute le terrain vacant au coin de De Lorimier et de Sainte-Catherine.

La mise en valeur de ce terrain est stratégique puisqu'elle permettrait dans un premier temps de modifier l'image du secteur en concrétisant un projet sur le plus grand espace vacant du secteur. Par ailleurs, en localisant un projet d'envergure sur ce terrain spécifique, on peut penser que des pressions de marché pourraient se faire sentir sur les autres terrains vacants de la rue qui se retrouvent également dans ce secteur.

La mise en valeur de ce terrain à partir d'un projet d'envergure permettrait également de «rapprocher» la partie est du «village» à notre tronçon de la rue Sainte-Catherine. L'objectif de la démarche étant bien sûr d'amoindrir la présence du pont qui peut constituer pour certains une barrière. Pour ce faire, il est donc important de créer des conditions, des raisons, qui attireront cette nouvelle clientèle.

Si on veut maximiser les retombées potentielles d'un tel projet, il est important de retrouver dans celui-ci les composantes appropriées. Selon le diagnostic formulé et les objectifs identifiés, ce projet devrait être articulé autour des fonctions suivantes :

- Un commerce générateur d'achalandage quotidien;
- Des logements;
- Des bureaux;
- Et, des petits commerces d'appoint.

Le générateur d'achalandage

L'implantation d'un commerce générateur d'achalandage constitue certainement la pierre angulaire du plan d'intervention. Si on veut conserver les acquis qui sont déjà localisés dans le secteur, il est primordial d'attirer une nouvelle clientèle. De notre point de vue, le type de commerce qui permettrait de générer un achalandage quotidien significatif sur la rue est sans aucun doute un supermarché. Idéalement, ce supermarché devrait se retrouver dans le créneau de l'alimentation à escompte, compte tenu des caractéristiques particulières de la population résidante. Selon nos informations, le marché de ce secteur est suffisamment attrayant pour attirer un tel commerce. Des démarches ont d'ailleurs déjà été entreprises en ce sens par une chaîne de supermarché pour implanter ce type de commerce dans le secteur.

Par ailleurs, c'est l'implantation d'un supermarché à escompte sur ce site qui permettrait d'amener une certaine partie de la clientèle du «Village» dans le secteur. Ainsi, le supermarché à escompte, en plus de générer de l'achalandage sur la rue, permettrait de «rapprocher» le Village de notre secteur et de diminuer les impacts négatifs associés à la présence du pont.

Les logements

Un des objectifs identifiés précédemment pour revitaliser le secteur vise à mettre un terme à la décroissance démographique et même à augmenter la population dans le secteur.

Or, quel est le créneau de marché qui a le plus de chance de se concrétiser à court terme dans ce secteur de la Ville?

En fait, à notre avis, compte tenu des conditions particulières prévalant dans le secteur, le seul marché qui présente un certain intérêt est celui des résidences pour personnes âgées.

Ce type de logements peut en effet s'accommoder de contraintes que les propriétaires occupants (condos, maisons de ville, etc.) pourraient considérer comme des irritants majeurs. Les propriétaires de résidences investissent généralement dans des secteurs dans lesquels ils peuvent s'attendre à une appréciation de leur investissement immobilier. Or, aucun signe d'appréciation ne s'est manifesté dans le secteur au cours des dernières années, et ce, même dans un contexte économique favorable. Dans ces conditions, un ménage qui veut investir dans une résidence aura tendance à s'orienter plutôt vers des secteurs à la mode comme le Vieux-Montréal ou le Plateau Mont-Royal.

Quant au gestionnaire de complexes pour personnes âgées, son objectif fondamental à court ou moyen terme n'est pas une appréciation potentielle de son bien immobilier, mais plutôt la location de ses unités de logement. Or, tous les intervenants dans le secteur immobilier soulignent la faiblesse de l'offre actuellement dans le créneau

particulier des résidences pour personnes âgées. Cette lacune est encore plus prononcée dans les quartiers près du centre de Montréal.

Quant au créneau du logement locatif traditionnel, les conditions n'ont jamais été aussi favorables dans l'ensemble du marché québécois. On retrouve actuellement dans la plupart des villes québécoises des taux d'inoccupation des immeubles locatifs qui traduisent une pénurie sans précédent. Cette situation prévaut également à Montréal. Dans ces conditions, on peut s'attendre au cours des prochains mois à ce que ce créneau de marché connaisse une vigueur significative.

Il serait cependant peu probable que des projets majeurs se concrétisent dans le secteur étudié à court terme. Ces projets auront tendance à se localiser le plus près possible du centre ou dans les quartiers qui présentent une image particulièrement favorable. En fait, à notre avis, le secteur étudié doit modifier son image avant de penser à recevoir un nombre d'unités de logement locatif significatif.

Les espaces à bureaux

À notre avis, il serait important également de retrouver des espaces à bureaux sur le site concerné. Rappelons en effet, qu'un des objectifs est d'augmenter la clientèle potentielle pour les activités commerciales du secteur. Or, la population diurne ou si on veut les travailleurs du secteur constituent une portion de cette clientèle.

Bien qu'à première vue, l'environnement immédiat au site n'est pas dominé par la présence de bureaux, le secteur présente tout de même des caractéristiques qui laissent croire que l'implantation d'une composante bureau sur le site Sainte-Catherine - De Lorimier est tout à fait plausible.

Les arguments à la base de cette assertion sont les suivants :

- Bien que le secteur ne soit pas dominé par les bureaux, on retrouve tout de même un certain nombre d'immeubles consacré à cette fonction. Mentionnons notamment le siège social de la SAQ, les bureaux de la FTQ, Télé-Québec, Radio-Canada, etc.;
- Le site possède une bonne visibilité (présence du pont notamment);
- Le site est situé à l'intersection de deux artères majeures soit la rue Sainte-Catherine et la rue De Lorimier qui constitue certainement la porte d'entrée la plus connue de la Ville;
- On retrouve à proximité du site d'autres artères d'importance comme le boulevard René-Lévesque, la rue Notre-Dame et le futur prolongement de l'autoroute Ville-Marie;
- Une station de métro se retrouve à une distance de marche raisonnable du site.

Les commerces d'appoint

En supposant qu'un supermarché, qu'un complexe pour personnes âgées et que des espaces à bureaux s'implantent sur le site, il serait logique également de retrouver des petits commerces d'appoint tels qu'un dépanneur, coiffeur, nettoyeur, pharmacie, etc.). Ces commerces pourraient très bien se retrouver au rez-de-chaussée de l'immeuble à bureau par exemple.

Le redéveloppement de l'ensemble du secteur

Comme nous l'avons déjà mentionné, le tronçon de la rue Sainte-Catherine analysé se retrouve dans un secteur de la Ville passablement désarticulé. Il s'agit en effet d'un secteur qui a connu une diminution constante de sa population depuis plus de quarante ans.

Au niveau du cadre bâti, la discontinuité est évidente alors que les îlots de grande superficie occupés par des usages industriels, désuets dans la plupart des cas, côtoient les secteurs résidentiels.

Il est donc clair que si on veut redynamiser le secteur à partir des objectifs identifiés précédemment (en modifiant l'image du secteur et en augmentant la population), on ne peut limiter les interventions seulement aux abords de la rue Sainte-Catherine. Il est essentiel d'intervenir dans l'ensemble du secteur.

À notre avis, l'état actuel du secteur et la présence des vieux bâtiments industriels expliquent, en partie, l'absence de croissance démographique dans l'ensemble de la zone. En fait, dans l'état actuel, il y a très peu de chance par exemple que le terrain vacant sur Partenais entre De Maisonneuve et Sainte-Catherine soit l'objet d'une mise en valeur résidentielle. Pourquoi ? Tout simplement parce qu'il n'y a aucun indice qui laisse croire à un changement profond des conditions de marché dans le secteur.

Cependant, si la Ville déclarait haut et fort que les orientations de développement du secteur à l'avenir seraient axées vers l'usage résidentiel et que les activités industrielles disparaîtraient à plus ou moins long terme, il a fort à parier que certains projets résidentiels verraient le jour dans le secteur. On peut également supposer que ces projets pourraient se localiser sur les terrains vacants du secteur, mais pourraient aussi viser à reconverter certains bâtiments non résidentiels en unités de logement. En fait, de notre point de vue, il est clair qu'une nouvelle dynamique s'instaurerait dans le secteur.

Avant de procéder toutefois, la Ville devrait effectuer certaines études afin de vérifier le bien-fondé de cette piste d'intervention. Ces réflexions devraient porter sur les aspects suivants :

- L'impact fiscal d'une telle réhabilitation urbaine pour les finances de la Ville (est-ce qu'il s'agirait d'un exercice rentable pour la Ville?);

- La possibilité de mettre en place un programme de subventions pour la relocalisation des entreprises en place (est-ce que la rentabilité de l'opération permettrait de mettre en place un programme pour accélérer la relocalisation?);
- Le lieu de résidence de la main-d'œuvre (si la main-d'œuvre provient majoritairement du secteur, est-ce qu'une relocalisation des entreprises favoriserait le secteur ?);
- La qualité des bâtiments industriels (si les bâtiments industriels sont de faibles qualité, une telle opération devient plus plausible) ;

Ainsi, les réponses à ces questions permettront de déterminer l'intérêt et la faisabilité d'une telle opération. Toutefois, nous demeurons convaincus que la réhabilitation des abords du tronçon de la rue Sainte-Catherine analysé passe inévitablement par le redéveloppement de l'ensemble du secteur.

4.4

LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

Les sections précédentes avaient pour but d'identifier l'enjeu ou le défi associé au développement du secteur, les objectifs et les moyens pour atteindre ceux-ci et finalement les actions prioritaires. Il s'agit donc maintenant, de traduire et d'illustrer l'ensemble de ces interventions dans un plan de développement. Les principales interventions sont illustrées sur le plan à la page suivante.

Les actions prioritaires

Comme nous l'avons mentionné précédemment, deux actions prioritaires ont été identifiées. Il s'agit de :

1. Mettre en valeur le terrain vacant dans le quadrant sud-est de l'intersection des rues De Lorimier et Sainte-Catherine.

Cette mise en valeur devrait se faire à partir des composantes suivantes :

- Un supermarché à escompte : environ 45 000 p.c.;
- Un complexe pour personnes âgées : environ 125 unités qui pourraient regrouper entre 175 et 225 personnes;
- Une tour à bureaux d'une dizaine d'étages d'une superficie d'environ 200 000 p.c.;
- Et finalement, environ 5 000 p.c. de petits commerces d'appoint (nettoyeur, coiffeur, etc.).

Bien sûr, ces composantes représentent le scénario idéal de notre point de vue. Cependant, le terrain appartient à un propriétaire privé. Selon les informations obtenues au cours de la réalisation du mandat, ce propriétaire voudrait mettre en valeur son terrain, mais il semble que jusqu'à présent, aucun projet n'a pu le satisfaire.

Face à cette situation, la Ville possède relativement peu de moyens pour accélérer la mise en valeur du terrain vacant si ce n'est un zonage plus permissif ou l'octroi de certaines subventions (tout dépend des irritants dans le dossier du point de vue du propriétaire). En fait, le seul moyen qui permettrait à la Ville de contrôler toutes les variables (les composantes du projet et les délais de réalisation), serait de se porter acquéreur du terrain.

Compte tenu de l'importance de cette mise en valeur pour l'avenir de ce tronçon de la rue Sainte-Catherine, il serait judicieux de faire le point sur ce dossier :

- En connaissant les intentions réelles du propriétaire;
- En connaissant les raisons qui font que le terrain est encore vacant (une question de marché, une question de zonage, une question d'implantation sur le site, etc.);
- En identifiant, le cas échéant, l'implication de la Ville qui permettrait de faire avancer le projet (participation quelconque, un partenariat possible, etc.);

2. Procéder au redéveloppement de la zone comprise entre les rues De Lorimier, Fullum, Sherbrooke et Sainte-Catherine :

En fait, ce redéveloppement passe inévitablement par le remplacement des usages industriels vétustes au profit de la fonction résidentielle.

Toutefois, avant de procéder à une telle opération, une étude de faisabilité devrait être réalisée. Si le résultat de cette étude confirme l'intérêt d'une telle opération, il serait important que la Ville fasse connaître ses nouvelles orientations de développement le plus rapidement possible pour le secteur afin que les différents acteurs et investisseurs potentiels puissent se manifester.

Les autres interventions

- Mettre en valeur des terrains vacants dans le pôle ouest (entre De Lorimier et Fullum) :

La réalisation de ces deux actions prioritaires identifiées précédemment permettraient inévitablement de modifier considérablement l'image du secteur. De plus, l'activité générée au coin de Sainte-Catherine et De Lorimier par le projet permettrait certainement, à plus ou moins long terme, la mise en valeur des terrains vacants dans ce secteur.

Les bâtiments de deux ou trois étages avec commerces au rez-de-chaussée et des logements à l'étage seraient tout à fait appropriés dans le secteur. Avec un tel scénario, on pourrait retrouver approximativement 15 000 pieds carrés de commerces et 30 logements (soit environ 40 à 50 personnes).

- Mettre en valeur le pôle institutionnel :

Les activités commerciales sur ce tronçon de la rue Sainte-Catherine sont principalement situées aux extrémités de l'artère. Le pôle institutionnel constitue une discontinuité évidente dans la typologie de la rue.

Il faut donc trouver un moyen pour amoindrir cette discontinuité et donner un certain attrait à cette portion de la rue.

Pour ce faire, deux moyens sont recommandés :

- D'installer un système d'éclairage pour mettre en valeur les bâtiments de ce pôle. En plus de créer un certain intérêt, l'éclairage de ce complexe au centre du tronçon contribuera à créer un sentiment de sécurité après la tombée du jour;
- D'installer des bancs pour permettre aux passants de prendre quelques instants de repos face à ces bâtiments qui possèdent des particularités architecturales évidentes;

- D'instaurer la circulation à double sens sur le tronçon de la rue (entre Papineau et Du Havre).

Cette mesure avait été formulée dans le cadre de l'étude portant sur la conception d'un plan pour le réaménagement du pont Jacques-Cartier¹ afin d'améliorer la circulation à l'entrée du pont. Outre cette conséquence bénéfique au niveau de la circulation, le double sens facilitera les déplacements sur l'artère et ne pourra que constituer un avantage au niveau commercial.

- Consolider les activités commerciales dans le pôle est du tronçon.

Le nombre de commerces et de locaux commerciaux à l'est du pôle institutionnel sont plus nombreux que dans le secteur entre De Lorimier et Fullum. On retrouve seulement un terrain vacant dans ce secteur.

Ainsi, l'augmentation de l'activité et de la modification de l'image de l'ensemble du secteur permettra de **consolider** le pôle est du tronçon. Cette consolidation des activités commerciales (l'occupation des locaux actuellement vacants) pourrait se faire principalement à partir du créneau de la restauration.

4.5 L'ESTIMATION DES RETOMBÉES

La faisabilité et l'appréciation d'une stratégie dépend évidemment des impacts escomptés par sa mise en œuvre. L'objectif de cette section est donc de faire une synthèse des impacts qui pourraient être générés par le plan d'intervention.

Le nombre de logements

Selon le scénario de développement élaboré, on pourrait retrouver aux abords du tronçon de la rue Sainte-Catherine entre 150 et 160 logements (provenant principalement du complexe pour personnes âgées localisé au coin de De Lorimier et Sainte-Catherine). Ces nouveaux logements pourraient accueillir entre 220 et 275 personnes.

Précisons que cette estimation concerne essentiellement les abords de la rue Sainte-Catherine. Dans le cas d'un redéveloppement de la zone au nord de Sainte-Catherine entre De Lorimier et Fullum l'augmentation du nombre de nouveaux logements et de nouveaux résidents pourrait s'avérer beaucoup plus importante.

¹ Daniel Arbour et associés, Luc Laporte architecte, Conception d'un plan d'aménagement et évaluation de ses conséquences sur la circulation du secteur du pont Jacques-Cartier, mai 2001, p.57.

Les commerces

Au niveau commercial, le scénario prévoit l'ajout d'environ 65 000 pieds carrés de nouveaux commerces. Encore une fois, la plupart de cette nouvelle superficie (soit 50 000 p.c.) serait concentrée dans le projet prioritaire au coin de Sainte-Catherine et De Lorimier.

Par ailleurs, cette nouvelle superficie pourrait se traduire entre 180 et 200 nouveaux emplois dans les commerces sur le tronçon de la rue.

Les espaces à bureaux

En ce qui concerne les espaces à bureaux, environ 200 000 pieds carrés sont prévus essentiellement sur le site Sainte-Catherine et De Lorimier. Une telle superficie de bureaux accueille habituellement environ 1 100 travailleurs.

Les investissements totaux

À cette étape, il s'avère difficile d'estimer l'ensemble des coûts totaux de l'ensemble des recommandations. Certaines orientations privilégiées devront en effet faire l'objet d'une réflexion plus approfondie avant de pouvoir les chiffrer (notamment le redéveloppement du secteur au nord de la Sainte-Catherine entre De Lorimier et Fullum ou encore l'éventuelle participation afin d'initier le projet proposé au coin de Sainte-Catherine et De Lorimier).

On peut toutefois estimer les coûts de construction des différentes composantes proposées. Les coûts habituellement utilisés par les intervenants du milieu de la construction (les architectes notamment) sont les suivants ² :

- Commerces de grande surface : 55 \$ / p.c.
- Résidence pour personnes âgées : 100 \$ / p.c.
- Locaux commerciaux : 80 \$ / p.c.
- Espaces à bureaux : 155 \$ / p.c.
- Les logements : 75 \$ / p.c.

En utilisant ces hypothèses, on obtient des investissements totaux de l'ordre de 47,3 millions de dollars en ce qui concerne les travaux de construction.

Il faudrait ajouter à ce montant environ 40 000 \$ pour l'éclairage et l'installation de mobilier urbain dans le secteur du pôle institutionnel.

Par ailleurs, si on suppose que la nouvelle évaluation municipale correspondait environ aux coûts de construction des différentes composantes, les recettes pour la

² Ces coûts comprennent l'administration et les profits de l'entrepreneur, les honoraires et les taxes.

Ville seraient de l'ordre de 1,6 millions de dollars annuellement (940 000 \$ en taxes foncières et 720 000 \$ en taxes locatives ce qui comprend la taxe d'affaires, la taxe d'eau et de services et la taxe spéciale).

Ainsi, les impacts du scénario élaboré peuvent se résumer de la façon suivante :

- 160 logements ;
- 275 nouveaux résidents;
- 1 300 nouveaux emplois;
- 65 000 pieds carrés de nouveaux commerces;
- 200 000 pieds carrés d'espaces à bureaux;
- Des coûts de construction atteignant environ 47 millions de dollars;
- Et des recettes pour la Ville de l'ordre de 1,6 millions de dollars annuellement.

Notons que ces impacts ne tiennent pas compte des effets d'entraînement qu'on pourrait observer ailleurs dans le secteur ni les effets du redéveloppement potentiel du secteur au nord de Sainte-Catherine entre De Lorimier et Fullum.

L'objectif de la présente étude consistait à élaborer un plan de développement économique et immobilier qui servira de guide d'intervention pour la revitalisation de la rue Sainte-Catherine entre la rue De Lorimier et Du Havre.

Dans un premier temps, l'analyse et le diagnostic réalisés ont permis de déterminer que le principal enjeu associé à ce tronçon de rue pour les prochaines années n'est, ni plus ni moins, que la survie économique de l'artère et de l'ensemble du secteur. En d'autres termes, si rien de significatif se concrétise à plus ou moins court terme, on peut s'attendre à une stagnation majeure voire même une diminution des activités économiques au cours des prochaines années.

En effet, on constate qu'au cours des dernières années, les forces du marché n'ont pas réussi à générer quoi que ce soit de significatif dans le secteur et ce, malgré un contexte économique général plus que favorable. Or, il est peu probable qu'au niveau économique, les dix prochaines années soient meilleures que les dix dernières. Il est donc clair que si le secteur ne reçoit aucune aide externe, les prochaines années seront très difficiles.

Le plan d'action proposé pour remédier à la situation s'articule autour de deux interventions majeures :

- D'abord réaliser un projet majeur sur le principal terrain vacant sur le tronçon de rue soit au coin de Sainte-Catherine et De Lorimier;
- Et, revoir les orientations de développement de tout le secteur au nord de Sainte-Catherine entre De Lorimier et Fullum (secteur où l'on retrouve particulièrement des grands bâtiments industriels vétustes).

Il est clair que l'implication de la Ville dans la réalisation de ces deux interventions sera nécessaire. Il est toutefois prématuré, à cette étape, de déterminer avec précision la nature et l'importance de l'implication des autorités municipales.

Dans le cas du projet d'envergure à réaliser au coin de De Lorimier et Sainte-Catherine, il faudrait dans un premier temps connaître les intentions du propriétaire du terrain et les mesures incitatives qui favoriseraient la mise en valeur du terrain avant de mesurer plus précisément l'éventuelle participation de la Ville.

En ce qui concerne le redéveloppement de l'ensemble du secteur entre De Lorimier et Fullum, une étude de faisabilité devrait être réalisée afin de s'assurer que les entreprises qui seraient relocalisées pour faire place à un développement résidentiel ne déstructurent pas encore plus le milieu. Cette étude permettrait également de préciser l'enveloppe budgétaire qui serait nécessaire pour réaliser une telle opération.

Par ailleurs, le scénario de développement élaboré dans le cadre du mandat vise principalement à consolider l'aspect multifonctionnel de l'artère. Les retombées du scénario se résument de la façon suivante :

- 160 logements ;
- 275 nouveaux résidants;
- 1 300 nouveaux emplois
- 65 000 pieds carrés de nouveaux commerces;
- 200 000 pieds carrés d'espaces à bureaux;
- Des coûts de construction atteignant environ 47 millions de dollars;
- Et, des recettes pour la Ville de l'ordre de 1,6 millions de dollars annuellement.

ANNEXE

