

La promotion immobilière n'est pas toujours un gage de revitalisation

J'habite le Village de Shaughnessy depuis 22 ans. Si je suis généralement critique de la construction dans le quartier, je tiens à préciser que je n'ai rien à redire de la qualité architecturale du projet en question. Le Village de Shaughnessy aurait sans doute bénéficié de projets semblables par le passé, puisqu'au cours des 60 dernières années, il s'est souvent construit n'importe quoi, n'importe comment, et, malheureusement, c'est parfois encore le cas.

Je suis critique de ce projet parce qu'il contribue à un problème persistant qui s'est aggravé avec la vague de construction des 10 dernières années : le manque de diversification dans l'offre en logements locatifs ou en copropriété, lequel a fait du Village de Shaughnessy un quartier de transition et le paradis des Airbnb. La multiplication des « petits logements » a vu le taux d'inoccupation grimper, poussant un nombre grandissant de propriétaires et de locataires à s'adonner à la location à court terme commerciale ce qui, à son tour, a fait grimper le prix des loyers, accentuant le roulement de résidents. Depuis bien avant la pandémie, presque toutes les tours locatives annoncent en permanence des 1½, 2½ et 3½ à louer. Si les cinquantenaires et les « jeunes retraités » n'ont pas choisi de les occuper jusqu'à maintenant, il est illusoire de penser qu'ils le feront dans un bâtiment neuf. Le quartier n'offre tout simplement plus une qualité de vie adéquate. De nombreux commerces de proximité de type « style de vie » qui desservaient des résidents et habitués ont fermé au profit de commerce s'adressant à une clientèle de passage. Le besoin en verdissement, mais aussi en espaces publics, est criant. On a beau critiquer ce qui s'est fait à Griffintown, peut-être à raison, on pardonne bien des choses quand on vit à deux pas du parc du canal. La vérité, c'est que presque plus personne ne souhaite s'installer dans le Village de Shaughnessy en permanence et à long terme. Au mieux, ce type de promotion immobilière en fait un quartier-dortoir ou de pied-à-terre.

La revitalisation du quartier passerait plutôt par la diversification du type de ménages et de l'offre programmatique. Avait-on annoncé la construction de logements familiaux abordables avec une école¹ aux étages inférieurs, je ne vous écrirais pas aujourd'hui. On parle à tort d'une population homogène constituée d'étudiants dans le Village de Shaughnessy. Il y a des gens de tous âges (y compris des cinquantenaires) et de toutes classes sociales, plusieurs s'étant installés ici dans les années 1960, 70, 80, etc., dans bien des cas à la recherche d'un logement raisonnablement abordable dans un milieu plus anglophone. Le caractère homogène de la population tient plutôt du fait que la grande majorité des résidents vivent seuls ou en couple en raison de l'offre en logement, mais la nature et le prix des logements aujourd'hui ne les incitent pas à rester. Il en résulte la dégradation de la qualité de vie de quartier qui se résume aujourd'hui à la consommation ou à prendre le volant de sa voiture pour aller ailleurs... D'ailleurs, permettre la densification du parc automobile dans le quartier est un non-sens en 2020. N'oublions pas que la rue St-Marc est la sortie Guy de l'autoroute 720-Est; entre les trop nombreuses voitures et la disparition progressive du mobilier urbain et de l'espace de trottoir au profit de terrasses commerciales (aussi agréables soient certaines), le quartier devient de plus en plus étouffant. Cela pourrait paraître anecdotique pour un non-résident, mais une grande part des balcons verts qu'on remarquait il y a quelques années servent aujourd'hui à entreposer des pneus d'hiver.

Pour ce qui est de la modification au plan d'urbanisme visant à réduire la densité et la hauteur dans le secteur avoisinant, soit, mais peut-être faudrait-il être plus strict. Par exemple, en interdisant de construire un plus gros volume sur les lots des bâtiments d'intérêt patrimonial afin de dissuader les propriétaires de les laisser à l'abandon, puis de prétendre que le façadisme conserve le patrimoine (une trop facile aberration, à mon avis). Non seulement protégerait-on les bâtiments, mais on conserverait un précieux espace de verdissement pour bonifier l'indice de canopée présentement dérisoire.

Quelques mots sur le bruit

Il faut mentionner qu'il y a actuellement quatre chantiers à environ un pâté de maisons du site de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest. L'un d'eux est en cours depuis trois ans, périodiquement six jours par semaine. Un autre est à l'œuvre six jours par semaine depuis près de trois mois, de 7 h à au moins 17 h en général. Je me permets d'ajouter qu'en temps de pandémie, il y a, à proximité de n'importe quel chantier du quartier, des centaines de résidents qui tentent de travailler et d'étudier de la maison. Il y aurait lieu de revoir exceptionnellement le règlement sur le bruit.

Enfin...

1 Selon les statistiques de 2018, il y avait 400 enfants d'âge scolaire dans le quartier, mais aucune école.

Je comprends que les résidents voisins de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest aient des questions ou des commentaires très concrets. J'en ferais autant. Mes préoccupations sont plutôt d'ordre général parce que dans un quartier comme celui-ci, tout est « dans sa cour »; un quartier n'est pas une unité administrative, mais un milieu de vie. En ce sens, le Village de Shaughnessy partage le sien avec Westmount bien plus qu'avec le Centre-Sud. Le succès de la promotion immobilière dépendra moins du bâti existant, des quotas et des critères d'un plan d'urbanisme que de donner envie aux gens non seulement d'y habiter, mais d'y vivre. Je terminerai en disant que d'une manière ou d'une autre, toute décision ne me touchera pas directement puisqu'après 22 ans, à l'aube de la cinquantaine, justement, j'ai décidé de déménager et de quitter le Village de Shaughnessy.