



**Office de consultation publique de Montréal**  
**Dépôt d'un mémoire pour les projets**

**Quadrilatère Saint-Laurent**

**et**

**2-22 Sainte-Catherine**

**Présenté le 11 juin 2009**



<b>1. PRÉSENTATION DE LA TABLE DE CONCERTATION DU FAUBOURG SAINT-LAURENT</b>	<b>4</b>
<b>2. INTÉRÊT PORTÉ AU PROJET</b>	<b>4</b>
<b>3. MISE EN CONTEXTE</b>	<b>4</b>
<i>Le public est là</i>	4
<i>Les atouts historiques</i>	5
<i>Les conditions favorables du Quartier des spectacles (QDS)</i>	5
<b>4. OPINION PAR RAPPORT AU PROJET</b>	<b>6</b>
<i>Voir les choses dans une perspective globale d'aménagement</i>	6
<i>Une requalification qui donne à la rue une nouvelle vie, autant le jour que la nuit.</i>	7
<i>Un développement urbain qui favorise le sentiment d'appartenance au quartier</i>	7
<i>Une requalification qui met en valeur le patrimoine bâti</i>	7
<i>Une requalification qui implique l'adhésion et l'implication des riverains</i>	7
<i>Un processus de requalification qui intègre à la fois la question urbaine, la question sociale et les modes d'expression culturelle</i>	8
<i>Une requalification qui innove en termes de développement durable</i>	8
<b>5. RECOMMANDATIONS</b>	<b>9</b>
URBANISME, AMÉNAGEMENT	9
IMPACTS SOCIAUX	9

## **1. Présentation de la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent**

Nous rappelons à l'Office de consultation publique de Montréal que la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent (TCFSL) est une table de quartier qui réunit des citoyens et des acteurs du milieu pour traiter des enjeux de développement social dans cette partie est du centre-ville de Montréal. Notre mission est de contribuer à la construction communautaire et de promouvoir un développement harmonieux, humain et durable de ce quartier en pleine mutation.

## **2. Intérêt porté au projet**

La TCFSL a pris connaissance des deux projets immobiliers de la société de développement Angus (SDA) situés au carrefour des *maïns*, le 2-22, et dans la partie ouest du boulevard St-Laurent, le projet dit Quadrilatère St-Laurent.

Depuis de nombreuses années, les acteurs sociaux, économiques et les résidents déplorent l'état de la rue Saint-Laurent et son manque de dynamisme commercial. Le projet que vous nous avez présenté sera un levier de développement pour ce secteur du faubourg Saint-Laurent et devrait avoir un effet structurant. C'est un projet qui vient compléter harmonieusement le projet de Quartier des spectacles (QDS), ainsi que celui de la maison du développement durable par ses volets culturels et durable.

## **3. Mise en contexte**

La TCFSL ne prétend pas avoir une opinion sur tous les aspects de cette consultation publique en rapport avec les projets présentés par la SDA. Notre connaissance des composantes de ce quartier nous autorise tout de même à formuler une mise en contexte et quelques considérations générales sur les principes pratiques de la requalification visée par les deux projets du 2-22 et du Quadrilatère St-Laurent. Notre mission orientée vers le développement social nous autorise également à exprimer quelques points de vue en rapport avec les impacts sociaux. Quant à l'architecture des deux investissements immobiliers, nous ne sommes pas en mesure d'exprimer un avis documenté. Nous saluons cependant leur caractère audacieux et novateur, en souhaitant un heureux mariage de l'ancien et du nouveau pour cette rue prestigieuse.

Le territoire de l'ancien *Red Light* n'est plus ce qu'il était. Tout le monde le constate. Le cadre bâti s'est détérioré, plusieurs commerces vivent ou sont fermés, le milieu est dévitalisé et peu fréquenté. Il se prête à des activités illicites et non recommandables.

En revanche, la présence dynamique de trois entreprises culturelles – le Monument national, la Société des Arts Technologiques (SAT), le club Soda, - sont des éléments de requalification du secteur. Ajoutons à cela le nouvel édifice du « Prêt d'honneur » au coin St-Laurent/René-Lévesque, l'aménagement de la place de la Paix et les nouvelles constructions domiciliaires du groupe Aquilini, autres investissements significatifs qui témoignent aussi d'un mouvement de revitalisation en cours.

***Le public est là***

Les données sociodémographiques du quartier et l'offre culturelle existantes présentent des conditions favorables à un processus de revitalisation dont le résultat global sera d'attirer une population diversifiée, le jour comme la nuit, toute l'année durant.

D'abord, le repeuplement dans cette partie du centre-ville est bien engagé. La population locale résidente est en croissance. Tout près d'une artère revitalisée, elle contribuerait certainement à rentabiliser des commerces et des services de proximité, tout en fournissant une clientèle proche pour les entreprises culturelles.

La population des travailleurs et travailleuses est également en croissance dans le quartier. On en compte environ 40 000 qui travaillent principalement à Hydro-Québec tout à côté, dans les deux complexes Desjardins et Guy-Favreau, dans les nombreuses entreprises culturelles du Quartier des spectacles et dans les institutions d'enseignement. Également plus de 40 000 étudiants de l'UQAM et d'autres maisons éducatives fréquentent le quartier. Autant de consommateurs potentiels qui donneront une nouvelle vie à ce secteur St-Laurent/Ste-Catherine.

Enfin, les nombreuses salles de spectacles, tout comme les grands événements festifs annuels attirent dans le milieu des foules d'amateurs : un public nombreux qui donnera à la rue sa vitalité d'antan, pour le moins que l'on y trouve l'attraction souhaitée.

Le public est là. Celui qui habite, travaille ou étudie; celui aussi qui vient de l'extérieur pour consommer des biens culturels et pour se divertir.

### ***Les atouts historiques***

Plutôt que de s'apitoyer sur les misères d'un *Red light* décrépi et anémié, ne devrait-on pas faire valoir les acquis du passé ?

La force d'évocation d'un lieu peut être une assise dans un processus de revitalisation urbaine. Or, le carrefour des *mains* habite encore notre imaginaire collectif et il évoque des représentations bien vivantes que la collectivité voudrait vraisemblablement retrouver, mais sous une forme qui correspond aux goûts du jour : un espace de liberté, un lieu insolite, de nouvelles manières de célébrer la vie. Le génie des lieux est là. Il suffit de l'éveiller par la mise en valeur du cadre bâti existant, par de nouvelles audaces architecturales, par de nouveaux usages.

### ***Les conditions favorables du Quartier des spectacles (QDS)***

La revitalisation du QDS repose sur une vision axée sur les trois thèmes *vivre, créer et se divertir* (Vision élaborée par le Partenariat du Quartier des spectacles - PQDS - en 2003) : une vision qui protège et stimule le milieu de vie, qui favorise le retour des artistes et des artisans, qui consolide les lieux de production et de diffusion culturelles.

Le QDS représente le cœur de la vie culturelle montréalaise. Sa réussite fait partie du plan d'action 2007-2017 du *Rendez-vous 2007, Montréal métropole culturelle*. Un programme particulier d'urbanisme est en cours de réalisation autour de la Place des arts. Le PQDS assure la promotion du QDS comme destination culturelle et se charge, notamment, de développer un programme d'animation culturelle dans l'espace public du quartier.

Les besoins sont pressants. Mais avec tout ce branle-bas, les conditions sont favorables aux investissements immobiliers nécessaires à la revitalisation recherchée.

#### ***4. Opinion par rapport au projet***

**Dans ce contexte, le projet de la SDA arrive au bon moment et il est bienvenu. Il donnera l'élan nécessaire à la transformation progressive du boulevard Saint-Laurent, centre névralgique du QDS et de toute la partie est du centre-ville.**

**Par son volet culturel, il constitue un investissement immobilier majeur pour le Quartier des spectacles. Par le choix de privilégier des commerces dits « responsables » et en harmonie avec le génie des lieux, il a toutes les chances de faire de cette rue une nouvelle destination, complémentaire à celle qui découlera des grands travaux d'aménagement autour de la Place des Arts et de la construction tout à côté de la Maison du développement durable.**

Par leurs projets d'investissements immobiliers, les promoteurs visent la requalification urbaine d'un secteur dégradé. Une appréciation de ces investissements devrait donc d'abord se faire à partir des principes à mettre de l'avant dans ce processus de requalification.

Voici quelques aspects à considérer, selon nous :

##### ***Voir les choses dans une perspective globale d'aménagement***

L'enjeu de la requalification touche au premier chef le carrefour des *mains* : premier verrou à faire sauter. Mais l'intégration des espaces et des fonctions exige une vue plus globale du territoire. On doit penser à un plan d'aménagement pour tout le secteur du boulevard St-Laurent (les deux côtés de la rue) entre René-Lévesque et Sherbrooke, ainsi que de ses deux dorsales : la rue Clark à l'ouest et la rue St-Dominique à l'est. Nous croyons qu'un programme particulier d'aménagement s'impose pour ces trois rues, y compris les rues est-ouest qui les traversent. Nous croyons aussi que la revitalisation de ce secteur devrait constituer le premier temps d'une avancée vers l'est jusqu'au Quartier latin, le long de la rue Ste-Catherine et des rues avoisinantes, ainsi que vers le territoire occupé par le complexe des Habitations Jeanne-Mance.

Les différents secteurs du faubourg Saint-Laurent sont complémentaires, l'offre culturelle est présente tant à l'est qu'à l'ouest de Saint-Laurent entre autres dans le quartier Latin, où il y a quelques salles.

(Voir à ce sujet : *Le faubourg Saint-Laurent, étude d'aménagement du secteur Sainte-Catherine/Saint-Laurent* Rapport final, Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Atelier BRAQ / Alain Carle architecture aménagement, janvier 2004)

### ***Une requalification qui donne à la rue une nouvelle vie, autant le jour que la nuit.***

La multiplicité des publics : habitants, travailleurs, étudiants, créateurs, visiteurs et consommateurs de produits culturels, suppose des usages autant pour la vie de jour que pour la vie nocturne. L'enjeu est de présenter une offre commerciale et culturelle qui convienne à tout ce monde et qui incite à s'approprier la rue, plutôt que de fréquenter uniquement les souterrains ou les places intérieures des grands complexes.

### ***Un développement urbain qui favorise le sentiment d'appartenance au quartier***

Pour favoriser le sentiment d'appartenance au quartier, certaines valeurs doivent être associées au développement urbain pour augmenter la fierté des résidants qui demeurent dans un quartier en requalification. En permettant aux résidants de s'approprier les équipements culturels, en favorisant un quartier où il y a de la place pour chacun, en conservant le patrimoine et le «génie des lieux», les projets de requalification du boulevard Saint-Laurent pourront contribuer efficacement à l'augmentation du sentiment d'appartenance de ceux qui fréquentent ou habitent le quartier.

### ***Une requalification qui met en valeur le patrimoine bâti***

Quelques façades et édifices témoignent du passé mythique du boulevard St-Laurent. Sans doute que le promoteur tient à conserver ce qui peut être conservé. On devrait pouvoir trouver les moyens de les mettre en valeur, non seulement dans la rénovation, mais aussi par des rappels historiques pouvant constituer un élément d'attractivité pour la rue.

### ***Une requalification qui implique l'adhésion et l'implication des riverains***

L'expérience passée du développement immobilier dans le quartier démontre que les investissements n'ont pas automatiquement les effets structurants escomptés. Au cours des cinquante dernières années, ce quartier a bénéficié de projets immobiliers majeurs : la tour d'Hydro-Québec, la grande Place des Arts, les complexes Desjardins et Guy-Favreau, et, plus récemment, les nombreux investissements de l'UQAM et la Grande Bibliothèque, sans oublier les investissements résidentiels non négligeables de ces dernières années. Tout cela a eu peu d'impacts sur certains facteurs de dégradation, notamment dans les rues commerciales.

Nous croyons que les projets d'investissements immobiliers réalisés dans une perspective de requalification urbaine nécessitent l'adhésion et la participation des riverains. Les promoteurs devraient tout mettre en œuvre pour que ceux-ci y voient leur intérêt à profiter d'une situation nouvelle pour s'engager eux-mêmes dans un processus de revitalisation. Or, il est bien connu que des propriétaires d'édifices ou de commerces – qui souvent vivent à l'étranger – sont plutôt intéressés par la valeur spéculative de leur propriété, quand ce n'est pas pour couvrir des activités illégales. Dans ce contexte, il nous semble qu'une intervention des autorités publiques s'impose.

### ***Un processus de requalification qui intègre à la fois la question urbaine, la question sociale et les modes d'expression culturelle***

Le QDS et son territoire périphérique représentent une concentration d'enjeux urbanistiques, sociaux, culturels **inter-reliés**. L'aménagement urbain a des conséquences sur la composition sociale du milieu, les problématiques sociales bien connues sont parfois vues comme des freins au développement économique et culturel, les diverses manifestations culturelles occupent une place grandissante et bruyante dans le quartier, elles sont déterminantes dans l'aménagement et l'intégration des espaces. Les trois perspectives nous semblent inséparables.

Il faudra éviter de «compartimenter» les diverses fonctions et créer des aménagements ouverts aux diverses catégories de gens qui prennent part à la vie collective du quartier. La détermination des usages devrait comprendre des éléments de diversité qui permettent à tout le monde d'y trouver son compte. Le *branding* culturel ne peut plus offrir comme seule image, celle d'un quartier à thème unique de diffusion culturelle. La notion de culture y est très large. En effet, la création culturelle, les lieux de diffusion sont multiples, tant institutionnels qu'alternatifs. Les libraires, les universités et les collèges participent aussi à cette diffusion et à la création.

### ***Une requalification qui innove en termes de développement durable***

De tels projets situés au centre-ville de Montréal auront une grande visibilité et seront très fréquentés. Qu'ils s'inscrivent dans une perspective de développement durable, cela va de soi. Nous sommes assurés que la SDA s'inscrit dans cette mouvance.

En nous donnant les moyens d'une consommation locale, d'une diffusion et d'une création à «l'échelle locale», en favorisant un impact récréo-touristique en harmonie avec le développement urbain et avec le souhait des résidents, en rendant accessible le secteur à tous, nous renforçons le concept de quartier durable.

Pour favoriser une appropriation durable du lieu il s'agit de mettre en place des aménagements qui favorisent le partage des espaces. Les espaces publics doivent avoir d'autres fonctions: espace social, lieu de rencontre et d'échange économique, parfois aussi de places de loisir.

Être durable, c'est aussi donner accès à tous lieux publics et notamment, comme cela a été mentionné à de nombreuses reprises, l'accès à des toilettes publiques. Cet accès est crucial pour une bonne cohabitation entre les personnes qui transitent par le quartier, les commerçants, les résidents et les gens d'affaires.

## 5. *Recommandations*

### URBANISME, AMÉNAGEMENT

- Qu'à l'occasion de ce projet de requalification urbaine du carrefour des mains, les autorités municipales développent **un plan global d'aménagement du secteur environnant**, en particulier la partie est de la zone identifiée, afin que ce projet immobilier produise à terme les effets structurants attendus.
- Que la Ville et le promoteur suscitent l'adhésion et la participation des propriétaires riverains au processus de requalification urbaine, **par des mesures concrètes, telles les programmes de rénovation des façades, la construction sur les terrains encore vacants, l'introduction de nouveaux usages appropriés aux caractéristiques d'un quartier à dominante culturelle.**
- Que la Ville et le promoteur s'assurent **d'aménager des espaces publics (extérieurs et intérieurs) qui favorisent le partage des espaces et leur appropriation** par ceux qui le fréquentent. Ex : bancs publics dans le 2-22, sur l'espace public, le passage entre les rues Saint-Laurent et Clark ...

### IMPACTS SOCIAUX

- Que le projet d'investissement immobilier soit articulé avec des projets d'investissement de nature socio-économique :
  - en collaboration avec les groupes sociaux du quartier, **mettre en place un mécanisme de développement d'entreprises d'économie sociale orientées vers la formation et l'embauche locale de personnes sans emploi en situation de vulnérabilité;**
  - que le promoteur développe avec la Ville de Montréal et les groupes du quartier **un programme de soutien aux petites entreprises qui voudraient s'implanter dans le milieu, mais qui ne disposent pas de ressources suffisantes** : entreprises de nature commerciale, mais aussi des entreprises de création artistique et des entreprises dédiées aux modes d'expression des cultures alternatives et émergentes.
- Que le projet prenne en compte le caractère habité du quartier et qu'il favorise l'ouverture du Quartier des spectacles sur la communauté résidante :
  - **mettre en place un mécanisme léger qui gère les rapports de bon voisinage**, à l'occasion, susciter des offres culturelles s'adressant spécifiquement aux gens du quartier, éventuellement faciliter l'accès à la vie culturelle pour les personnes à faible revenu.
  - que la ville et le promoteur **soutiennent et favorisent la venue de commerces de proximité et de services pour les résidents du quartier.**
- Que les projets **permettent l'accès à des toilettes publiques.**