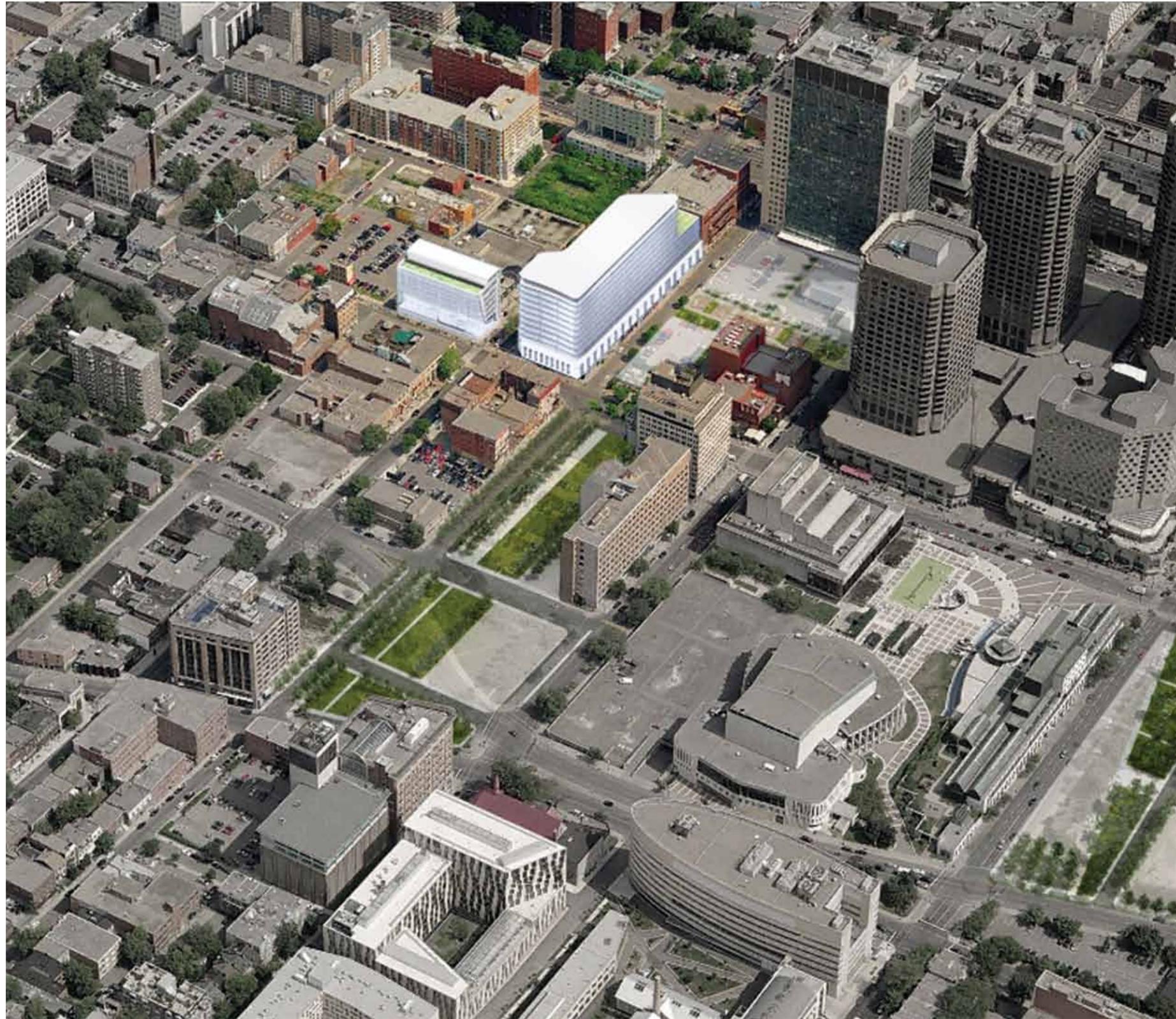


SOCIÉTÉ DE
DÉVELOPPEMENT • **ANGUS**

**PAUL
ANDREU**
ARCHITECTE - CONSEIL

**ÆDIFICA +
GILLESHUOT**
ARCHITECTES



Le 2-22

Quadrilatère Saint-Laurent

PROJETS DE
REQUALI
FICATION
URBAINE
DURABLE

Sommaire

2	Avant-propos
3	I. Les réalisations et les projets d'intervention du promoteur
4	i. SDA, un développeur social
	ii. Un savoir-faire en revitalisation urbaine durable
7	II. Un secteur dévitalisé
8	i. Un bâti en lambeaux
	ii. L'aménagement urbain
	iii. Un secteur hétérogène
9	iv. Une zone trouble
11	III. Le redéploiement du secteur : une opportunité et des défis
12	i. Une opportunité à saisir
	ii. Des défis à relever collectivement
15	IV. Deux projets, une seule vision
16	i. Une vision bien au-delà de l'immobilier
	ii. Une consolidation de l'offre culturelle
	iii. Un levier pour déranger la misère
17	V. Trois ans de démarches, de rencontres et de comités
18	i. Un grand nombre d'intervenants rencontrés
	ii. Une démarche proactive envers la population
	iii. Diverses présentations aux instances officielles
21	VI. Le 2-22 Sainte-Catherine Est
22	i. Audace et ouverture
23	ii. À l'enseigne de l'écologie urbaine
	iii. Aspects financiers du projet
	iv. Les étapes importantes à franchir
25	VII. Le Quadrilatère Saint-Laurent
26	i. Un projet de requalification durable
27	ii. Une écologie urbaine d'avant-garde
28	iii. Quelques aspects juridiques et financiers du projet
	iv. Impacts économiques fiscaux des projets
31	Annexe A – Conseil d'administration de la Société de développement Angus
	Annexe B – Sainte-Catherine et la <i>Main</i> : un carrefour historique et chargé de symbole
	Annexe C – Compte-rendu des interventions du public lors de l'assemblée publique du 14 avril 2009
	Annexe D – Échéancier réglementaire pour le 2-22 Sainte-Catherine Est
	Annexe E – Échéancier réglementaire pour le Quadrilatère Saint-Laurent
	Annexe F – Étude d'impacts économiques et fiscaux

Avant-propos

En mai 2006, la Ville de Montréal et l'Arrondissement Ville-Marie confiaient à la Société de développement Angus (SDA) un mandat à double volet dans le but de développer un projet de revitalisation urbaine du boulevard Saint-Laurent, entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque. Le premier volet consistait à fournir à l'administration municipale un diagnostic du lieu; et le deuxième, à déposer des recommandations quant à l'utilisation et la mise en valeur des terrains et des bâtiments à convertir ou à acquérir. Ce dernier volet incluait le développement d'un concept pour un édifice à vocation culturelle au coin sud-est du carrefour des deux *Mains* de Montréal, à savoir l'édifice occupant les adresses civiques du 2 au 22 Sainte-Catherine Est. Ces interventions immobilières devaient être en accord, entre autres, avec la vision du projet du Quartier des spectacles élaboré par le Partenariat du Quartier des spectacles.

En septembre 2006, SDA déposait à la Ville et à l'Arrondissement le concept pour l'édifice du 2-22 *Sainte-Catherine Est* ainsi qu'un plan pour la revitalisation du boulevard sur le tronçon visé par le mandat, incluant le côté ouest. Dès ce moment, SDA s'est employée à concrétiser la vision développée tant pour le 2-22 *Sainte-Catherine Est* que pour la portion ouest du boulevard Saint-Laurent. Un des défis importants résidait dans le fait que toutes les propriétés visées par les interventions proposées étaient détenues par des propriétaires privés.

Dans le cas du 2-22 *Sainte-Catherine Est*, le projet ne couvrant qu'une propriété la Ville a procédé par expropriation. Le terrain a, par la suite, été cédé à SDA par bail emphytéotique d'une durée de 75 ans, le 16 décembre 2008.

En ce qui concerne le tronçon du boulevard Saint-Laurent entre le boulevard René-Lévesque et la rue Sainte-Catherine, c'est l'îlot ouest au nord du Monument-National qui réclamait une intervention. L'état de délabrement avancé de ces propriétés représentant une honte pour Montréal. SDA a donc entamé des discussions dès la fin de 2006 avec le propriétaire possédant le plus grand nombre de propriétés sur ce côté du boulevard, soit six sur dix.

Le 15 décembre 2008, après près de deux ans de négociations, le propriétaire en question a finalement accepté de céder ses propriétés à SDA au coût de 6 millions de dollars, soit 265 dollars le pied carré, afin qu'elle puisse mener un projet de requalification majeure de ce côté du boulevard Saint-Laurent. Soulignons à titre de comparaison que le coût des terrains Angus, une fois la décontamination réalisée est de 13,50 dollars le pied carré. Avec l'acquisition de six des dix terrains, SDA a franchi une étape cruciale lui permettant pour mener à terme le projet du *Quadrilatère Saint-Laurent*.

Les projets du 2-22 *Sainte-Catherine Est* et du *Quadrilatère Saint-Laurent* sont donc au cœur du processus de revitalisation de la section sud du boulevard Saint-Laurent, qui se veut l'étincelle permettant de faire revivre ce qui était historiquement l'épicentre de la métropole québécoise. Faisant partie d'une plus vaste opération de réhabilitation des aménagements urbains du quartier et d'investissements majeurs dans divers projets d'infrastructures, ces projets représentent une occasion unique de transformer une zone centrale de la ville aujourd'hui délaissée et délabrée en un lieu de destination incontournable.

Le présent document a été préparé pour les fins des consultations publiques portant sur les modifications nécessaires au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal pour les projets du 2-22 *Sainte-Catherine Est* et du *Quadrilatère Saint-Laurent*. Ces consultations publiques seront tenues par l'Office de consultation publique de Montréal entre le 19 mai et le 9 juin 2009. Le document rassemble et synthétise l'ensemble des informations pertinentes aux deux projets. Une brève présentation du promoteur précède cette synthèse.

I. Les réalisations et les projets d'intervention du promoteur



i. SDA, un développeur social

Organisme à but non lucratif, SDA a été mis sur pied en 1995 des suites d'un vaste mouvement communautaire dans le quartier Rosemont demandant à voir renaître en espace à vocation économique moderne et prospère l'ancienne friche industrielle des usines Angus. Pour renverser la vapeur et ramener l'emploi et la richesse sur ce site, un projet mobilisateur et rassembleur devait être développé et mis en branle. Dès lors, SDA s'est employée à y développer le Technopôle Angus.

Depuis 2006, SDA a élargi son territoire d'intervention vers d'autres projets de revitalisation durable en milieu urbain où elle agit à titre de promoteur.

SDA s'efforce depuis sa fondation de faire converger au quotidien rentabilité financière, protection de l'environnement et adéquation avec les besoins des communautés locales, le tout dans le cadre d'une démarche consensuelle avec les multiples parties prenantes. Elle s'est appuyée pour ce faire sur trois principes fondamentaux pour chacune de ses décisions et orientations, c'est-à-dire :

1. Privilégier la création d'emplois;
2. Favoriser un développement durable; et
3. Entretenir des liens privilégiés avec la communauté locale.

L'Annexe A présente les membres du conseil d'administration de SDA.

ii. Un savoir-faire en revitalisation urbaine durable

SDA est principalement active au sein des deux grands projets, soit le Technopôle Angus et la revitalisation du secteur Sud du boulevard Saint-Laurent.

a. Technopôle Angus, parc urbain d'entreprises

Site de près de deux millions de pieds carrés (185 000 m²), le Technopôle Angus est aujourd'hui au tiers complété avec dix bâtiments totalisant environ 550 000 pieds carrés où travaillent près de 1 200 professionnels au sein d'une cinquantaine d'entreprises et institutions. Celles-ci font partie d'un des quatre principaux pôles d'activités : sciences de la vie, technologies de l'information, services et économie sociale. SDA est propriétaire-développeur de l'ensemble du site et propriétaire-gestionnaire des immeubles développés.

Très sensible aux besoins de la communauté et à la protection de l'environnement, SDA a fait le choix précurseur dès sa création d'asseoir le déploiement du Technopôle sur les principes du développement durable. SDA a en ce sens développé une expertise unique et d'avant-garde qu'elle continue de faire évoluer et de bâtir jour après jour. Son engagement envers le développement durable se traduit dans toutes ses sphères d'actions et les réalisations à ce titre sont nombreuses, que ce soit au niveau de l'architecture des bâtiments, de l'aménagement du site, du souci des modes de transport des travailleurs du site ou encore dans l'interaction avec la communauté avoisinante et son interaction avec cette dernière.

L'avènement du projet pilote *Leadership in Energy & Environmental Design for Neighborhood Development* (LEED-ND) pour le développement responsable des quartiers a offert à SDA la possibilité de mesurer la performance du Technopôle en cette matière et aussi de bonifier ses stratégies et actions pour les développements futurs. Le Technopôle Angus a en effet fait partie des 238 sites sélectionnés à travers le monde par le *U.S. Green Building Council* (USGBC, Conseil du bâtiment durable des États-Unis) pour participer à ce concours visant la mise au point d'une norme sophistiquée pour la certification des projets de développement responsable des quartiers. En se voyant décerner en septembre 2008 la certification LEED-ND Or par l'USGBC pour son plan d'aménagement, le Technopôle Angus devenait alors le premier projet québécois et canadien à recevoir une telle certification et le second en dehors des États-Unis après le Village olympique de Beijing. Sur les 238 projets soumis dans le cadre de ce pilote, seulement 26 certifications LEED-ND ont été décernées à ce jour.

b. La revitalisation du secteur sud du boulevard Saint-Laurent

Active depuis 2006 dans le secteur sud du boulevard Saint-Laurent, SDA déploie ses énergies autour des deux projets faisant l'objet des présentes ainsi que sur le redéveloppement du terrain de l'édicule du métro Saint-Laurent.

Assemblée publique du Technopôle Angus



Vélo en libre service (plan de transport durable)



Insertion au travail aux Projets Part



Parc Jean-Duceppe du Technopôle Angus



Locoshop Angus: immeuble centenaire reconverti et écologique



Locoshop Angus: espaces de bureaux



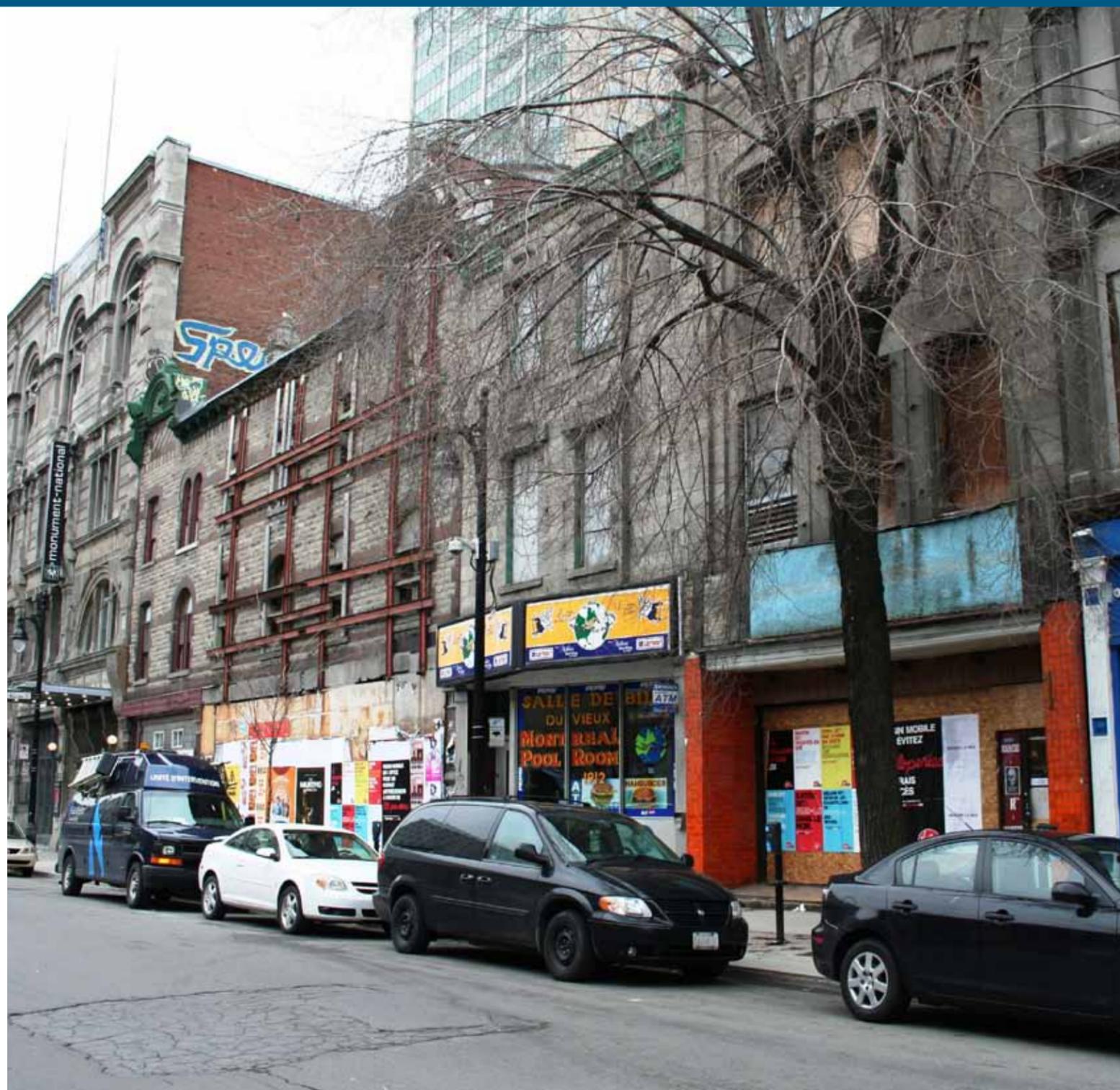
Insertion au travail chez Insertech Angus



Laboratoire du Centre de recherche du CHUM



II. Un secteur dévitalisé



Le boulevard Saint-Laurent est un lieu phare et fondateur pour Montréal. Il est aussi un axe stratégique de première importance. Comme le disent les auteurs de *Les nuits de la Main*, « La *Main* est une rue exceptionnelle. Elle l’était dès ses origines, à l’époque du chemin Saint-Laurent, alors qu’elle n’était qu’un petit sentier sinueux qui s’enfonçait dans les bois de l’île de Montréal et qui traversait ses terres fertiles. Déjà, elle était une zone de passage que tous pouvaient emprunter et qui appartenait à tout le monde. Avec le temps, elle est restée une voie de transit, farouche et insaisissable, telle une rivière, un bras de fleuve qui remonte vers le nord, au cœur de la terre. »¹ Un survol de l’histoire du boulevard Saint-Laurent est présenté à l’Annexe B.

Aussi exceptionnelle soit-elle, sa mythique section au sud de la rue Sherbrooke – jadis surnommée la *Lower Main* – y est pourtant fortement déstructurée. Un simple coup d’œil suffit pour constater l’état de dégradation avancée de certains immeubles et la présence de lots carrément vacants et laissés à l’abandon, et ce, malgré la présence de bâtiments rénovés. Son activité commerciale y est peu dynamique, du moins comparativement à sa bouillonnante énergie d’antan. Un regard à peine plus attentif permet de remarquer la détresse humaine qui y sévit : alcoolisme, toxicomanie, itinérance, désœuvrement et troubles de santé mentale.

Les sections qui suivent présentent l’état des lieux.

i. Un bâti en lambeaux

L’aspect général du cadre bâti de ce secteur laisse une impression de désolation, hormis quelques exceptions évidentes. Plusieurs bâtiments se sont vus quasiment abandonnés par leur propriétaire respectif au cours des dernières décennies. L’ensemble présente peu de cohérence sur le plan architectural.

Du côté ouest du boulevard sur ce tronçon, les immeubles ont front à la fois sur le boulevard Saint-Laurent sur leur face est et sur la rue Clark sur leur face ouest. Les commerces des édifices ne sont toutefois ouverts que du côté du boulevard Saint-Laurent, la rue Clark étant utilisée comme ruelle de service et réceptacle à déchets.

Construit en 1893, le Monument-National est au cœur de cet îlot. L’immeuble a été classé à titre de monument historique en 1976 par le gouvernement du Québec et a été doté en 1978 d’une aire de protection en vertu de la *Loi sur les biens culturels* (Québec). Le périmètre de cette aire de protection s’étend à 152 mètres des lignes de propriété. Le Monument-National a été classé notamment pour son intérêt historique et symbolique pour son caractère multifonctionnel et pour son intérêt architectural.

Les autres édifices de cet ensemble ont été construits entre 1873 et 1950. Aucun de ces édifices n’est reconnu significatif. Par ailleurs, un de ces immeubles (le 1190) a dû être démoli par son propriétaire pour des raisons de sécurité. Le propriétaire a tout de même été tenu d’en préserver la façade. Avant d’être barricadé en 2008, ce terrain était utilisé comme urinoir et piquerie à ciel ouvert par les itinérants et les toxicomanes du secteur.

Du côté est du boulevard sur ce même tronçon, les immeubles sont bordés de part et d’autre par le boulevard Saint-Laurent et la rue Saint-Dominique et les édifices ne sont également ouverts que du côté du boulevard Saint-Laurent, à l’exception de l’entrée arrière de la Sexothèque et du bar Midway. Les immeubles aux abords du parc Place de la Paix offrent quant à eux peu d’ouverture sur cette place publique.

Sur ce côté de la rue se côtoient trois édifices construits à la fin du 19^e siècle (dont le Club Soda) et trois immeubles sans valeur architecturale construits entre 1963 et 1982. À l’extrême sud, à l’intersection du boulevard René-Lévesque, on retrouve l’hôtel Le 1 René-Lévesque (anciennement La Maison du Prêt d’Honneur) dont la construction s’est achevée en 2002. Cet édifice tranche significativement avec les autres édifices du tronçon de par sa hauteur (12 étages) et ses lignes contemporaines.

À l’angle sud-est du carrefour du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine, le lot vacant du futur édifice du *2-22 Sainte-Catherine Est* est en attente de sa première pelletée de terre.

ii. L’aménagement urbain

Au cours de la période 2006-2007, la Ville de Montréal a procédé à certains travaux sur le domaine public du boulevard Saint-Laurent. Parmi les interventions, les trottoirs y ont été élargis, du nouveau mobilier urbain a été installé et l’éclairage public a été amélioré.

La Place de la Paix, un parc d’une superficie d’environ 22 000 pieds carrés, est encadré par le boulevard Saint-Laurent, la rue Saint-Dominique et les petites rues Place du Marché et Juliette-Béliveau, juste au nord du boulevard René-Lévesque. Elle attire quotidiennement un bon lot de clientèles en difficulté.

Utilisée comme ruelle de service pour les commerçants du boulevard Saint-Laurent, la rue Clark est sous-exploitée compte tenu de sa localisation stratégique. La rue Saint-Dominique joue le même rôle du côté est du boulevard Saint-Laurent.

Enfin, plus au Sud, la tranchée de l’autoroute Ville-Marie crée une rupture importante dans la trame urbaine du boulevard Saint-Laurent, coupant entre autres les liens piétons naturels avec le Vieux-Montréal et le Vieux-Port.

Mentionnons par ailleurs que le boulevard Saint-Laurent a été désigné en 1996 arrondissement historique d’intérêt national par le gouvernement du Canada, et ce depuis le fleuve jusqu’à la rue Jean-Talon, dans le but de commémorer ce lieu privilégié par les immigrants à leur arrivée à Montréal.

iii. Un secteur hétérogène

Les résidants du quartier font face à une très forte fréquentation de personnes provenant de l’extérieur. Une faune éclectique très particulière à la *Main* se côtoie dans ce secteur de la ville, contribuant à faire du territoire une zone de transition plutôt qu’une place où l’on habite.

a. Une pauvreté marquée pour nombre de résidants

Du côté résidentiel, les Habitations Jeanne-Mance, un ensemble de logement social datant de la fin des années 1950 sis principalement sur le boulevard de Maisonneuve non loin du boulevard Saint-Laurent, logent des personnes à revenu modeste. Les rues Sainte-Élizabeth, Hôtel-de-Ville et de Bullion entre le boulevard René-Lévesque et la rue Sainte-Catherine accueillent également des plex en rangées de facture typiquement montréalaise. En 2005, le projet Le District du Groupe Aqualini est venu bonifier l’offre résidentielle dans le secteur avec de nouveaux condos situés dans le quadrilatère formé par les rues René-Lévesque, Hôtel-de-Ville, Charlotte et de Bullion. De même, le projet du Loft des Arts, remis en route en 2008, au carrefour du boulevard Saint-Laurent et de la rue Ontario et le Louis Bohème, au coin de la rue Bleury et du boulevard de Maisonneuve, ajouteront bientôt plus de trois cents nouvelles unités au secteur.

Selon l’organisme Le Service des loisirs St-Jacques, actif dans le secteur depuis 40 ans, on dénombrait en 2001 un peu plus de 12 000 résidents sur le territoire du Faubourg Saint-Laurent, formant par ailleurs environ 6 000 ménages. Le Faubourg Saint-Laurent est délimité par l’autoroute Ville-Marie au sud, la rue Sherbrooke au nord et les rues Amherst et University à l’est et à l’ouest. Sur l’ensemble de ces ménages, 13 % étaient des familles, au nombre desquelles près de 45 % étaient monoparentales. La moyenne d’âge de 43 ans témoigne de la présence d’une majorité de gens résidant seuls et sans enfants. Le taux d’activité était de 56 % et le taux de chômage, de 14 % (alors qu’il était de 9,2 % sur l’ensemble de l’île de Montréal). Ce sont donc près de la moitié des résidants qui ne faisaient pas partie de la population active, alors que ceux qui étaient aptes à travailler n’occupaient un emploi que dans 86 % des cas. Par conséquent, ce sont environ 3 400 ménages sur 6 000 qui se situent sous le seuil de la pauvreté, et presque 2 400 ménages qui allouent plus que 30 % de leurs revenus au loyer. Le profil des résidants du Faubourg Saint-Laurent est donc marqué par une pauvreté substantielle, malgré la présence significative de propriétaires de condominiums (environ 15 % des résidants).

Le site des Habitations Jeanne-Mance est composé de tours, de multiplex et de maisons de ville. Ce plan d’habitations est unique au Québec, tant par sa taille que par son ancienneté. Initié dans les années 1950, le projet avait pour objectif de reloger les familles ouvrières expropriées par la destruction des logements insalubres dans lesquels elles habitaient. Au fil du temps, la composition socioculturelle des résidants s’est diversifiée. Aujourd’hui, ce sont des personnes originaires de 70 pays étrangers qui forment 75 % des ménages. Cependant, compte tenu des critères d’admission propres aux HLM, le faible revenu demeure une donnée prépondérante. Parmi les 788 logements du site, 300 sont habités par des familles, dont 135 sont monoparentales. Soixante-trois pour cent (63 %) des 1 700 résidants bénéficient de prestations gouvernementales.

¹ André-G. Bourassa et Jean-Marc Larrue, *Les nuits de la Main*, Montréal, VLB éditeur, 1993, p. 183.

² Source : Le Service des loisirs St-Jacques, Bientôt 40 ans et toujours un cœur d’enfant, Septembre 2007.

b. Une activité commerciale dévitalisée

Au chapitre des commerces de la *Main* dans le tronçon situé entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque, s'entremêlent des bars (Les Katacombes, le Panhellinium, le Midway, l'Opéra, le Saint), des commerces érotiques (le Cléopâtre, Cinéma *Peep-show*, la Sexothèque, la boutique de lingerie érotique Romance), des restaurants de type *fast-food* (*Montreal Pool Room*, Frites dorées, Las Vegas hot-dogs, Souvlakis George), un hôtel ainsi qu'une épicerie libanaise. De ces commerces, le Panhellinium, Frites dorées, Las Vegas hot dogs et Souvlakis George, Alco électronique sont déjà fermés. Le bar Les Katacombes déménagera quant à lui en juillet 2009.

c. Une présence culturelle forte

Sont également érigées sur le boulevard Saint-Laurent nombre d'institutions culturelles et de salles de spectacle : le Monument-National, le Club Soda, la Société des arts technologiques et, à un jet de pierre, rue Sainte-Catherine, le Théâtre du Nouveau Monde, le Métropolis et les Fougones électriques. Un peu plus haut sur le boulevard, le Musée Juste pour rire.

d. Des clientèles éclectiques

Aux 12 000 résidents du Faubourg, s'ajoute une variété de clientèles de passage d'où résulte une cohabitation plus ou moins aisée.

Tout d'abord, les travailleurs sont nombreux dans le secteur. Estimés à 40 000 personnes par la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, ces personnes travaillent essentiellement au Complexe Desjardins, à l'édifice Tecslut, au siège social d'Hydro-Québec, à l'UQAM et à Place Dupuis.

Les nombreux spectacles et événements culturels tenus dans les environs amènent aussi une clientèle variée, que ce soit les artistes et les artisans eux-mêmes ou les entrepreneurs culturels et les opérateurs de salles, sans oublier les spectateurs et autres consommateurs culturels. Le peu d'attrait du secteur sur le plan urbanistique et des services fait toutefois en sorte que ces clientèles ne restent pas dans le quartier une fois leur activité terminée.

Les bars du secteur attirent une clientèle nocturne et festive, dont des marginaux, jeunes et moins jeunes, du côté des bars *underground*.

Les touristes, les visiteurs de passage et les étudiants (nombreux également) y déambulent aussi.

S'ajoutent à ceux-ci les personnes en difficulté. La détresse humaine est non seulement très apparente dans ce secteur de la ville mais elle y est enracinée. L'itinérance y est criante l'année durant mais davantage encore en saison estivale. Des personnes souffrant mentalement, des toxicomanes, alcooliques ou même simplement des désœuvrés échouent dans différents endroits privés et publics du secteur, dont la Place de la Paix.

iv. Une zone trouble

De façon plus troublante, délinquance et criminalité sévissent dans le secteur. Les statistiques pour l'année 2007 du Service de police de la Ville de Montréal démontrent que le territoire du poste de quartier 21 (délimité par le fleuve, la rue Sherbrooke et les rues McGill à l'ouest et Saint-Timothée, à l'est) était le secteur comptant le plus grand nombre de tentatives de meurtre, de vols et d'infractions relatives aux armes à feu sur toute l'île de Montréal. Ce secteur comptait également le plus grand nombre d'infractions aux règlements municipaux, y compris les constats pour itinérance, bruit, insalubrité, incivilité. De plus, ce territoire se classait au deuxième rang pour les infractions de voies de fait et de fraudes, au troisième rang pour la prostitution et la possession de biens volés et finalement, au cinquième rang pour les méfaits.



Élévation Saint-Laurent ouest (actuel)



Élévation Saint-Laurent est (actuel)



Élévation Sainte-Catherine sud (actuel)

Immeuble au 2-22 Sainte-Catherine Est (2007)



Le Club Soda (2007)



Le Monument-National (2007)



«Bâti» attendant au Monument-National avant placardage (2007)



Le bar érotique Café Cléopâtre



L'autoroute Ville-Marie au niveau du boulevard Saint-Laurent



III. Le redéploiement du secteur : une opportunité et des défis



i. Une opportunité à saisir

Tous s'entendent pour dire que le statu quo n'est plus acceptable. La *Main* de Montréal et son célèbre carrefour Saint-Laurent/Sainte-Catherine sont classés parmi les symboles forts d'une certaine époque dans la conscience collective montréalaise et il est devenu insupportable aux yeux de tous de voir les lieux dans l'état dans lesquels ils se trouvent. Ceci est sans compter les fléaux sociaux qui se nourrissent mutuellement : crime organisé, trafic de drogue, toxicomanie, prostitution, itinérance, etc.

La conjoncture offre aujourd'hui l'occasion de requalifier le secteur. Nous croyons qu'il serait irresponsable de ne pas saisir cette opportunité.

Au carrefour des *Mains*, rue Sainte-Catherine et boulevard Saint-Laurent côté sud-est, se trouvait jusqu'à tout récemment un bâtiment au rez-de-chaussée placardé qui accueillait à l'étage un *peep-show* et qui était jouté d'un terrain vague. Avec le développement du projet du Quartier des spectacles de concert avec le Partenariat du Quartier des spectacles, la Ville a choisi ce site pour démarrer un projet de requalification du boulevard Saint-Laurent entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque et c'est à SDA qu'elle a confié ce mandat.

Quant au côté ouest du boulevard, les édifices étaient pour la plupart très mal entretenus, voire abandonnés. L'un d'entre eux en particulier risquait l'effondrement. Même si la situation était très préoccupante, les propriétaires des dix lots ne démontraient que très peu d'intérêt à voir à ce que les choses changent. Plusieurs promoteurs ont tenté sans succès de développer des projets sur ces propriétés au cours des années.

La seule façon de changer le cours des choses consistait à convaincre les propriétaires négligents de céder leurs propriétés. L'arrivée d'Hydro-Québec au cours de 2007 comme partenaire et locataire potentiel majeur d'un redéveloppement complet de l'îlot au Nord du Monument-National représentait une opportunité inespérée. SDA a été proactive et a convaincu le propriétaire de six des dix propriétés de les lui céder. Le prix a été très élevé. Seule la présence d'un locataire majeur et solide tel qu'Hydro-Québec permettait une équation financière qui se tenait.

Toutefois, Hydro-Québec avait aussi ses exigences. Parmi celles-ci, deux ont toujours droit de vie ou de mort sur la volonté d'Hydro-Québec de conclure une entente de location dans le futur redéveloppement :

1. Hydro-Québec devra pouvoir louer 27 870 m² (300 000 pi²) pour des espaces bureau (et pas un pied carré de moins); et
2. La relocalisation devra avoir lieu en 2012 au plus tard.

Depuis 2006, SDA a œuvré à mettre en place les éléments nécessaires pour réaliser et réussir le redéveloppement du *2-22 Sainte-Catherine Est* et la requalification de l'îlot ouest, le *Quadrilatère Saint-Laurent*. SDA souhaite ces projets à la hauteur de l'emblème que représentent les lieux pour Montréal tout en offrant aux futurs occupants des espaces, (dont Hydro-Québec et ses employés), un environnement de travail et une image correspondant à leurs besoins et attentes.

Pour le *2-22 Sainte-Catherine Est*, SDA a pris possession du terrain en janvier 2009 en vertu d'un bail emphytéotique de 75 ans avec la Ville. Quoique encore sujet à plusieurs étapes et autorisations réglementaires, ce projet devrait être livré en septembre 2010.

ii. Des défis à relever collectivement

Le présent contexte offre une opportunité extraordinaire de requalifier ce secteur névralgique de la ville. Toutefois, les défis sont aussi grands tout autant que les attentes.

Le premier défi à relever est d'éviter de tomber collectivement dans l'immobilisme ou dans la recherche de consensus à tout prix. Immobilisme peut-être par peur de poser un geste important dans un secteur aussi symbolique ou encore par une trop grande volonté de vouloir tout embrasser à la fois, que ce soit le symbole que la *Main* représente, son histoire, son patrimoine, sa culture, ses clientèles, etc. Dans ce cas, **le mieux pourrait bien être l'ennemi du bien**. Tous ces aspects et bien d'autres encore sont importants et doivent être sérieusement considérés et intégrés autant que possible. Des choix collectifs doivent être faits. Le refus de choisir pourrait avoir un effet dangereusement paralysant.

Le second défi est d'assembler tous les éléments nécessaires pour que la *vie*, celle propre à la *Main*, reprenne à l'intérieur et en dehors des murs qui seront édifiés tout en permettant l'accueil de clientèles nouvelles. En d'autres termes, éviter d'aseptiser les lieux, de les rendre uniformes ou, pire, anonymes. L'audacieuse *Main* n'est rien de tout cela et mérite toutes les attentions pour éviter ce piège. Les artisans, les créateurs, les commerçants et les résidents qui ont incarné l'âme du secteur depuis toujours devraient pouvoir continuer à s'y épanouir pleinement.

Le troisième défi est celui de l'intervention auprès des personnes en difficultés du secteur. Sans mettre la responsabilité du soulagement et du traitement de toute cette souffrance sur les épaules du promoteur, tout projet de requalification représente une opportunité d'intervention extraordinaire, laquelle doit être saisie.

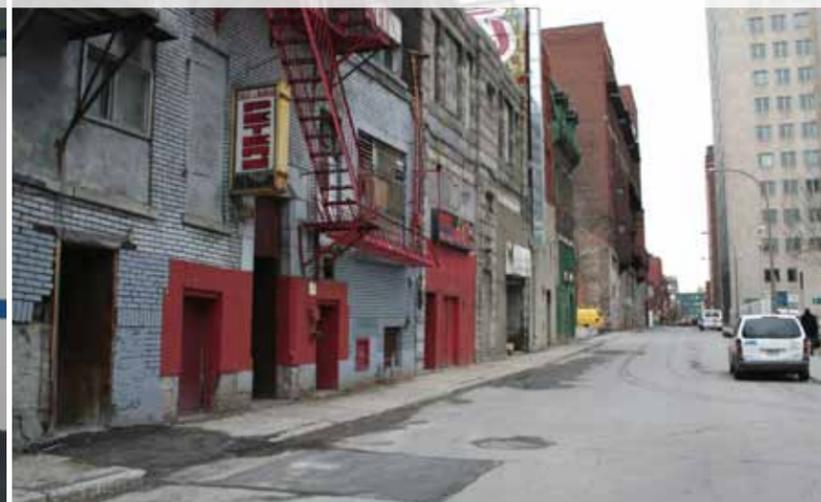
Commerces fermés sur Saint-Laurent (côté ouest, actuel)



Intérieur d'un commerce (actuel)



Rue Clark, entre Sainte-Catherine et Rene-Lévesque (actuel)



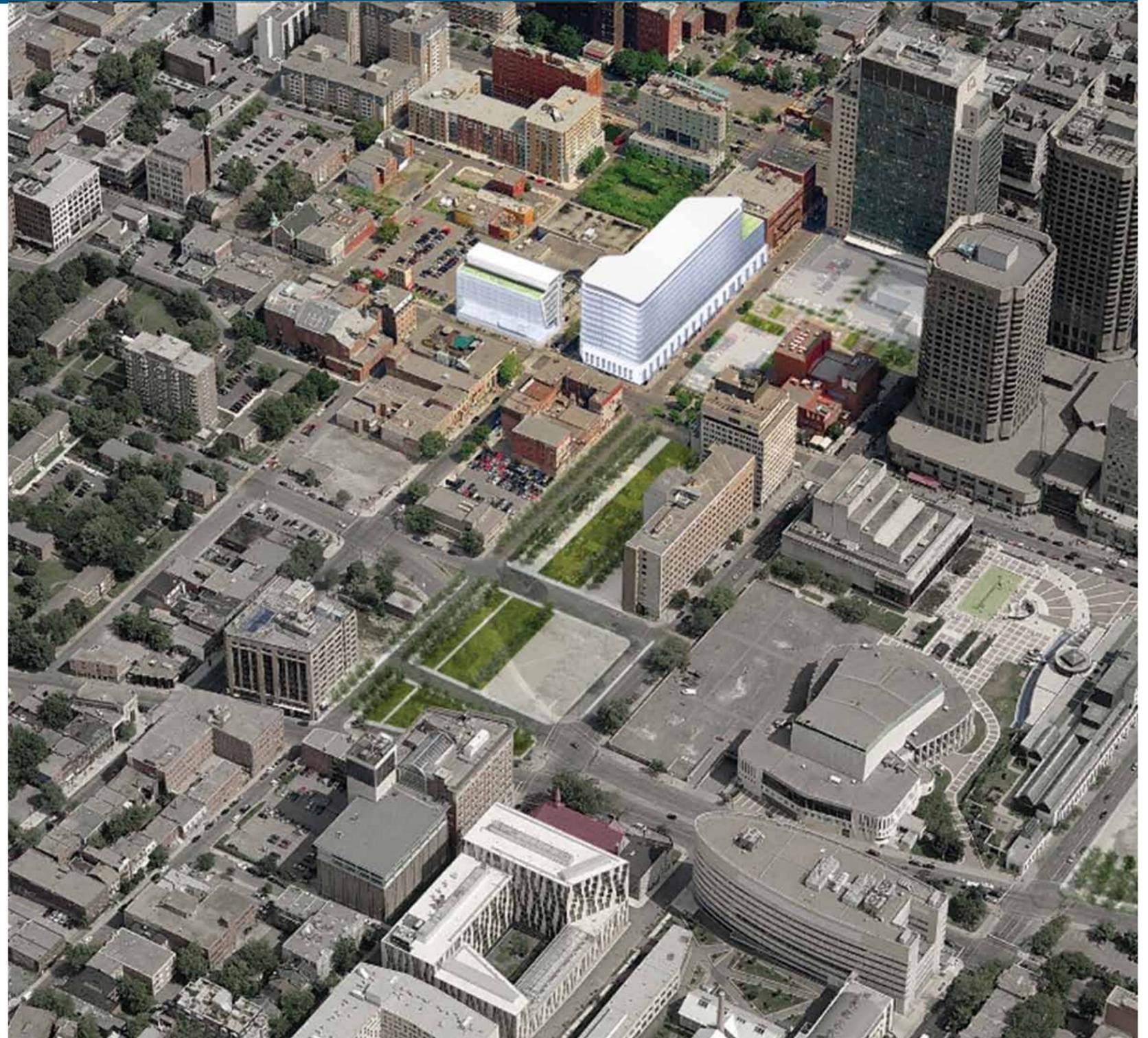
Immeuble risquant l'effondrement (avril 2009)



Détail de l'immeuble (avril 2009)



IV. Deux projets, une seule vision



i. Une vision bien au-delà de l'immobilier

Le 2-22 *Sainte-Catherine Est* et le *Quadrilatère Saint-Laurent* sont des projets plus vastes et plus complexes qu'une simple opération de développement immobilier. Les lieux ont besoin d'un redéploiement en profondeur et tout devrait être mis en œuvre pour le réaliser. **Il ne saurait être question aujourd'hui d'une revitalisation de grande portée sans intégrer l'ensemble des dimensions du développement durable, à savoir, l'économie, le social et l'environnement.**

Chacune des étapes du développement de ces projets est significative quant aux valeurs visées. Le type de construction (LEED Or), la connectivité avec le territoire, la conservation du patrimoine là où cela est possible, la consolidation d'activités culturelles, la mixité des fonctions, le type de développement commercial, la transparence avec l'ensemble des parties intéressées, l'éthique des locataires des espaces commerciaux, l'implication de financiers solidaires pour le volet du financement privé, les interventions concertées auprès des personnes en difficultés, etc. Chacun de ces éléments fait en sorte que ces projets en sont réellement de développement durable.

Le premier geste que SDA désire poser en est un d'architecture : architecture à la fois audacieuse et sobre autant avant-gardiste que respectueuse de son environnement et de son histoire.

À l'instar du Quartier des spectacles, un objectif important est de faire de ces espaces urbains, des lieux de destination. Des lieux qui attirent et retiennent les résidents, les travailleurs et les différentes clientèles, par leur authenticité, leur architecture, la qualité de vie qu'on y trouve, l'harmonie de la combinaison commerciale et l'animation très particulière qui y sera créée.

L'aménagement urbain autour des projets devra être de grande qualité, à l'image des nouveaux espaces publics qui seront aménagés dans le cadre du Quartier des spectacles. Entre autres, la valorisation de la rue Clark à cette hauteur constitue un élément central du projet du *Quadrilatère Saint-Laurent*.

ii. Une consolidation de l'offre culturelle

Le Quartier des spectacles représente l'un des trois pôles de développement priorisé par la Ville de Montréal. Il accueille une concentration exceptionnelle de salles, d'événements, d'activités culturelles, dont 28 salles de spectacles, 80 lieux de diffusion, un grand nombre d'ateliers d'artistes et de pratique des arts¹.

La sensibilisation à l'importance de réhabiliter et de redynamiser le quartier par le développement d'une vision culturelle forte n'est plus à faire auprès des décideurs publics et des différents intervenants dans le milieu comme en font foi les nombreux investissements publics dans le secteur. Outre les travaux d'aménagement urbain de 120 M\$ qui sont en cours pour le Quartier des spectacles, mentionnons :

- La Maison de l'OSM (105 M\$);
- La Maison du Festival Rio Tinto Alcan (13 M\$);
- Le Plan lumière du Quartier des spectacles (6,5 M\$);
- Les Grands ballets canadiens de Montréal (15 M\$);
- La Phase 2 immobilisation du Théâtre du Nouveau Monde (12 M\$);
- La redéfinition du Hall des Pas Perdus et de l'entrée principale de la Place des Arts (12,5 M\$);
- LADMMI, l'École de danse, sur le site de l'édicule du métro Saint-Laurent (9,5 M\$);
- La relocalisation du Cinéma Parallèle avec quatre ou cinq salles sur le site de l'édicule du métro Saint-Laurent (coût non estimé encore).

Situés à l'entrée principale sud du secteur de la Place des Arts du Quartier des spectacles, les présents projets participeront chacun à leur façon à la consolidation de l'offre culturelle déjà fortement présente dans le secteur, que ce soit par l'entremise du Monument-National, du Club Soda, de la Société des arts technologiques, du Métropolis, des Foufounes électriques, du Musée Juste pour rire, du Théâtre du Nouveau Monde, de la Place des Arts et de plusieurs autres lieux de création et de diffusion.

Dédié aux organismes culturelle, le 2-22 *Sainte-Catherine Est* sera un lieu fortement animé grâce à sa façade entièrement transparente rue Sainte-Catherine et à sa grande agora intérieure. Bien en vue dans l'agora, la Vitrine culturelle de Montréal permettra au public de s'informer sur la programmation culturelle montréalaise et d'acheter sur place, pour le soir même, des billets de représentation et d'exposition à tarif régulier ou réduit. Seront également ouverts sur l'agora, la librairie Olivieri, laquelle proposera des conférences et des lancements de livres, et la station de radio CIBL. L'offre de restauration, que ce soit dans l'agora ou sur le toit, contribuera à assurer un va-et-vient continu des passants aux abords de l'immeuble.

Quant au *Quadrilatère Saint-Laurent*, la qualité et la combinaison de l'offre commerciale (restaurants, galeries d'art, commerces responsables) ainsi que la qualité des nouveaux aménagements urbains qui en découleront (nous pensons particulièrement à la rue Clark qui sera piétonnisée) auront selon nous un double effet. D'une part, des clientèles qui ne fréquentaient pas le secteur, se sentiraient bien accueillies. D'autre part, les artistes, artisans, consommateurs culturels fréquentant déjà les nombreux lieux de création et de diffusion du secteur ou encore les résidents et les travailleurs des environs trouveront sur la *Main* des lieux sympathiques et accueillants pour se détendre et se restaurer. L'expérience culturelle et urbaine de chacun s'en trouvera, croyons-nous, enrichie.

iii. Un levier pour déranger la misère

SDA est sensible à la souffrance et la détresse humaine qui sévissent sur les lieux. Elle ne peut ni ne veut toutefois prendre sur son dos l'entière responsabilité de les soulager. Toutefois, pour SDA, il est entendu que ce projet de requalification urbaine doit être utilisé comme levier réel pour déranger la misère.

Afin de comprendre les réalités locales, SDA a rencontré plusieurs groupes d'intervention sociale du secteur dans le cadre du développement des projets, dont la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent (laquelle réunit les citoyens et les acteurs du milieu autour des enjeux sociaux et économiques de la partie est du centre-ville de Montréal).

SDA n'est pas expert en intervention sociale mais plutôt en développement de projets à caractère économique ayant des retombées et des finalités sociales. SDA privilégie la création d'un partenariat avec la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent afin de s'assurer que la requalification urbaine ait des retombées réelles pour le milieu. En ce sens, SDA est prête à conclure une entente de trois ans avec la Table de concertation afin de développer des projets d'intégration de clientèles marginales. SDA injecterait 100 000 \$ par année dans ce partenariat afin de développer des projets concrets.

Parallèlement à la mise en œuvre de ce partenariat, SDA profitera de chaque nouvelle occasion d'affaires générée par la revitalisation du secteur pour soutenir l'essor d'entreprises d'économie sociale et d'insertion. Cette façon de faire fait partie intégrante du mandat de SDA. En effet, SDA développe le Technopôle Angus sur ce modèle depuis plus de dix ans. Tous les services de proximité destinés aux entreprises et aux travailleurs du Technopôle Angus de même que tous les services d'entretien, sont, autant que possible, opérés par des entreprises d'économie sociale et d'insertion, comme, par exemples, Projets Part (service de restauration), Service d'entretien Pro-Prêt (entretien ménager), la Corporation des Trois-Pierres (déneigement, aménagement paysager) et Paradoxe (logistique des événements tenus sur le site).

Dès 1998, SDA s'est aussi affairée à développer et à soutenir des activités d'insertion sur le site du Technopôle en assumant le leadership de la création de l'entreprise Inserstech Angus, laquelle a formé avec succès 320 jeunes adultes dans son atelier de remise à niveau et d'assemblage de matériel informatique.

¹ Programme particulier d'urbanisme : Quartier des spectacles, secteur Place des Arts, Arrondissement de Ville-Marie, Montréal, 2007, p. 9.

V. Trois ans de démarches, de rencontres et de comités



Pour SDA, la concertation avec le milieu local a toujours été partie intégrante au développement de projets de requalification auxquels elle a pris part. Depuis le début des présents projets en 2006, elle entretient des liens soutenus avec la communauté et les multiples parties prenantes afin de s'assurer que les projets concordent avec les besoins locaux. Cette approche s'inscrit parfaitement avec les principes du développement durable.

S'ajoutent évidemment à ces démarches les présentations officielles requises par la réglementation.

Mentionnons que SDA a bénéficié de l'étroite collaboration de la Ville de Montréal et l'Arrondissement Ville-Marie tout au long du développement des projets.

i. Un grand nombre d'intervenants rencontrés

SDA a rencontré un grand nombre d'intervenants du milieu au cours du développement des deux projets. Les objectifs recherchés sont toujours les mêmes : comprendre les dynamiques locales, et leurs besoins, s'adapter, bonifier le projet, maximiser le potentiel de retombées locales, etc. Les principaux intervenants rencontrés ont été :

- des représentants de la ville de Montréal et de l'arrondissement Ville-Marie;
- des représentants du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine;
- la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent ;
- le Partenariat du Quartier des spectacles;
- le Quartier international de Montréal;
- la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent;
- Héritage Montréal;
- Culture Montréal.

S'ajoutent à ceux-ci, les grandes entreprises et institutions du secteur, dont :

- Hydro-Québec (évidemment);
- le Complexe Desjardins;
- la Place des Arts;
- le Théâtre du Nouveau Monde;
- le Monument-National;
- le Club Soda;
- la Société des arts technologiques;
- le Métropolis;
- Équiterre pour sa future Maison du développement durable.

Enfin, chacun des propriétaires et locataires actuels des lieux a également été rencontré.

Pour certains de ces intervenants, les contacts ont été plus ponctuels. Pour d'autres, un contact étroit et de collaboration a été maintenu à chaque étape du processus. De même, à la fin du processus de conceptualisation des projets, des présentations ont été faites à plusieurs organismes du secteur, dont la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent, le Partenariat du Quartier des spectacles, la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, Héritage Montréal et Culture Montréal.

Mais de façon plus importante, ces allers et retours fréquents et féconds entre SDA et les acteurs du milieu ont favorisé l'émergence de commentaires pertinents et constructifs, lesquels ont parfois entraîné des modifications majeures aux projets. Tous ont été consultés en amont et ont eu la chance de faire valoir leur point de vue.

ii. Une démarche proactive envers la population

SDA a démontré le même esprit d'ouverture envers les citoyens de Montréal. Deux démarches ont été initiées en ce sens.

D'abord, SDA a organisé de façon volontaire une assemblée de consultation populaire le 14 avril dernier au Monument-National afin de présenter trois projets, dont deux font l'objet des présentes. Pour SDA, il s'agissait là d'un exercice important pour informer les citoyens, prendre le pouls de l'opinion public ou encore valider les concepts avant de continuer.

Environ 400 personnes se sont déplacées à cette assemblée. Étaient présentes des personnes issues de divers milieux : citoyens, élus, organismes communautaires, organismes culturels, etc. En préparation de cette assemblée, un encart de huit pages avait été inséré dans les journaux de quartier et diffusé dans plus de 130 000 foyers montréalais. Une pleine page publicitaire dans le journal *Voir* annonçait également la tenue de l'assemblée, sans oublier une campagne d'affichage sur les lieux visés par les projets.

De cette consultation s'est dégagé un sentiment général d'enthousiasme et de satisfaction. Quelques bémols dont certains sont plus importants que d'autres ont été soulevés. Des changements ont été apportés aux projets suites à cette consultation, dont un plus majeur que les autres, soit le déplacement de la volumétrie de l'édifice du *Quadrilatère Saint-Laurent* vers le nord afin de dégager le Monument-National. Cette modification répondait aussi à des commentaires émis par des instances officielles, tel qu'il sera plus amplement détaillé plus bas. Un compte-rendu des interventions du public est présenté à l'Annexe C.

Une deuxième initiative envers les citoyens a consisté à la mise en ligne d'un site Internet (www.boulevardsaintlaurent.ca) où l'ensemble des études relatives aux projets est disponible à la population pour consultation. Une adresse courriel est également disponible depuis janvier 2008 pour les demandes d'information ou les commentaires (222assembleepublique@technopoleangus.com).

iii. Diverses présentations aux instances officielles

Le projet *du 2-22 Sainte-Catherine Est* a été déposé officiellement à la Ville le 20 mars 2009 et celui du *Quadrilatère Saint-Laurent* le 26 mars 2009. Au-delà des différentes esquisses, élévations, plans d'implantation, plans des planchers et coupes architecturales, différentes études et analyses devaient accompagner ces dépôts :

- études d'analyse de l'intérêt patrimonial;
- gestion des déplacements;
- étude sur l'intégration urbaine;
- études de vent;
- études d'ensoleillement.

Avant d'arriver à l'étape des consultations publiques de l'Office de consultation publique de Montréal les deux projets ont été présentés à différentes instances officielles, tel que le prévoit la réglementation :

- Au Conseil du patrimoine (30 mars 2009);
- Au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) (2 avril 2009);
- Au Comité ad hoc architecture et urbanisme (3 avril 2009).

Des modifications ont été apportées aux projets suite aux commentaires émis par les différents comités. Les commentaires et modifications qui en ont résulté sont mentionnés à la page 22.

Compte tenu de l'importance des modifications apportées au *Quadrilatère Saint-Laurent*, un concept révisé a été soumis à la Ville pour ce projet le 5 mai dernier.

Encart d'information distribué à 130 000 foyers

ASSEMBLÉE DE CONSULTATION POPULAIRE
3 projets de revitalisation montréalais

3 PROJETS
DE REVITALISATION
MONTRÉLAIS
UNE VISION DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLE



Le 2-22

Quadrilatère Saint-Laurent

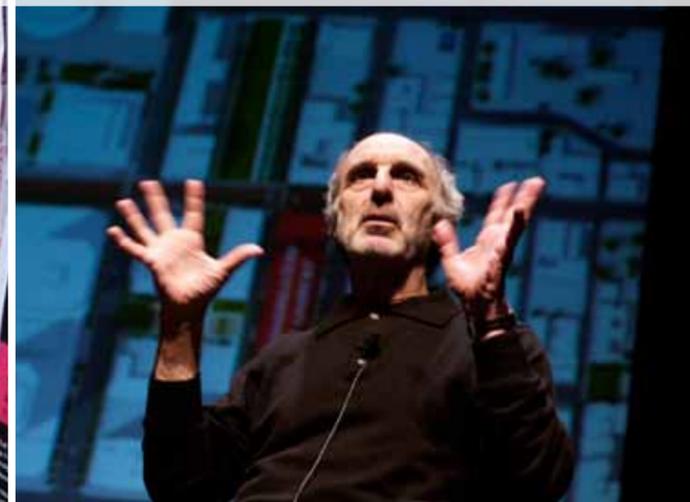
Édifice du terrain du métro Saint-Laurent

SOCIÉTÉ DE
DÉVELOPPEMENT • ANGUS

Affichage sur rue annonçant l'assemblée du 14 avril



M. Paul Andreu lors de l'assemblée.



Période de questions



Christian Yaccarini répondant aux questions



Autour de 400 personnes ont assisté à l'assemblée



Les Katakombes ont bénéficié de l'aide de SDA pour leur relocalisation



VI. Le 2-22 Sainte-Catherine Est



i. Audace et ouverture

Élément phare du Quartier des spectacles, le 2-22 *Sainte-Catherine Est* présentera une architecture audacieuse, en accord avec l'environnement urbain. Le concept architectural a été développé par l'architecte de renommée internationale Paul Andreu, en partenariat avec les firmes montréalaises Ædifca et Gilles Huot architecte.

Tel qu'indiqué plus haut, avant d'arriver à l'étape de consultations publiques de l'Office de consultation publique de Montréal, le projet a été présenté aux différentes instances officielles au cours du mois d'avril 2009. Des modifications ont été apportées aux projets suite aux commentaires émis par les différents comités. Le projet présenté ici est donc le projet tel que modifié par SDA et les concepteurs pour répondre à ces commentaires. Les commentaires des instances officielles sur le bâtiment du 2-22 *Sainte-Catherine Est* portent principalement sur quatre dimensions du projet.

Dans un premier temps, la hauteur proposée pour le bâtiment est évaluée. Compte tenu du statut de vitrine culturelle que la Ville désire donner au projet, le Conseil du Patrimoine (CPM) ainsi que le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) y voient une justification à réaliser un bâtiment un peu plus haut que ceux qui le côtoient. Le 2-22 comme élément signal du Quartier des spectacles est donc tout désigné pour excéder les hauteurs traditionnellement permises.

La présence du bâtiment sur la rue *Sainte-Catherine* est examinée. Le contraste proposé d'une grande façade de verre avec les petites façades de maçonnerie qu'on retrouve ailleurs est très important, mais cette différence est supportée par le CPM ainsi que par le CAU en raison du statut particulier du projet. Toutefois, le CPM se questionne sur l'impact potentiel de l'animation sur rue procurée par une grande façade n'offrant qu'un seul point d'accès au bâtiment. Pour répondre à cette inquiétude, SDA a modifié le projet pour ouvrir le mur rideau à la circulation piétonne entre l'atrium et la rue *Sainte-Catherine*, grâce à des panneaux pivotants composant l'entièreté de la façade au rez-de-chaussée.

Le traitement de la façade sur le boulevard *Saint-Laurent* est aussi évalué. Le CPM, le Conseil consultatif d'urbanisme (CCU) ainsi que le CAU ont jugé que le traitement de cette façade la marquait comme secondaire, en regard du caractère de voie principale du boulevard *Saint-Laurent*. Ils suggéraient donc de revoir le traitement de la façade afin d'en souligner l'importance, notamment en y perçant des ouvertures sur rue. Le CCU désire aussi voir la façade s'intégrer un peu plus aux autres bâtiments sur *Saint-Laurent*. Les concepteurs ont donc repositionné la pierre calcaire de Montréal dans la même orientation que les pierres de bâtiments voisins et les fenêtres ont été redessinées pour faciliter l'intégration du bâtiment au boulevard *Saint-Laurent*. Toutefois, les concepteurs du bâtiment expliquent que l'entrée principale du bâtiment ne serait pas viable si elle était située sur le côté plus étroit. Il faut se rappeler que le terrain ne fait que 20 mètres de largeur sur le boulevard *Saint-Laurent*, alors qu'il en fait le double sur la rue *Sainte-Catherine*.

Le traitement de la façade Sud du bâtiment est finalement évalué. Le CPM ainsi que le CCU soulignent l'importance de tenir compte de la grande visibilité de cette façade. SDA propose donc pour cette façade une résille d'aluminium anodisé qui modulera la lumière du jour au gré des variations atmosphériques et derrière laquelle se trouvera un jeu de lumières, pour en faire une œuvre graphique nocturne, ajoutant à l'animation du boulevard *Saint-Laurent*. Le traitement lumineux sera en partie développé avec l'équipe du Plan lumière du Quartier des spectacles afin de l'intégrer à la signature visuelle des alentours.

Le CPM demande enfin la réalisation d'une étude paysagère du carrefour *Sainte-Catherine* et *Saint-Laurent*, dans le but d'étudier le bâtiment du 2-22 en référence aux bâtiments voisins, notamment celui à construire dans le projet du Quadrilatère *Saint-Laurent*.

Le 2-22 *Sainte-Catherine Est* s'élèvera à 33,5 mètres (109,3 pieds), et comprendra également un sous-sol. Sa superficie brute totalisera 7 630 m² (82 132 pi²).

Une agora longera un rez-de-chaussée grouillant d'animation dont l'activité débordera sur la rue *Sainte-Catherine*. Lieu privilégié de diffusion pour la programmation de l'offre culturelle montréalaise, ce rez-de-chaussée recevra des commerces avec pignon sur rue qui y tiendront des événements de nature publique et culturelle. Grâce à la façade transparente, la vie intérieure captera l'œil du passant qui découvrira en même temps le cœur du bâtiment. De fait, toute cette surface verticale à l'intérieur de l'agora servira de support visuel à la projection d'un jeu de lumière, venant ainsi poser sur l'immeuble un geste culturel marquant, tant pour les travailleurs et les visiteurs du 2-22 que pour le Quartier des spectacles. Et tout en haut, une terrasse avec bar et restauration viendra chapeauter la toiture; voilà un lieu d'observation privilégié sur l'espace des festivals, un endroit qui sera couru pour la tenue d'événements spéciaux.

Le rez-de-chaussée ainsi que le deuxième étage de l'édifice de sept étages seront dédiés à des espaces à vocation culturelle. On y trouvera notamment la Vitrine culturelle de Montréal. La station de radio CIBL y aménagera aussi ses nouveaux locaux, dont un studio s'ouvrant sur l'agora principale. L'aménagement d'un espace restaurant dans l'agora et la librairie Olivier au niveau de la mezzanine contribuera à assurer un va-et-vient continu des passants aux abords de l'immeuble.

Les étages supérieurs seront quant à eux consacrés à la diffusion et à la création (salles d'exposition en arts visuels, studios de production ou autres), de même qu'à des organismes, entreprises et associations issus du milieu culturel et créatif. On y retrouvera entre autres les entreprises Studio XX (lieu d'exploration, de création et de critique en art technologique pour les femmes), Galerie Vox (art visuel contemporain), le centre d'information en art Arttexte et la Société de musique contemporaine du Québec.

Au-delà de sa fonction d'espaces dédiés à la culture, l'édifice marquera le quartier d'une nouvelle signature architecturale résolument moderne, imprégnée de la vocation artistique du milieu. Grâce à une architecture forte de qualité exceptionnelle, le 2-22 *Sainte-Catherine Est* assumera pleinement son rôle phare du Quartier des spectacles.

ii. À l'enseigne de l'écologie urbaine

La conception architecturale s'appuie essentiellement sur les grands principes du développement durable et l'introduction de technologies innovatrices. Cette démarche intégrée s'adresse non seulement au cadre bâti et urbain mais est également sensible à la portée sociale de ses interventions, tel qu'amplement décrit plus haut.

La reconnaissance de l'encadrement écologique du projet se fera notamment par l'obtention de la certification LEED Or. Sa conception, sa construction et l'opération de l'édifice cumuleront différentes stratégies à plusieurs niveaux :

- L'optimisation de la lumière naturelle
 - Présence d'une agora au rez-de-chaussée, rue Sainte-Catherine
 - Un vide architectural laminaire au-dessus de l'agora pour une interprétation originale de l'utilisation de la double paroi
- La consommation responsable de l'énergie
 - Récupération d'énergie sur l'air d'extraction et optimisation de l'enveloppe
 - Utilisation de l'agora comme zone thermique active
- Le choix de matériaux locaux et sains
 - Béton de silice avec un fort contenu recyclé
 - Bois certifié FSC
 - Matériaux régionaux
- La gestion de la qualité de l'air intérieur
 - Choix de matériaux composites à faibles émissions de matières toxiques
 - Équipements de ventilation et de chauffage à haute efficacité énergétique et munis de sondes de CO₂
- La consommation responsable de l'eau potable
 - Équipements sanitaires à très faible consommation
 - Intégration d'un système de récupération des eaux de pluies

iii. Aspects financiers du projet

En janvier 2009, la Ville a cédé à SDA le terrain du 2-22 *Sainte-Catherine Est* par voie de bail emphytéotique de 75 ans. En vertu de cette entente, SDA a entre autres l'obligation de maintenir la vocation culturelle du futur édifice pour une durée minimum de 30 ans, à défaut de quoi de fortes pénalités financières devront être versées. Devront donc servir à des fins culturelles, 75 % des espaces du futur édifice.

Compte tenu des loyers marchands relativement élevés que commanderait normalement un projet d'une telle envergure dans une localisation aussi centrale, le projet a fait l'objet d'un montage financier particulier afin d'offrir des loyers plus abordables aux organismes culturels.

Le coût de développement et de réalisation de l'édifice du 2-22 *Sainte-Catherine Est* se chiffre à près de 18 millions de dollars, excluant les aménagements des futurs occupants. Ceux-ci oscilleront autour de 2,5 millions de dollars. Le Fonds Immobilier Angus investira le capital soit 5 millions de dollars. Le prêt hypothécaire de 8 millions de dollars sera consenti par la Caisse d'Économie solidaire Desjardins et la Banca Etica d'Italie. Finalement, une subvention de la Ville de Montréal de 5 millions de dollars complète le financement.

iv. Les étapes importantes à franchir

a. Les approbations réglementaires

Pour la réalisation du projet, l'adoption d'un projet particulier de construction et un amendement à la norme concernant la hauteur du bâtiment dans le document complémentaire au Plan d'urbanisme de Montréal seront nécessaires. La hauteur maximale prescrite au document complémentaire est de 25 mètres alors que l'édifice du 2-22 *Sainte-Catherine Est* propose une hauteur de 33,5 mètres. Cet amendement requiert que le projet de règlement soit entendu par l'Office de consultation publique de Montréal. Le projet déroge également au règlement d'urbanisme, quant à la hauteur maximale du nombre d'étages et en mètre, à la superficie maximale des ouvertures, à la distance minimale en mètre d'autre débit de boissons alcooliques, des équipements mécaniques apparents de la rue et enfin sur le nombre d'unités de stationnement pour les automobiles et les vélos. Ces dérogations seront autorisées en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction. L'Arrondissement doit tenir une assemblée de consultation auprès des personnes habiles à voter situées dans les zones contiguës pour présenter la nature des dérogations du projet demandé.

Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine devra donner son aval au projet puisqu'il est situé dans l'aire de protection du Monument-National. Pour obtenir les avis du ministère, les documents requis doivent être déposés pour une demande de permis de construction.

Le détail de l'échéancier réglementaire est présenté à l'Annexe D

b. L'échéancier de construction

SDA a fait le choix de la gérance de construction avec prix maximum garanti pour la livraison de ce projet. Pour ce faire, les services de Groupe TEQ ont été retenus. SDA a obtenu un prix maximum pour le projet. Les travaux débiteront normalement à la fin du mois d'août 2009 et s'échelonneront sur une période d'un an pour la construction de la coquille de base. Les aménagements intérieurs pourront débiter à l'automne 2010 et les premiers occupants seront entièrement opérationnels au début de l'année 2011.



Élévation du boulevard Saint-Laurent avec le projet du 2-22 tel que conçu au départ.



Élévation du boulevard Saint-Laurent avec le projet du 2-22 révisé en fonction des commentaires.

Atrium du 2-22 : espace d'animation et de diffusion culturelles

Bâtiment au 2-22 Saint-Catherine Est (2007)



Projet du 2-22



VII. Le Quadrilatère Saint-Laurent



La vision de Paul Andreu

Un projet pour le boulevard Saint-Laurent : le Quadrilatère

Si nous ne pensions qu'en termes de surface et d'importance économique, c'est à Hydro-Québec, son principal occupant, que nous nous référerions, d'une manière ou d'une autre, pour désigner ce projet. Si nous ne le faisons pas, si nous employons ce mot somme toute assez trivial de « quadrilatère », c'est pour souligner l'enjeu urbanistique et collectif du projet. Le bâtiment de bureaux que nous dessinons, associé à des commerces, doit répondre aux souhaits de ses occupants, c'est l'évidence, mais, au-delà, il doit satisfaire un désir collectif, celui que le boulevard Saint-Laurent revivifie sans perdre sa personnalité. C'est une situation fréquente pour des projets qui s'implantent dans des villes et des quartiers qui ont une histoire, presque générale à Montréal. Ce qui la rend singulière, c'est que la mémoire s'attache moins ici à des formes tangibles, parcs ou bâtiments, que leur dessin rendrait remarquables et précieux, qu'au souvenir d'une histoire au cours de laquelle le boulevard Saint-Laurent n'a cessé de se transformer sans que se perde sa valeur symbolique et mythique d'espace fondateur. Son nom le dit assez, ce « boulevard », ailleurs dans la ville, ne serait qu'une rue. Il existe dans les esprits plus que dans l'espace et la pierre. Les habitants de la ville aiment-ils, un par un, les bâtiments qui bordent le boulevard ? Non, sans doute pas. Ils veulent certainement conserver et redonner une pleine vie à ceux qui, comme le Monument-National, s'identifient clairement aux événements et à la pensée d'une époque, mais globalement, ce qu'ils voudraient sans doute c'est que tout changement retrouve une utilité, un dynamisme, sans que ce changement, en réalité très profond, ne soit perçu comme une rupture ou une perte. Comment faire ? Il nous a semblé que ce qu'il fallait avant tout préserver c'est l'espace perçu du boulevard, sa largeur, sa hauteur, ses arbres, l'ouverture des immeubles au contact des piétons et que beaucoup serait fait dans cette direction si nous conservions dans un grande proportion le volume des constructions existantes sur une profondeur de 9,5 mètres ainsi que le rythme que le parcellaire ancien a donné aux façades et si, par ailleurs, les bâtiments nouveaux, nécessairement plus hauts, sans prétendre disparaître, ce qui serait une imposture, aient un dessin ferme, identifié, mais discret et peu marquant depuis le boulevard. On pourrait atteindre ce but en ne construisant le long du boulevard que des façades nouvelles et contemporaines. Nous avons voulu tenter d'aller plus loin et de conserver, par affection et attachement plus que par admiration, une majorité des façades anciennes. Les associer à de nouveaux espaces fonctionnels de volume identique aux anciens ne les trahit pas : elles étaient et resteront des masques aimables posés sur des constructions ordinaires.

Vu de l'autre côté, celui de la rue Clark, le paysage urbain est bien différent. Le volume du bâtiment nouveau y viendra se composer avec des constructions plus hautes que lui, bien visibles, le siège social d'Hydro-Québec, le complexe Desjardins, avec des espaces dégagés, plantés, avec le théâtre, plus loin. Sa façade, au-dessus de la ligne de deux étages de commerces, prendra toute son importance. Nous avons tenté de lui donner une sorte de douceur et de fluidité en la marquant de verticales inégales qui feraient alterner des verres transparents, un peu réfléchissants, avec des panneaux opaques et surtout isolants beaucoup plus réfléchissants. Peut-être ces derniers pourraient-ils devenir photovoltaïques sans contredire cette intention. Ce serait une réponse à une autre demande collective, celle d'un développement respectueux de l'avenir.

Paul Andreu, architecte

i. Un projet de requalification durable

Le concept architectural de ce projet a également été développé par l'architecte de renommée internationale Paul Andreu, en partenariat avec les firmes montréalaises Ædifica et Gilles Huot architecte.

Tout comme pour le 2-22 Sainte-Catherine Est, le projet a été présenté aux différentes instances officielles au cours du mois d'avril 2009. Des modifications ont été apportées aux projets suite aux commentaires émis par les différents comités. Compte tenu de l'importance des modifications apportées au projet, de nouveaux documents ont été soumis à la Ville.

Le projet présenté ici est donc le projet tel que modifié par SDA et les concepteurs pour répondre à ces commentaires.

Les premiers commentaires des instances officielles concernant le Quadrilatère Saint-Laurent portent sur la conservation du patrimoine bâti. Le Conseil du Patrimoine de Montréal (CPM) souligne l'importance de conserver la rangée d'immeubles contigus sur le boulevard Saint-Laurent. Le CPM tout comme le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) demandent de ne pas démanteler les façades patrimoniales à conserver et de ne pas les déplacer. De plus, le CPM considère inapproprié de percer de larges vitrines au rez-de-chaussée et le CAU estime que le remplacement d'un mur latéral par une surface de verre ne respecte pas les caractéristiques du bâti en place. Toutefois, le CCU estime souhaitable la réhabilitation telle que proposée initialement des espaces commerciaux intérieurs, reprenant la trame structurelle d'origine.

SDA a donc modifié le projet pour conserver l'emplacement des façades patrimoniales originales et recréer des vitrines intégrées à la maçonnerie nouvelle au rez-de-chaussée. Au sujet du non-démantèlement des façades patrimoniales, SDA répond qu'il est impossible de les maintenir en place pour toute la durée de la construction. Conserver les façades durant le chantier nécessiterait des dépenses supplémentaires considérables puisqu'une partie du chantier devra se faire en hiver et qu'il faudra renforcer temporairement ces façades, lesquelles risquent autrement de s'écrouler. Afin de minimiser les risques, assurer la pérennité des façades dans les années à venir et ne pas augmenter inutilement les coûts de construction, chacune des pierres patrimoniales sera démontée, numérotée, nettoyée, puis remontée à son emplacement d'origine.

Le passage proposé entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark a aussi fait l'objet de commentaires. Le CPM, le CCU et le CAU évaluent qu'il est nécessaire de ne pas créer de flot de circulation parallèle au boulevard Saint-Laurent, alors même qu'on tente de revitaliser l'artère.

Il est important ici de souligner que la création de ce passage piétonnier avec de petites échoppes commerciales entre le boulevard St-Laurent et la rue Clark visait à créer une connectivité qui nous paraissait intéressante. Développer un lien piétonnier reliant la Place de la Paix, à la rue Clark passant à une rue Clark piétonnière, pouvant amener au parc Hydro-Québec, à la Maison du développement durable où à l'Esplanade Clark où on va retrouver entre autre pendant la saison hivernale une patinoire extérieure nous apparaissait comme un grand atout pour le secteur.

Mais compte tenu des avis défavorables du CCU et du CAU, les concepteurs du projet ont, à leur grand regret fermé le passage envisagé initialement pour en faire non plus un lieu de circulation libre mais un hall intérieur desservant principalement les espaces bureaux des étages supérieurs.

Le respect du paysage construit par la volumétrie du bâtiment est aussi évalué. La création d'un basilaire dont le gabarit est celui des bâtiments existants sur le boulevard Saint-Laurent et le positionnement en recul du corps principal de l'édifice de bureaux du boulevard sont salués par le CPM et par le CCU. Le CPM estime par ailleurs que le bâtiment proposé est trop rapproché du Monument-National. De plus, le CPM suggère de briser la monotonie de la barre longitudinale du volume en hauteur. Le CAU s'oppose quant à lui à la grande différence de volume entre le basilaire et la tour originale ainsi que la fragmentation des espaces en hauteur. Le CAU propose de créer une hauteur intermédiaire qui ferait écho au Monument-National.

Dans la révision du concept, les architectes ont répondu à ces commentaires en ramenant plus de volumétrie vers la rue Sainte-Catherine. La barre longitudinale est aussi brisée par des courbes retrouvées à de multiples endroits dans la volumétrie du bâtiment. Les architectes présentent donc dans le concept révisé un volume amoindri en hauteur mais composé d'un seul bloc, qui se décline en trois différentes strates, d'abord au niveau des immeubles patrimoniaux, ensuite au niveau du Monument-National et enfin au niveau supérieur du bâtiment, tel que suggéré par le CAU.

Le CPM et le CAU examinent aussi le traitement de la tête d'îlot sur la rue Sainte-Catherine, lequel fait six étages dans la première mouture du projet. Le CPM demande un traitement cohérent avec les vis-à-vis, tant volumétrique qu'architectural. Il est aussi souligné que cette portion du bâtiment se situe au carrefour des Mains, un lieu mythique important. Le CAU propose quant à lui d'en faire la portion la plus importante du projet. Les concepteurs ont répondu à ces commentaires en densifiant le projet en tête d'îlot, ce qui permet en même temps un recul supplémentaire par rapport au Monument-National, tel que demandé par le CPM. La partie de la façade en pierre reprend le détail des façades rue Clark et boulevard Saint-Laurent, tout en présentant le volume le plus important du projet ce qui vient mettre l'accent sur ce carrefour.

Le CPM souligne la réussite du projet à créer une transition intéressante entre l'échelle du centre-ville et celle plus modeste de la Main. Le CCU juge toutefois la hauteur trop élevée et demande de la réduire à 60 mètres, tel que le prévoit le Plan d'urbanisme. La révision du concept diminue davantage la hauteur du bâtiment, soit à 48 mètres.

Le CAU quant à lui pose la densité du projet comme un obstacle à une intégration réussie et suggère d'évaluer la possibilité de répartir les espaces bureaux à construire sur plus d'un terrain. De façon contradictoire, le CPM estime quant à lui qu'une certaine densité favorise la réhabilitation de l'îlot et la conservation des immeubles existants. SDA répond que l'occupant principal a besoin de tous les espaces prévus et qu'il n'est pas possible de réduire la densité.

Concernant la rue Clark, le CPM demande que la base du bâtiment soit traitée de manière plus rythmée et que les études patrimoniales soient approfondies sur les façades. Le CAU appuie toutefois SDA dans son intention de ne pas conserver les façades sur cette rue. Les concepteurs ont donc retravaillé le détail du basilaire pour permettre de retrouver sur cette rue un rythme commercial similaire à celui du boulevard Saint-Laurent.

Quant à l'ensoleillement, la question de l'augmentation de l'ombre sur le boulevard Saint-Laurent a été soulevée par le CAU. Néanmoins, le projet répond à toutes les exigences réglementaires présentement en vigueur dans cette partie du Quartier des spectacles.

Le CAU se penche aussi sur la faisabilité du programme commercial et la capacité du marché d'absorber la superficie commerciale présentée dans le projet. SDA a tenu compte de cette inquiétude dans la révision du concept en ne présentant que 55 000 pieds carrés d'espace commercial, soit presque la moitié de l'offre initiale.

Autrement, la conservation de la trame commerciale du boulevard Saint-Laurent est jugée appropriée par le CCU.

Enfin, le CPM demande la réalisation d'une étude paysagère du carrefour Sainte-Catherine et Saint-Laurent, dans le but d'étudier le Quadrilatère Saint-Laurent en référence aux bâtiments voisins. Il recommande aussi la réalisation d'études patrimoniales plus poussées, notamment sur le bâtiment art déco à l'angle Sainte-Catherine et Saint-Laurent, la participation d'un spécialiste indépendant en conservation architecturale à l'équipe de conception ainsi que la réalisation d'études archéologiques. Cette dernière étude est en cours de réalisation. Toutefois, SDA a déjà réalisé une étude patrimoniale où toutes les façades ont été répertoriées. Puisque toutes les façades révélant un caractère patrimonial significatif sont conservées dans le projet, SDA ne juge pas nécessaire de procéder à une étude plus approfondie.

L'ensemble immobilier du *Quadrilatère Saint-Laurent* totalisera une superficie construite approximative de 49 237 m² (530 000 pi²) sur un terrain de 4 087 m² (44 000 pi²).

On y retrouvera notamment un basilaire abritant des commerces sur deux niveaux. En retrait de 9,5 mètres (31 pieds) du côté du boulevard Saint-Laurent, l'immeuble s'élèvera sur neuf autres niveaux pour des espaces bureaux pour atteindre une hauteur de 46 mètres (160 pieds). Le stationnement intérieur sur deux niveaux et demi pourra accueillir plus de vélos que d'automobiles, soit **240 espaces vélos contre 202 cases de stationnement**. Loin d'être anecdotique, cet élément révèle la profondeur de l'engagement de SDA et d'Hydro-Québec envers le développement durable.

Sur le boulevard Saint-Laurent, SDA s'éloigne du simple façadisme dans la protection du patrimoine. Une nouvelle vie sera donnée aux bâtiments patrimoniaux que les propriétaires ont malheureusement laissé dépérir au fil du temps. Sur la rue Clark, les nouveaux espaces construits seront en lien avec la rue piétonne, la Maison du développement durable, le siège social d'Hydro-Québec et le futur parc qui sera aménagé, créant ainsi un beau dynamisme dans le secteur.

Sur l'ensemble de la superficie construite, plus de 27 870 m² (300 000 pi²) sont destinés à accueillir Hydro-Québec. Conçus pour répondre aux besoins et exigences d'Hydro-Québec indiqués au Programme fonctionnel et technique qui a été préparé pour ce projet, ces espaces bureaux seront intégrés au projet dans un édifice élégant qui sera en quelque sorte un témoignage du XXI^e siècle.

Les espaces commerciaux auront une superficie d'environ 5 124 m² (55 156 pi²).

Le volet commercial du projet se veut un véritable carrefour du commerce responsable. L'objectif est de créer un lieu de destination recherché, animé et attrayant tout en étant commercialement responsable. Rien ne sera laissé au hasard dans le développement de ce volet. Par exemple, chaque commerce qui s'implantera devra amener un aspect original. Le choix d'implanter des commerces de type responsable ne constitue pas pour SDA une opération de marketing. Ce choix prend tout son sens dans le cadre d'une revitalisation urbaine qui se veut durable.

Les unités commerciales du Quadrilatère Saint-Laurent reflèteront le caractère historique du quartier, en reproduisant la typologie d'origine des immeubles. On y retrouvera des commerces au rez-de-chaussée sur une portion du deuxième étage et les espaces respecteront en grande partie la dimension des façades conservées. Lorsque les façades patrimoniales seront absentes, la structure du bâtiment imposera un même rythme cohérent à l'ensemble de l'édifice.

Les nombreux accès aux espaces commerciaux au pourtour créeront un bâtiment ouvert à la circulation des passants entre les boutiques et les étages. Tous les commerces du rez-de-chaussée posséderont pignon sur rue et les espaces du second étage seront accessibles depuis le rez-de-chaussée.

Au premier étage côté rue Sainte-Catherine est prévu un marché d'alimentation biologique et des commerces responsables.

Le boulevard Saint-Laurent sera vibrant et dynamique par ses commerces de destination et d'animation. On trouvera au rez-de-chaussée des boutiques, des bars (type étudiant) et des restaurants, lesquels viendront consolider l'offre de services sur le boulevard en complémentarité avec les activités culturelles et événementielles se trouvant à proximité. Des galeries d'art et entreprises à vocation culturelle pourront occuper les étages supérieurs.

Du côté de la rue Clark, l'espace sera aménagé de façon à pouvoir accommoder facilement la piétonisation de la rue et le débordement des commerces sur les trottoirs et la chaussée. Son retrait naturel des rues avoisinantes en fait un lieu propice à une ambiance plus chaleureuse et détendue. Trois à quatre commerces pourront s'établir, dont un café-bistro. Ce point de restauration aura la possibilité d'étendre ses activités avec une terrasse sur rue lors de la saison estivale pour transformer la rue Clark en un espace convivial et animé.

Par sa porosité et la qualité des commerces qui s'y trouveront, les premiers étages du Quadrilatère Saint-Laurent créeront un milieu de vie dynamique et attrayant.

ii. Une écologie urbaine d'avant-garde

Au-delà du défi de signer une architecture forte pour Montréal, SDA relèvera le défi du développement durable autant dans les facettes architecturales et urbanistiques, que sociales du projet.

Ce bâtiment sera « vert » et reflètera une qualité architecturale unique et novatrice. La recherche d'une certification LEED Or viendra illustrer la performance environnementale de l'édifice, de sa conception à sa construction. Cette certification concerne autant l'enveloppe du bâtiment que ses aménagements intérieurs. Cela signifie que les aménagements de bureaux devront être conçus et réalisés selon les exigences LEED, et que ces dernières seront émises sous forme d'obligations de performance dans les baux de location pour les espaces commerciaux de l'édifice.

Les lieux intérieurs proposés seront d'une qualité exemplaire notamment grâce à l'intégration de stratégies d'architecture écologique dont les objectifs sont :

- Le bien être des occupants;
- L'optimisation de la lumière naturelle;
- La consommation responsable d'énergie;
- L'utilisation de matériaux locaux et sains;
- La gestion de la qualité de l'air intérieur;
- La consommation responsable d'eau potable.

Les bâtiments et les aménagements devront être le reflet d'une architecture durable, construite pour marquer son environnement au niveau de la prouesse écologique ainsi qu'au niveau de sa signature.

Bien que la conception du bâtiment ne soit pas finalisée, les mesures vertes suivantes sont déjà prévues :

- Moyens de transport de remplacement
 - Nombres de cases de stationnement très peu élevé (202 cases) comparativement à la norme dans l'industrie afin de favoriser le transport actif et collectif 3 % des cases de stationnement réservées et équipées de bornes de recharges pour les voitures électriques
 - Stationnement intérieur sécuritaire pouvant accueillir 240 vélos
 - Douches et vestiaires pour encourager le transport actif
- Réduction des îlots de chaleur
 - Toutes les places de stationnements au sous-sol
 - Toiture composée entièrement de superficie blanche ou verte. Environ 20 % de la toiture sera verte et accessible
- Traitement des eaux pluviales
 - Toutes les eaux sont captées par des citernes et réutilisées pour les toilettes et l'irrigation du toit vert
- Traitement des eaux usées
 - Réduction de 77 % d'eau potable pour les chasses d'eau par l'utilisation d'appareil ultra-performants et la récupération d'eau de pluie
- Performance énergétique
 - Réduction de 25 % de la consommation d'énergie du bâtiment par rapport à la norme de référence
 - Appareils d'éclairage efficaces

iii. Quelques aspects juridiques et financiers du projet

Le coût de développement et de réalisation de l'édifice du *Quadrilatère Saint-Laurent* se chiffre à près de 150 millions de dollars. Ce montant exclut les aménagements des espaces commerciaux et des espaces bureaux, lesquels oscilleront autour de 17 millions de dollars.

Le Fonds Immobilier Angus investira 30 millions de dollars en capital. Un autre investisseur en capital contribuera à hauteur de 30 millions de dollars. Au niveau du prêt hypothécaire un montage financier avec des institutions de la finance solidaire est en cours. Sous l'égide de la Caisse d'économie solidaire Desjardins et de la Caisse Centrale Desjardins, la Banca Etica d'Italie et le Crédit Coopératif Français se partageront un prêt de 90 millions de dollars. Ce sera le plus gros projet d'investissement jamais réalisé à ce jour, dans le monde, par un consortium de financier solidaire.

Pour la réalisation du projet, plusieurs étapes importante restent à franchir. Trois de ces étapes sont plus critiques à l'égard de leur incidence potentielle sur la date de livraison des lieux. Il s'agit de l'achèvement de l'assemblage des terrains, de l'obtention des autorisations par les autorités réglementaires et de l'échéancier de construction.

a. La finalisation de l'assemblage des terrains

La réalisation du projet nécessite le remembrement de dix lots dont la superficie totale est de 44 080 pi². À ce jour, SDA s'est porté acquéreur de six de ces dix lots totalisant une superficie de 23 187 pi². Il reste donc quatre terrains à acquérir.

SDA privilégie les négociations de gré à gré avec les propriétaires des terrains et leurs locataires. Des pourparlers sont en cours.

Si ces négociations ne sont pas concluantes, SDA devra s'en remettre au programme d'acquisition d'immeubles préparé par la Ville. Dans le but de réaliser le projet, la Ville a élaboré un programme d'acquisition d'immeubles, lequel a été adopté par le Conseil municipal. Ce programme prendra effet le 24 août 2009 et permettra à la Ville d'émettre des avis d'expropriation. Si des ententes de gré à gré ne sont pas conclues, la Ville prendra possession des lieux dans un délai de 90 jours suivant la signification des avis d'expropriation.

b. Les approbations réglementaires

Le processus d'approbations réglementaires conjointement choisi par SDA, la Ville de Montréal et l'Arrondissement Ville-Marie dans le cadre du projet est l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal permettant de déroger à certains articles du règlement de zonage et édictant d'autres normes à respecter. Il s'agit d'un règlement rédigé sur mesure en fonction de la nature du projet.

Également, un amendement au Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles – Secteur Place des Arts est requis afin d'y ajouter un programme d'acquisition d'immeubles. Ainsi, la Ville pourra dès l'entrée en vigueur du projet de règlement signifier aux propriétaires un avis d'expropriation tel qu'indiqué à la section précédente.

L'adoption du projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte et l'amendement au Programme particulier d'urbanisme doivent être entendue par l'Office de consultation publique de Montréal. L'entrée en vigueur de l'ensemble des projets de règlement est prévue pour la fin août 2009. Le projet du *Quadrilatère Saint-Laurent* devra être présenté à nouveau au Comité consultatif d'urbanisme pour une révision architecturale.

Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine devra donner son aval au projet puisqu'il est situé dans l'aire de protection du Monument-National. Pour obtenir les avis du Ministère, les documents requis doivent être déposés pour une demande de permis de construction.

Le détail de l'échéancier réglementaire est présenté à l'Annexe E.

c. L'échéancier de construction

SDA a fait le choix de la gérance de construction avec prix maximum garanti pour la livraison de ce projet. Pour ce faire, les services de SNC-Lavalin ont été retenus. SDA a obtenu un prix maximum pour le projet ainsi qu'une confirmation que SNC-Lavalin livrera les espaces dans les délais requis si celle-ci est responsable des travaux d'aménagements locatifs. Selon l'échéancier prévu, Hydro-Québec pourra entamer son déménagement échelonné par groupes de 2 à 3 étages à partir de la fin de mai 2012 jusqu'à la fin de septembre 2012.

iv. Impacts économiques et fiscaux des projets

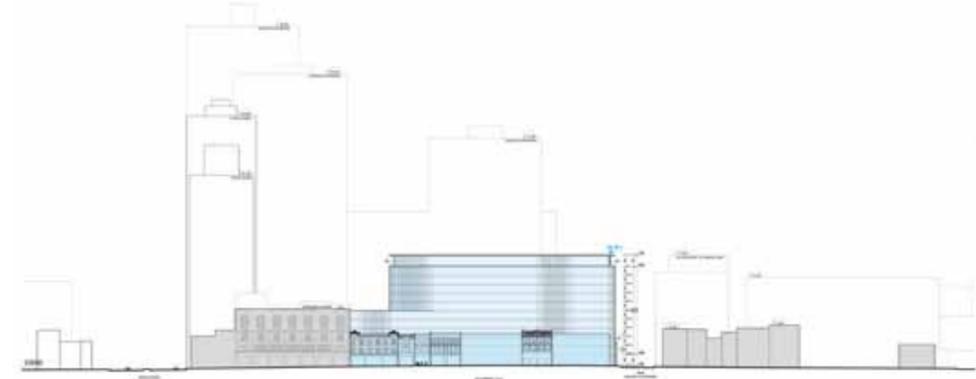
- La création ou le maintien d'emplois pendant la réalisation du projet est de 1 600 personnes-années;
- la masse salariale totale impliquée dans les projets serait de 67 M\$;
- les recettes fiscales générées par les gouvernements du Québec et du Canada sont évaluées au total à 20,6 M\$ et 6,5 M\$ respectivement.

Au niveau de la Ville de Montréal, compte tenu que l'évaluation municipale devrait passer de 7,7 M\$ actuellement à 110 M\$, les recettes en taxes foncières que la Ville de Montréal vont percevoir passeront de 400 000\$ annuellement à environ 4,7 M\$ annuellement, soit une multiplication par dix (10).

Le rapport préliminaire du Groupe Conseil Jules Hurtubise Inc. est joint à l'annexe F.



Gabarit du Quadrilatère Saint-Laurent à l'origine



Gabarit du Quadrilatère Saint-Laurent intégrant les commentaires

Commerces actuels sur le boulevard Saint-Laurent, côté ouest.



Projet du quadrilatère Saint-Laurent à vol d'oiseau



Projet du Quadrilatère Saint-Laurent, rue Sainte-Catherine et rue Clark



Rue Clark au niveau du Quadrilatère Saint-Laurent



Détails de façades rue Clark



Détails de façades rue Clark



Détails de façades rue Clark



Annexe A – Conseil d'administration de la Société de développement Angus

CONSEIL D'ADMINISTRATION SDA

LÉOPOLD BEAULIEU

Président-directeur général
Fondation CSN

FRANCE BROCHU

Directrice générale
Corporation de développement
communautaire de Rosemont

HÉLÈNE DESMARAIS

Présidente du Conseil et Chef de la direction
Centre d'Entreprises et d'Innovation de Montréal (CEIM)
*Présidente des conseils de HEC Montréal
et de la Chambre de commerce du Montréal Métropolitain*

M^e FRANÇOIS FERLAND

Avocat associé
Joli-Coeur Lacasse Geoffrion Jetté St-Pierre

MARIE-JOSÉE GAGNON

Présidente
Casacom

MARTIN GALARNEAU

Vice-Président, Affaires corporatives et développement
Thibault, Messier, Savard et Associés

PAVEL HAMET, M.D., PH.D.

Professeur de médecine
Chaire de recherche du Canada, Génomique prévisionnelle
Chef du Service de médecine génique
Centre de Recherche du CHUM

MICHEL HÉBERT, FCA

Associé
Leader – Services auprès des sociétés fermées
PricewaterhouseCoopers

BERNARD LAMARRE, ING.

Président
Groupe Bellechasse Santé inc.
*Président du conseil de l'École
Polytechnique de Montréal*

RÉAL LAPORTE, ING.

LOUIS L. ROQUET

Président et chef de l'exploitation
Desjardins Capital de risque
Président du conseil

CHRISTIAN YACCARINI

Président-directeur général
SDA

Annexe B – Sainte-Catherine et la *Main* : un carrefour historique et chargé de symbole

SURVOL HISTORIQUE DE LA MAIN

Les origines et les mouvements migratoires⁵

Le boulevard Saint-Laurent est la plus vieille artère à avoir été développée vers le nord à partir des anciennes fortifications, et le plus important axe nord-sud de Montréal. Cette voie, créée à l'intérieur des murs de la ville en 1672 sous le nom de rue Saint-Lambert, devient, au-delà de la porte Saint-Laurent et des murs d'enceinte, le chemin qui mène à la campagne. La rue se poursuit en direction nord-ouest par un chemin jusqu'à la paroisse de Saint-Laurent, fondée en 1720, et, vers 1740, en direction nord-est par un autre chemin jusqu'à la paroisse de La Visitation du Sault-au-Récollet. La rue Saint-Laurent, qui divise donc l'île en deux, est officiellement désignée ligne de partage entre l'est et l'ouest de Montréal en 1792. Au bout de quelques années, l'artère finit par être connue sous l'appellation de Saint-Laurent du *Main*, puis simplement la *Main*, d'où son surnom.

D'abord un quartier d'artisans et de gens de métiers spécialisés, l'artère devient également, au cours du XIX^e siècle, le quartier des affaires et de la bourgeoisie. En 1846, le secteur bâti composé de maisons, de boutiques et de bureaux s'arrête au pied de l'escarpement de la rue Sherbrooke; au-delà, se profilent à l'horizon des cottages, des fermes et des vergers. Les incendies de 1852, détruisant une grande partie de la ville, entraînent le déplacement progressif de la bourgeoisie vers le nord de l'artère Saint-Laurent, là où les terrains sont plus vastes, l'environnement plus agréable et le danger de conflagrations moindre. Il n'en demeure pas moins qu'à cette époque, même si, suite à ces incendies dévastateurs, des édifices à deux ou trois niveaux sont construits sur Saint-Laurent, la rue conserve en grande partie son caractère semi-rural.

Cependant, en raison de l'accroissement rapide de la population, Montréal commence à s'étendre bien au-delà de ses limites primitives. Lorsqu'en 1864, grâce aux tramways à traction animale, il est plus aisé de franchir l'escarpement de la rue Sherbrooke, la construction sur les hauteurs de la rue Saint-Laurent s'intensifie. Comme la valeur des propriétés augmente, les façades de terrain sont ramenées à vingt-cinq pieds, et on voit apparaître des édifices à trois, voire quatre niveaux. Si plusieurs bourgeois trouvent encore de bon ton, en 1860, d'habiter le boulevard Saint-Laurent entre Saint-Antoine et Sherbrooke, là où se trouvent leurs commerces préférés ainsi que leur établissements professionnels et d'affaires, peu à peu s'opère pour eux la séparation du lieu de résidence et du lieu de travail. Les anglophones optent majoritairement pour l'ouest de la ville, ce qu'il est convenu d'appeler aujourd'hui le *Golden Square Mile*, et les francophones pour l'est, dans le Quartier latin.

Lorsqu'à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e d'immenses vagues d'immigrants commencent à déferler sur Montréal, alors principal port d'entrée au Canada, les nouveaux arrivants sont attirés par cette rue qui donne sur le port et où ils trouvent travail, logement abordable et, très souvent, des centres d'aide et de soutien. Ils s'installent le long de cette voie ou dans le voisinage immédiat, non loin de compatriotes et d'institutions familiales. Vers la fin des années 1870, le boulevard Saint-Laurent est bordé d'édifices jusqu'à l'avenue du Mont-Royal; en 1900, les habitations, entrecoupées ici et là de terrains vagues, la longent jusqu'à Saint-Viateur, puis, par îlots, jusqu'à Jean-Talon. Les nouveaux arrivants se voient ainsi plongés dans une ville en plein essor où se multiplient des manufactures et des ateliers spécialisés, où se réalisent de nombreux travaux d'urbanisation, dont d'importants aménagements d'infrastructures de transport, le tout mobilisant des milliers de travailleurs. Au XX^e siècle, le développement industriel de la ville exigera une main-d'œuvre toujours plus nombreuse.

De 1870 à 1945, les immigrants arrivent principalement d'Europe orientale et méridionale. Deux groupes se distinguent par leur nombre : les Juifs et les Italiens. Le boulevard Saint-Laurent compte en parallèle une immigration interne provenant de la Colombie-Britannique : il s'agit de Chinois ayant participé à la construction des chemins de fer et à l'exploitation des mines dans l'Ouest, fuyant un vent de racisme anti-chinois.

Après la Seconde Guerre mondiale, le boulevard Saint-Laurent accueille des immigrants représentant un éventail de plus en plus large d'origines ethniques. Deux groupes viennent s'y établir en nombre plus important : les Grecs et les Portugais qui quittent leur pays en état de sous-développement dans le but d'améliorer leurs conditions socio-économiques. Grâce à l'abolition, en 1967, de dispositions racistes de la politique d'immigration qui décourageaient l'entrée au pays des Noirs et des Asiatiques, la fin des années 1960 est témoin de la venue d'un grand nombre d'Asiatiques et d'Antillais, puis d'Africains, de Latino-Américains et d'Orientaux, qui s'installent rue Saint-Laurent dans l'espoir de meilleures conditions de vie, de sécurité et de prospérité.

Le boulevard Saint-Laurent porte l'empreinte d'importants mouvements migratoires qui ont créé et créent encore toute une dynamique de successions et de juxtapositions de communautés ethnoculturelles, de relations entre elles et avec la société d'accueil. Se trouve ainsi favorisé un perpétuel renouveau où se fondent et se côtoient les cultures et les esthétiques.

La *Lower Main* : Le boulevard du bouillonnement culturel⁶

LE MONUMENT-NATIONAL

Le boulevard Saint-Laurent n'a pas été que le principal lieu de convergence des communautés immigrantes à la société québécoise et canadienne. En plus de jouer ce rôle de premier plan à Montréal dans l'émergence des premières formes de pluriethnicité urbaine, la *Main* a aussi été au même moment pour les Canadiens français un terrain d'expérimentation culturelle de premier plan. Il faut comprendre en effet qu'au début du XX^e siècle, plus encore qu'aujourd'hui, le quartier du boulevard Saint-Laurent forme une zone de fracture dans la ville entre deux univers bien distincts, l'est franco-catholique et le *Golden Square Mile* des anglo-protestants, plus à l'ouest. Entre ces deux ensembles, qui donnent l'impression de plaques tectoniques se mouvant en sens contraire l'une contre l'autre, la *Main* surgit comme un interstice où se dissolvent les conventions sociales et les impératifs moraux dominants. Sur cette ligne de rupture marquée par l'impermanence culturelle et le passage successif des cycles migratoires naît, comme en une marge irréductible à l'intérieur même du cœur de la ville, un terrain hautement propice aux recherches artistiques : « Rue du perpétuel renouveau, où s'entrechoquent et se fondent les cultures et les esthétiques, la *Main* est le théâtre de toutes les audaces, parce qu'elle échappe à l'autorité d'un pouvoir unique⁷. »

Pendant près d'un siècle, un édifice en particulier va symboliser l'élan de créativité sociale du boulevard Saint-Laurent et incarner les vertus du métissage culturel qu'on y pratique allègrement avant la lettre : le Monument national. Conçu d'abord au début des années 1880 par l'Association Saint-Jean-Baptiste comme un flambeau de la présence canadienne-française au cœur de la ville anglophone, le Monument-National vient à peine d'être inauguré en 1893 que déjà le projet bifurque et emprunte des voies imprévues par ses initiateurs nationalistes. À l'origine, le bâtiment devait servir à réaffirmer bruyamment, par son volume imposant, la présence des francophones sur la *Main*. L'érection du Monument national devait même s'accompagner d'un plan de réaménagement de la *Main* en boulevard français, qui finalement ne vit jamais le jour. Plutôt que de devenir un espace de respectabilité bourgeoise et un reflet des aspirations politiques de l'élite canadienne-française de l'époque, le quartier du boulevard Saint-Laurent ne tardera pas à accueillir au contraire tous ceux que les bien-pensants repoussent.

NAISSANCE DU BURLESQUE ET DU CINÉMA

La *Main* avait déjà accueilli à la fin du XIX^e siècle les premiers spectacles de variétés à être présentés à Montréal. En fait, tout un faisceau de productions à vocation populaire déferle sur le boulevard, prenant soit la forme du vaudeville, soit du théâtre proprement dit, ou encore du spectacle à grand déploiement. On y voit aussi surgir des lieux conçus pour soulever la curiosité des masses, tel le musée Éden inauguré en 1894 au Monument national lui-même. Assiste à ces événements et vient à ces attractions une foule bigarrée et souvent familiale à la recherche de divertissement, de sensations fortes et parfois même d'une pointe de culture savante sous la forme d'opérettes, de représentations des classiques ou de concerts. Se manifestent aussi sur la *Main* les premières tentatives dans la métropole de bâtir un théâtre de langue française (...).

Dès 1894, l'Éden abrite une troupe francophone, tandis que le *Gaiety* [logé un peu plus tard dans l'édifice actuel du Théâtre du Nouveau Monde], fondé en 1891, dessert plutôt un public anglophone. Une *Oriental Opera Company* prend forme au Monument national en 1897, et monte dans la salle toute nouvelle des spectacles d'inspiration chinoise traditionnelle dont les répercussions ne dépassèrent guère cependant les frontières de la communauté cantonaise de Montréal. Les Juifs yiddishophones, porteurs d'une tradition d'expression théâtrale qui leur est propre, assistent quant à eux en 1896, dans le même édifice, à la première représentation au Canada d'une pièce en yiddish : *King Lear* de Jacob Gordin. L'événement, organisé par l'impresario Louis Mitnik, connaît un tel succès que la *Main* devient pendant un demi-siècle (...) le haut lieu du théâtre yiddish au Canada (...).

L'ÉMERGENCE D'UN PUBLIC DE MASSE

De grandes innovations technologiques allaient rendre possible au tournant du XX^e siècle l'émergence d'un public de masse et la construction de salles de dimensions importantes sur le boulevard Saint-Laurent. Si l'électricité, la sonorisation, les transports en commun peu coûteux et un certain type d'architecture monumentale ont tous joué un rôle dans la démocratisation de la culture, aucune n'a eu autant d'influence que l'image sur pellicule. En quelques années, le cinéma a puissamment forgé l'imaginaire populaire et créé un univers de référence qui a atteint

jusqu'aux couches les plus démunies et les plus isolées de la société, réunissant en un commun élan des individus venus d'horizons culturels et linguistiques très divers. Il reviendra à la salle logée dans l'édifice Robillard sur la *Main*, à l'époque le *Palace Theater*, d'inaugurer au Canada l'ère du cinéma [le 27 juin 1896].

C'est à une autre salle du célèbre Monument-National, le Starland, inauguré en 1907, qu'allait revenir le mérite de la popularisation tous azimuts à Montréal de l'image cinématographique, et dont l'influence s'étendrait bientôt en une fulgurante progression à tous les quartiers de la ville. Le Starland ne fait cependant pas que projeter des films importés surtout des États-Unis qui ne durent le plus souvent que quelques minutes. Entre les représentations à l'écran, il fait monter sur scène des comédiens qui interprètent des numéros burlesques fort simples, déridant l'auditoire par la verve de leurs réparties et un enchaînement de pitreries invraisemblables. Peu après la Première Guerre mondiale, le Starland élargit son auditoire et son attractivité face à ses multiples concurrents sur la *Main* en recevant les premières troupes bilingues de l'époque, dont celle d'Arthur Petrie. Le public francophone de masse, qui raffole de ce genre de spectacle sans grande prétention artistique, en redemande au point que de nouvelles figures encore peu connues peuvent se risquer de faire carrière. Parmi eux : Olivier Guimond père, Eugène Martel, Rose Ouellette (la Poutine) et Juliette D'Argère. Tous marqueront de leur personnalité l'univers culturel canadien-français et paveront la voie à une génération de comédiens qui, peu après, bénéficiera d'une autre grande avancée technologique : la télévision.

5 La présente section est composée d'extraits tirés de la rubrique du site Internet de Parcs Canada (www.pc.gc.ca) portant sur le boulevard Saint-Laurent, laquelle est elle-même tirée du Rapport de la Commission des lieux et monuments historiques du Canada « L'arrondissement historique du Boulevard Saint-Laurent (La Main) » rédigé par G. Fulton et L. Vermette, Direction des services historiques, Parcs Canada.

6 La présente section est composée d'extraits tirés de : Pierre Anctil, *Saint-Laurent, La Main de Montréal*, Septentrion, 2002, chapitre 3.

7 André G. Bourassa et Jean-Marc Larue, *Les nuits de la Main*, Montréal, VLB éditeur, 1993, p. 184.

GANGSTERS, EFFEUILLEUSES ET ARTISTES DE LA SCÈNE

Pendant qu'un vent de créativité artistique se lève sur le boulevard Saint-Laurent et essaime sur tout le Québec, de sinistres ambitions voient le jour sur l'artère et finissent par avoir raison, au lendemain de la Deuxième Guerre mondiale, de ses théâtres et de ses lieux artistiques. Toute une succession de grands changements sociaux et technologiques mettent particulièrement à mal la *Main* au sud de la rue Sherbrooke, dont le cinéma parlant, la radio puis le téléviseur. À chaque avancée de la science, de nouveaux moyens de communication surgissent, détournent du boulevard Saint-Laurent ses clientèles établies et portent au loin la voix, l'image et le regard des stars qui y sont nées. Nul besoin en effet de se rendre sur place entendre les vedettes de l'heure quand dans tous les foyers de Montréal et du Québec retentissent les chansons de la Bolduc ou sont projetées les acrobaties comiques d'Olivier Guimond, mieux connu à l'époque sous le nom de Ti-Zoune junior.

Peu à peu abandonnées, les salles où se pressaient les familles et les couples bien mis se convertissent en clubs de nuit, cabarets, boîtes de jazz et de *stripteases*. Ce qu'une télévision naissante encore prude ne peut offrir pour cause de moralité douteuse, la *Main* l'étale à pleine vitrine en offrant à voir Lili Saint-Cyr et autres effeuilleuses.

Pendant un certain temps encore, à la fin des années 1940 et au début des années 1950, le boulevard accueille des boîtes très novatrices au regard du Montréal francophone, dont le Faisan doré, qui fait les délices des amateurs de chanson française. Ce sont les derniers feux, puis la *Lower Main* s'abîme pour de bon dans la marginalité tandis que son bâti tombe en lambeaux.

LA DESCENTE AUX ENFERS

Par définition un espace de transition entre des ensembles plus vastes aux limites territoriales et linguistiques relativement fixes, la *Main* avait toujours connu plus que son lot de criminalité et de comportements louches aux yeux des bien-pensants. Zone franche en lien constant avec le port, le boulevard Saint-Laurent a abrité, tout au long du XX^e siècle, autant l'étrangeté des nouveaux immigrants que les lieux plus ou moins avoués par lesquels les habitants de la ville cherchaient à échapper à l'emprise des forces sociales dominantes. Ce côtoiement en un fragile équilibre de l'insolite, de l'inconnu et de l'interdit, a commencé à se rompre quand des esprits étroits ont imposé en 1920, aux États-Unis, un embargo total sur la vente, la manufacture et la consommation d'alcool.

En vigueur jusqu'en 1933, la Prohibition américaine a détourné vers Montréal plusieurs criminels notoires et tout un public dévoyé qui ne trouvait plus à se satisfaire au sud de la frontière. Au cours de cette période, la majorité des clubs, bars et lieux de spectacle au sud de la rue Sherbrooke sont passés aux mains de la pègre, phénomène qui est allé en s'accéléralant pendant les années de crise, puis de guerre, au point d'étouffer même le navire amiral du boulevard, le Monument-National. Au lendemain de la Deuxième Guerre mondiale, la célèbre salle perd ses occupants un à un et s'étiolle progressivement. Une descente aux enfers commence.

SOUS LE PIC DES DÉMOLISSEURS

Au début des années 1950, la dégradation a progressé au point que la classe politique municipale est aux abois. De jeunes avocats ambitieux, Jean Drapeau et Pax Plante, profitent d'une enquête publique sur la criminalité, tenue en 1954, pour dénoncer la prostitution ouverte dans le quartier, les paris illégaux, les bars louches et le laxisme des autorités policières.

Élu maire en octobre de la même année, Drapeau promet de s'attaquer à la question avec fermeté et met en branle tous les moyens possibles pour contrôler le vice et la corruption, dont la démolition de pâtés de maison entiers tout autour du boulevard Saint-Laurent. En peu de temps, un ouragan de feu s'abat sur la portion sud du boulevard Saint-Laurent située entre les rues Saint-Antoine et Ontario, qui se peuple de terrains de stationnement et d'espaces inoccupés.

La construction des Habitations Jeanne-Mance, de la Place des Arts, de la station de métro Saint-Laurent, du Palais des congrès et du Complexe Guy-Favreau segmente et rompt le tissu urbain plus ancien entourant l'artère, tandis que l'agrandissement de la rue Dorchester [boulevard René-Lévesque] et le creusage de l'autoroute Ville-Marie achèvent d'en déraciner le sens et la pertinence dans la ville. La *Lower Main*, qui avait fait l'envie de générations d'immigrants et dont la réputation s'étendait à l'ensemble du pays et même plus loin, vacille sous le pic des démolisseurs et sert pendant un temps de laboratoire à tous les courants dits de rénovation urbaine.

Membres de la communauté chinoise au studio de Mme Gagné, rue Saint-Laurent (1890-95)



Coin Saint-Laurent et Sainte Catherine vers 1910



Coin Saint-Laurent et Sainte Catherine vers 1910



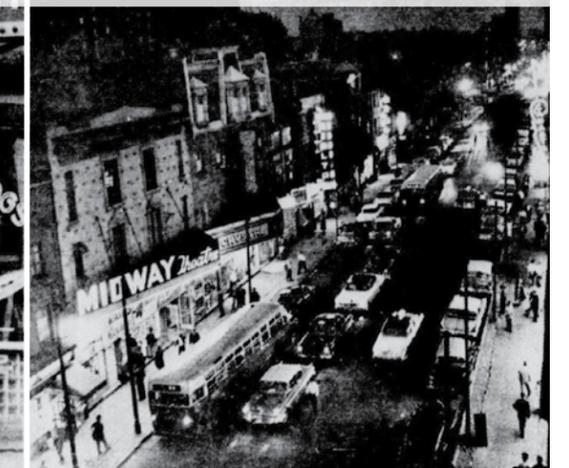
Coin Saint-Laurent et Sainte Catherine vers 1910



La Lower Main dans les années 50



La Lower Main dans les années 50



© Archives photographiques du musée McCord

© Le Petit Journal, 2 février 1962

Annexe C – Compte-rendu des interventions du public lors de l'assemblée publique du 14 avril 2009

Le 14 avril dernier, SDA convoquait la population à une assemblée de consultation populaire sur l'ensemble du projet de revitalisation du boulevard Saint-Laurent. Près de quatre cents (400) personnes, citoyens, communautés d'intérêt et parties prenantes diverses, s'y sont présentés. Cette assemblée, d'une durée de trois heures trente, s'est déroulée en deux temps : une présentation détaillée, commentée et illustrée, de l'ensemble du projet par SDA, suivie d'une période de question ouverte à tous.

Vingt-deux personnes ont adressé leurs questions et commentaires au panel composé de :

Christian Yaccarini, PDG, SDA ;
Paul Andreu, architecte ;
Guy Favreau, architecte Ædifica ;
Pierre Goyer, urbaniste, Plania ; et
Stéphanie-Anne Garon, Directrice du développement, SDA.

Louis Roquet, Président du conseil d'administration de SDA assurait l'animation de l'assemblée.

En prévision d'un suivi rigoureux par SDA des préoccupations et commentaires énoncés par les intervenants de la salle, l'assemblée a été enregistrée sur support numérique (annexé aux présentes), et une transcription de ces mêmes préoccupations et commentaires a également été réalisée. De nombreux commentaires étant d'ordre général, nous avons retenu pour les fins des présentes que les commentaires et questions directement liées au projet de revitalisation.

Transcription question et commentaires émis lors de l'Assemblée publique et directement liés aux projets :

Intervenants par ordre d'intervention :

1) Louis Dussault, Président K-Films Amérique et représentant du Regroupement des distributeurs de films indépendants du Québec

Commentaire : Félicite ces projets progressistes. Au sujet du futur projet du Métro Saint-Laurent, il affirme que ce projet est essentiel pour le cinéma d'auteur québécois et l'entrée du cinéma étranger au Québec. Il fait la démonstration du manque d'écrans de cinéma pour le cinéma indépendant à Montréal, notamment suite à la fermeture des écrans de l'Ex-Centris. Pour sa part, le Regroupement des distributeurs de films indépendants du Québec pourrait assurer un approvisionnement de 50 à 75 long-métrages annuellement.

2) Jacques Lamoureux

Commentaire : Remercie Paul Andreu d'être venu à Montréal pour réaliser un projet avec tant de contraintes et modeste considérant les œuvres grandioses qu'il a réalisées.

3) Citoyen

Commentaire : Souligne positivement les considérations de SDA liées à l'ensoleillement et le facteur éolien quant à l'orientation du bâtiment 2.22

Question : Y aura-t-il un toit vert comme celui du Hilton ? de la verdure ?

Question : Serons-nous audacieux en termes d'architecture et intégrerons-nous les bâtiments aux autres grands bâtiments à proximité ?

4) Janick Langlais, Présidente les Katacombes (00 :17 :00)

Commentaire : Le présent projet représente un levier très important pour le quartier, surtout pour l'artère commerciale qu'est le boulevard Saint-Laurent.

Commentaire : Souligne la démarche de la SDA, visant à les soutenir dans la relocalisation de leur bar, et l'ouverture de SDA qui aurait pu simplement leur dire de partir.

Commentaire : témoigne de sa satisfaction à travailler avec *des gens comme cela qui ont des valeurs comme cela, qui ont à cœur le développement de la métropole et qui offrent des espaces pour des commerces responsables et verts, c'est vraiment génial !*

5) Citoyen (00 :20 :00)

Question : À l'image de Boston, de Denver ou de la 7^e avenue du centre-ville de Boston, pourquoi ne pas entièrement piétonniser le secteur et également élargir les trottoirs ?

6) Christian Dupuis, résident du Plateau Mont-Royal (00 :25 :30)

Commentaire : Souligne l'audace de l'ensemble de la proposition notamment le passage prévu dans le Quadrilatère qui permettra de relier les espaces verts de part et d'autre du bâtiment.

Commentaire : Émet une réserve au sujet du Quadrilatère et de son élévation de 15 étages qui serait vue du trottoir Est de Saint-Laurent.

Commentaire : Émet une réserve sur le semblant de façadisme qui serait réalisé au Quadrilatère, soit on conserve ou soit on rase.

Commentaire : Émet une réserve quant au 2-22 qui ne semble pas avoir un souci du respect du cadre bâti existant, contrairement au Club Soda.

Question : Peut-on trouver une ligne d'harmonie, en termes de proportion, entre le 2-22 et le Club Soda ?

7) Michel Leblanc, Président de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (00 :29 :40)

Commentaire : Félicite Angus qu'il suit depuis les débuts et salue la détermination et la persistance de son PDG.

Commentaire : Invite SDA d'opter pour des bâtiments durables en termes de qualité, de solidité et de durabilité dans le temps.

Commentaire : Éviter le piège du Palais des Congrès soit ne créant pas, au 2.22, un simple corridor où ne feront que passer les gens. Le 2.22 devrait être pensé en termes de bâtiment de destination et le présent projet ne semble pas relever ce défi présentement.

8) Florian Robillard, résident du quartier près de la Place Dupuis (00 :36 :20)

Question : Inquiet de l'effet dévastateur sur l'environnement de la Place Dupuis occasionné par le départ de centaines d'employés d'Hydro-Québec, il se demande si Hydro-Québec en a considéré les impacts ?

8) Claude Chamberland, co-fondateur du Cinéma Parallèle (00 :40 :55)

Commentaire : Propose que le métro Saint-Laurent puisse être transformé et ainsi devenir le premier métro thématique *cinéma* au monde.

9) Bernard Vallée, L'Autre Montréal (00 :41 :21)

Commentaire : Salue la transparence de la démarche de SDA et de la tenue de cette assemblée.

Commentaire : Souhaite que SDA trouve des solutions pour conserver les bâtiments qui ont des façades sur Saint-Laurent et ainsi ne pas répéter l'horreur réalisée au Palais des Congrès.

Question : Comment SDA entend-elle imposer la vocation « commerce responsable » de la trame commerciale qui sera réalisée au Quadrilatère ?

Question : SDA peut-elle envisager, pour le 2-22 et la tête d'ilot du Quadrilatère, de créer des ouvertures en angle tournées vers le centre du carrefour Ste-Catherine/Saint-Laurent ?

10) Rosario Demers, Président de la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent (00 :49 :00)

Commentaire : Rappelle que le faubourg est habité et que le projet de requalification devrait être articulé autour de la communauté résidente, notamment des résidents des habitations Jeanne-Mance.

Commentaire : Énonce l'importance de réaliser une étude de circulation sur la rue Saint-Dominique.

11) Madame Vicky Bernard (00 :55 :30)

Commentaire : En termes de développement durable, elle qualifie de talon d'Achille au projet la gigantesque bulle de quinze étages qui fera de l'ombre à la Place de la Paix, petit espace de verdure.

Question : Y a-t-il moyen de réduire les dimensions du Quadrilatère pour ne pas ombrager la Place de la Paix ?

12) Éric Michaud, représentant d'un organisme communautaire du quartier, mais intervient à titre de citoyen de Montréal (00 :56 :55)

Commentaire : Salue l'installation dans le quartier de beaux organismes culturels tels le Parallèle et la radio CIBL.

Commentaire : Il pense qu'il y aurait lieu d'étudier la diminution des dimensions du Quadrilatère afin d'en réduire la hauteur soit en montant le gabarit sur la rue Sainte-Catherine et en étirant la hauteur vers le nord.

13) Ron Rayside, architecte, impliqué dans une douzaine d'organismes communautaires et Président du Conseil de réseau de santé publique du quartier et Plateau Mont-Royal (01 :01 :30)

Commentaire : Félicite la vocation d'économie sociale liée au projet (entreprises de services et trame commerce responsable).

14) Pierre Bélanger, Président du Conseil d'administration du Musée du costume et du textile du Québec (01 :07 :00)

Commentaire : Émet sa préoccupation liée au fait que malgré qu'elle se qualifie de Capitale de la mode au Canada, Montréal ne possède pas de lieu consacré au design de mode. Il propose alors de créer un tel lieu dans nos projets, soit des ateliers destinés aux écoliers et un musée du costume destiné également aux touristes. Ce projet pourrait être en lieu avec les lieux de diffusion des arts de la scène du Quartier des spectacles

15) Michel Sabourin, Président Club Soda (01 :11 :15)

Commentaire : S'interroge sur la finalité culturelle de l'atrium du 2-22.

Question : Comment comptons-nous habiter la façade aveugle du 2-22 et donnant sur le Club Soda ?

16) Isabelle Carignan, résidente (01 :21 :40)

Commentaire : Emballée par le 2-22 et apprécie qu'une ouverture sur la rue Saint-Dominique ait été considérée.

Commentaire : Émet une réserve sur le mûr aveugle qui surplomb le Club Soda et le fini qui lui sera donné considérant l'importance qu'il occupe dans le champ de vision des passants et conducteurs qui remontent le boulevard vers le nord.

Commentaire : Considère que le quadrilatère est trop haut.

Commentaire : Émet également une réserve sur le risque de façadisme et une répétition de l'intervention architecturale similaire réalisée au Palais des Congrès.

Commentaire : Partage les intérêts de Monsieur Rosario Demers sur la rue Saint-Dominique.

Question : Considérant la beauté du Monument-National et de sa façade, pourquoi ne pas raser le reste plutôt que de tenter de conserver ces façades moins intéressantes ? Reconstruire du neuf et que ces nouvelles façades sur Saint-Laurent n'excèdent pas la hauteur du Monument-National.

18) Caroline Hébert, Association régionale de Québec Solidaire à Montréal (01 :26 :25)

Commentaire : Propose de faire chanter le vent avec l'abondance de verre qui compose nos bâtiments.

Commentaire : Propose d'utiliser des méthodes permettant de rediriger les rayons du soleil pour contrer l'ombre qui serait causée par le Quadrilatère

Commentaire : Propose d'installer un parc pour enfants

Commentaire : Propose d'installer des haut-parleurs extérieurs pour diffuser CIBL

Question : Des œuvres d'arts seront-elles intégrées ?

Question : Que comptons-nous faire pour contrer les graffitis ? Propose par exemple des mûrs interchangeables.

Question : **Comment opérerons-nous le changement de vocation de façon humaine, est-ce que tous bénéficieront par exemple d'un traitement égal à celui des Katacombes ?**

Question : Comment les entreprises d'économie sociale pourront-elles payer des loyers dans ces nouveaux espaces ?

19) Lorraine Pintal, Directrice du Théâtre du Nouveau Monde (TNM) et Présidente de la Vitrine Culturelle (01 :31 :35)

Commentaire : Souligne que le trottoir intérieur du 2-22 sera vivant, habité et animé par des gens de culture, que les étages seront habités en majorité par des entreprises culturelles et du même souffle dénonce l'exode du Belgo et du Balmoral imposé aux entreprises culturelles et salue le 2-22 qui ouvrira Saint-Laurent au Quartier des spectacles.

20) Citoyen (01 :34 :15)

Commentaire : Souligne que la rentabilité d'un bâtiment impose une certaine densité.

Commentaire : Propose un retrait en corniche pour venir briser la façade uniforme du 2-22

Commentaire : Propose un aménagement intérieur, dans le 2-22, de pierres et de verdure comme dans le Jardin Botanique de Montréal.

Question : Peut-on habiller le parement arrière du 2-22 ?

21) Suzanne Havelka, membre du Comité Consultatif d'urbanisme (CCU) de Ville-Marie (01 :37 :15)

Commentaire : Félicite Angus d'avoir impliqué un architecte d'envergure internationale tel que Paul Andreu et créer un projet qui va au-delà de ce que nous sommes habitués de voir à Montréal.

22) Monique Savoie, fondatrice et directrice de la Société des Arts technologiques (SAT) (01 :30 :20)

Commentaire : Souligne de la tenue de tels projets sur le boulevard Saint-Laurent.

Commentaire : Critique la hauteur et la densité du Quadrilatère qui fera de l'ombre sur son bâtiment situé du côté est du boulevard Saint-Laurent remettant en cause le projet d'y installer des panneaux photovoltaïques.

Annexe E – Échéancier réglementaire pour le Quadrilatère St-Laurent



Projet de calendrier - Mars 2009

Art.89, modification au Plan d'urbanisme (hauteur), au PPU du Quartier des spectacles (programme d'acquisition)

Étapes et activités	2009																																				
	Mars					Avril				Mai				Juin				Juillet			Août				Septembre			Octobre									
	2	9	16	23	30	6	13	20	27	4	11	18	25	1	8	15	22	29	6	13	20	27	3	10	17	24	31	7	14	21	28	5	12	19	26		
Dépôt de la demande en arrondissement				23																																	
Énoncé de l'intérêt patrimonial de l'îlot Clark et Saint-Laurent		12			30																																
Analyse, traitement du dossier et élaboration des règlements		13		25																																	
Présentation au Comité 2025				24																																	
Conseil du patrimoine de Montréal					30																																
Comité consultatif d'urbanisme					2																																
Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme - présentation / rapport					3																																
Comité exécutif (orientation)						15																															
Conseil d'arrondissement spécial – avis de motion et résolution pour la modification du Plan d'urbanisme							20																														
Comité exécutif							22																														
Conseil municipal - 1ere lecture et mandat à l'OCPM								27																													
OCPM - Avis d'audience publique (15 jours avant séance)								1																													
OCPM - Séance d'information, audience										19				15																							
OCPM - Rapport																						3															
Comité exécutif																							19														
Conseil municipal - Adoption des règlements, des décrets d'expropriation et de l'accord de développement																							24														
Entrée en vigueur du règlement (avis public)																								28													
Demande de permis																									31												
Comité consultatif d'urbanisme - révision architecturale																										3											
Émission du permis																												28									

** Sous réserve d'approbation par les instances concernées

Annexe F – Étude d'impacts économiques et fiscaux

GROUPE CONSEIL JULES HURTUBISE Inc.

Économistes

2 600, avenue Pierre-Dupuy, suite 505, Cité du Havre

Montréal (Québec) H3C 3R6

Bureau (514) 522-2767

Télécopieur (514) 522-2803

JULESHURTUBISE@VIDEOTRON.CA

DESTINATAIRE : Charles Larouche
Vice-Président directeur Finances et immobilier
Technopôle Angus

C.C. :

EXPÉDITEUR : François Fortin

DATE : Le 12 mai 2009

PROJET : Revitalisation de l'artère Saint-Laurent

PROJET N^o :

OBJET : Résultats – Impacts économiques et fiscaux

Comme convenu, vous trouverez ci-après les résultats de l'estimation des impacts économiques et fiscaux de la revitalisation de l'artère Saint-Laurent.

Les impacts économiques

Le concept d'impact économique est utilisé régulièrement afin d'illustrer l'importance d'un projet ou d'un événement. Ce concept est relativement simple à comprendre : chaque fois qu'un acteur économique réalise une dépense, il stimule l'économie. Par exemple, lorsqu'on construit un bâtiment, le contracteur général rémunère les travailleurs directement sur le site et achète différents produits chez des fournisseurs. Ces entreprises rémunéreront également leurs employés et achèteront des produits ou des matières premières nécessaires à leur prestation. Ces achats contribueront également à stimuler l'activité dans d'autres entreprises (les fournisseurs des premières entreprises, etc.). Ainsi, le « choc » initial dans l'économie stimulera plusieurs secteurs économiques. C'est l'ensemble de ces répercussions qui constitue les impacts économiques d'un projet.

Au Québec, l'estimation des impacts économiques est généralement réalisée à partir du le modèle intersectoriel du Québec exploité par l'Institut de la statistique du Québec. Conçu au début des années '70, ce modèle, mis à jour régulièrement, a été utilisé à plus de cinq mille reprises.

Le modèle

Le modèle intersectoriel du Québec est un modèle d'analyse de la propagation de la demande dans l'économie québécoise. Il exploite les relations d'échange en biens et en services observées entre les divers secteurs; ceux-ci se subdivisant en secteurs de la demande finale et en secteurs productifs.

Le modèle intersectoriel repose sur les hypothèses suivantes :

- Le modèle évalue les effets qui se propagent dans l'économie sans pour autant fournir des renseignements sur le temps de réalisation de ces effets;
- L'évaluation des impacts associés aux immobilisations a été faite comme si l'injection avait été entièrement effectuée en 2009;
- Les différents calculs ont été réalisés «au conditionnel», en ce sens que l'impact économique est mesuré selon les différentes hypothèses sur les degrés de participation des entreprises québécoises, hypothèses qui se traduisent par différentes valeurs des coefficients d'importation du modèle intersectoriel du Québec.

Le modèle estime les impacts par rapport à différentes variables. Ces variables sont la main-d'œuvre, les salaires, la valeur ajoutée et les revenus gouvernementaux. De plus, les impacts sur chacune de ces variables sont présentés selon les effets directs et indirects.

Avant de présenter les résultats des différentes simulations, il est utile de préciser le contenu de chacun des concepts utilisés par le modèle.

o **Les notions d'effets directs et indirects**

Les effets directs sont habituellement associés aux effets immédiats engendrés par la dépense analysée. Si on considère les activités de construction, l'effet direct se rapporte aux salaires payés aux ouvriers sur le site, à la marge des profits de l'exploitant, etc. Les effets indirects comptabilisent les impacts associés à la fourniture des biens et services. Ces effets s'expliquent par le fait que les industries qui sont sollicitées par la dépense initiale doivent s'approvisionner en biens et services auprès de divers fournisseurs (béton, acier, etc.).

o **La variable main-d'œuvre**

Le résultat le plus souvent véhiculé d'une étude d'impact économique concerne très certainement la variable associée à la main-d'œuvre. Précisons toutefois que les résultats relatifs au facteur travail réfèrent aux «inputs» requis de main-d'œuvre et non pas au nombre d'emplois. Ainsi, une «personne-année» est la mesure d'«input» de main-d'œuvre égale au nombre d'heures normalement travaillées pendant un an par les travailleurs du secteur concerné. Par exemple, le travail fourni pendant un an par 100 travailleurs qui auraient travaillé les heures normales plus 10% en temps supplémentaire, représentera 110 «personnes-année» sans qu'une seule personne de

plus ne soit employée. Ainsi, il faut éviter de parler exclusivement d'emplois créés. On doit plutôt parler d'emplois soutenus (c'est-à-dire créés ou maintenus).

o **Les salaires**

Les salaires correspondent à la rémunération brute de la main-d'œuvre. Ces estimations sont établies avant toutes déductions telles l'impôt, l'assurance-chômage, etc.

o **La valeur ajoutée**

La valeur ajoutée représente une mesure de la valeur de la production intérieure de l'économie québécoise. Dans le modèle intersectoriel du Québec, elle est obtenue par la somme des rémunérations des facteurs de production, soit les salaires et les autres revenus bruts avant impôts.

o **Revenus des gouvernements**

Les revenus des gouvernements comprennent les items suivants :

- Gouvernement du Québec
 - Impôts sur salaires
 - Taxes de vente
 - Taxes spécifiques
- Gouvernement Fédéral
 - Impôts sur salaires
 - Taxes de vente
 - Taxes de droits d'accise

▪ Les parafiscalités

Les parafiscalités comprennent les contributions des employeurs et des employés :

- Québécoise : RRQ, FSS, CSST
- Fédérale : assurance-emploi.

Les résultats

Les dépenses associées à la réalisation du projet constituent le choc initial sur l'économie. Ces dépenses sont estimées à 174,6 millions de dollars¹.

Le tableau suivant présente l'impact de ces dépenses sur l'ensemble de l'économie québécoise.

Impact économique généré par la réalisation du projet

	Effets directs	Effets indirects	Effets totaux
Main-d'œuvre (personne-année)	970	622	1 592
Salaires	42 673 000 \$	24 593 000 \$	67 266 000 \$
Valeur ajoutée	72 728 000 \$	46 404 000 \$	119 132 000 \$
Revenus du gouvernement du Québec	4 360 000 \$	2 970 000 \$	7 330 000 \$
Parafiscalité québécoise	9 436 000 \$	3 743 000 \$	13 179 000 \$
Revenus totaux gouvernement du Québec	13 796 000 \$	6 713 000 \$	20 509 000 \$
Revenus du gouvernement du Canada	3 009 000 \$	1 595 000 \$	4 604 000 \$
Parafiscalité fédérale	1 193 000 \$	716 000 \$	1 909 000 \$
Revenus totaux gouvernement Fédéral	4 202 000 \$	2 311 000 \$	6 513 000 \$

Source : Institut de la Statistique du Québec, 2009.

D'après les résultats du modèle, les effectifs de main-d'œuvre qui seraient soutenus par les dépenses du projet sont évalués au niveau direct à 970 personnes-année, et au niveau indirect à 622 personnes-année pour un total de près de 1 600 personnes-année.

La masse salariale totale impliquée dans le projet serait de l'ordre de 67 millions de dollars, dont 42,7 millions de dollars au niveau direct et 24,6 millions de dollars au niveau des effets indirects. La valeur ajoutée totale atteindrait plus de 119 millions de dollars.

Les recettes fiscales générées par les gouvernements du Québec et du Canada sont évaluées au total à respectivement 20,6 millions de dollars et 6,5 millions de dollars.

L'impact fiscal

La réalisation d'un projet de cette ampleur générera également des retombées positives au niveau fiscal pour la Ville de Montréal. On sait en effet qu'une proportion importante des revenus d'une ville au Québec provient de la taxe foncière. Donc, plus la valeur des immeubles du territoire augmente, plus le potentiel fiscal est intéressant pour les municipalités.

Évidemment, la valeur marchande définitive de la propriété sera connue seulement après que les évaluateurs de la ville auront fait leur travail une fois le projet complété.

On peut toutefois supposer qu'un tel immeuble construit dans le secteur central de Montréal pourrait être évalué entre 275 \$ et 300 \$ le pied carré. Avec une telle valeur unitaire, l'évaluation foncière pourrait être de l'ordre de 110 millions de dollars. Or, des bâtiments non-résidentiels dans l'arrondissement Ville-Marie avec une telle valeur généreraient des recettes d'environ 4,7 millions de dollars annuellement pour la Ville de Montréal. Ce résultat est basé sur le calcul suivant :

- Évaluation foncière : 110 000 000 \$
- Total des taux de taxation (par 100 \$ d'évaluation) : 4,2521 \$
 - Taxe foncière : 4,0051 \$
 - Réserve financière de l'eau : 0,1780 \$
 - Réserve financière de la voirie : 0,0346 \$
 - Taxe relative aux services : 0,0255 \$
 - Taxe relative aux investissements : 0,0089 \$
- Calcul : $110\,000\,000\ \$ / 100 \times 4,2521\ \$ = 4,7\ \text{millions de dollars.}$

¹ La valeur du terrain est estimée à 14 millions de dollars. Ce montant n'est pas considéré dans la présente analyse compte tenu que du point de vue économique, une telle dépense doit être considérée essentiellement comme un transfert entre acteur économique. Une telle dépense ne génère pas d'impact économique.

