

## PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET DE MISE EN VALEUR DE LA CARRIÈRE SAINT-MICHEL

### COMPTE-RENDU, RENCONTRE DE CONCERTATION NO 5

DATE: 23 mai 2007, 8h30 heures

LIEU: 1415 Jarry Est, 4<sup>e</sup> étage, salle 425

#### Les partenaires du comité présents :

Mme Anie Samson, maire, Arr. Villeray/St-Michel/Parc-Extension  
Soraya Martinez, conseillère, Arr. Villeray/St-Michel/Parc-Extension  
Danielle De Coninck, dév. Social, Arr. Villeray/St-Michel/Parc-Extension  
Marjorie Villefranche, représentante de VSMS  
Nathalie Blais, représentante de VSMS  
Nathalie Ouimet, représentante de VSMS  
Diane Boulet, environnement, Travaux publics, SITE  
Élisabeth Rivest, animatrice, consultant Ville, Convergence  
Isabel Wiebe, secrétaire, consultant Ville, Convergence  
Marie-Hélène Gaboury, responsable Ville, Grands projets, SMVTP

Mm. Benoît Lacroix, directeur urb., Arr. Villeray/St-Michel/Parc-Extension  
Bédard, Jean-Jacques, Chargé de communications, Ville de Montréal  
Gilles Benoit, urbanisme, Arr. Villeray/St-Michel/Parc-Extension  
Christian Lalonde, directeur région Nord et Est, Grands Projets, SMVTP  
Yves Lévesque, directeur général, VSMS  
Pierre Durocher, chargé de projet du chantier, VSMS  
Denis Sirois, directeur CEDEC Centre-Nord  
Paolo Teixeira, propriétaire, Restaurant Cantinho  
John Gardonio, SmartCentres  
Eric Thomas, directeur de projet, SmartCentres  
Stéphane Rivard, directeur-adjoint, SmartCentres  
Normand Chagnon, courtage, SMVTP  
Frank Venneri, conseiller, Arr. Villeray/St-Michel/Parc-Extension  
Normand Préjean, architecte, consultant pour SmartCentres  
Jacques Savard, dév. Social, DCQMDVDE

#### Les partenaires du comité excusés :

Mme Farida Méziane, Maison des jeunes par la grand'porte  
Nicole Moreau, Directrice du Regroupement Centre-Nord, Emploi-Québec  
Annick Le Floch, environnement, Travaux publics, SITE

Mm. Richard Caron, conseiller, cabinet du comité exécutif  
Jacques Thériault, Centre local d'emploi de St-Michel, MESS  
Claude Miron, Service aux entreprises CSDM  
Jack Territo, propriétaire, Casa Vogue  
Robert Benoit, propriétaire, Électronique Addison  
Patrice Allard, dév. Social, DCQMDVDE  
Robert Boulet, courtage, SMVTP

## 1 INTRODUCTION

L'objectif de cette rencontre est la présentation du projet par SmartCentres (ci-après SC).  
Le compte-rendu révisé de la rencontre no 3 du 20 décembre 2006 est remis aux partenaires.  
Le compte-rendu de la rencontre no 4 du 28 mars 2007 est adopté sans modification.

## 2 SUIVI ET PRÉSENTATION DU PROJET DE SMART CENTRES– ÉTAPE 2

### 2.1 RÉVISION DU CALENDRIER DES RENCONTRES DE CONCERTATION

Le calendrier mis à jour de l'étape 2 de la concertation est distribué aux personnes présentes. Deux (2) autres rencontres sont prévues (rencontre no 6 et no7) dans ce calendrier, de façon à couvrir toutes les préoccupations énoncées dans le tableau qui fait partie intégrante de l'accord de principe adopté.

### 2.2 PRÉSENTATION DU PROJET PRÉLIMINAIRE

Le promoteur a pris en compte plusieurs dimensions dans l'élaboration du projet préliminaire qu'il présente:

Mise en valeur des parois

- Les bâtiments sont implantés de façon à dégager les parois, permettant ainsi l'aménagement de sentiers piétons et cyclistes le long de ces dernières pour les mettre en valeur le plus possible.
- Les tours d'accès le long des parois sont quant à elle vitrées, ainsi que les ascenseurs qu'elles abritent. Elles sont reliées tantôt par des sentiers tantôt par une passerelle suspendue qui longent les parois.
- Un éclairage intéressant des parois pourraient aussi être envisagé.

Transport en commun :

- Le promoteur veut demander à la Société de transport de Montréal (STM) de modifier les trajets d'autobus existants de façon à mener le transport en commun à l'intérieur du site, le rendant ainsi davantage accessible.
- Les accès à la carrière sont d'ailleurs conçus pour permettre aux autobus de descendre au fond du site. Les procédures de la STM sont cependant longues, cette dernière souhaitant dans un premier temps évaluer les besoins et l'impact financier d'une telle modification

Pistes cyclables :

- Plusieurs réseaux de pistes cyclables existent présentement ou sont planifiés dans le quartier Saint-Michel, à proximité du site.
- SC prévoit un vaste réseau de pistes cyclables et de sentiers piétons à l'intérieur de son projet, dont le nombre de km exact sera mesuré.
- SC affirme son intérêt à saisir cette opportunité et propose que soient reliés les différents circuits.

Les bâtiments :

- SC conçoit et réalise l'architecture extérieure des bâtiments, de façon à assurer une certaine homogénéité dans le cadre bâti, tout en respectant les exigences de ses locataires. Les locataires veillent quant à eux aux aménagements intérieurs.
- Étant donnée la topographie du site, les toitures des bâtiments construits sont visibles pour les visiteurs. Les matériaux utilisés sont prélevés directement sur le site.
- Les usagers pourront circuler à pied sur le toit d'un des bâtiments. L'accès au toit se ferait par ascenseur et par des passerelles.

Accès au site et circulation véhiculaires sur le site :

- Le projet prévoit un accès automobile principal par le boulevard Saint-Michel, par le prolongement d'une rue sur un terrain sur lequel SC détient une offre d'achat.

- deux par la rue Jarry et deux par le boulevard Pie IX.
- La voie principale est aménagée en courbe de façon à apaiser la circulation sur le site.
- Le promoteur travaille avec le Service de prévention des incendies de la Ville de Montréal pour vérifier l'efficacité des infrastructures prévues en cas d'évacuation du site.

Stationnement :

- 3 grandes aires de stationnement de stationnement sont prévues; elles seront paysagers et bordées d'arbres.
- Au lieu des 5,5 places de stationnement pour 1,000 pi<sup>2</sup> construits, le standard pour ce type de projet, seulement 3,9 places par 1000 pi<sup>2</sup> construits ont été prévues dans ce projet.

Accès et circulation piétons sur le site

- Plusieurs liens (passerelle, ascenseur, circuits) permettent la circulation entre les différents plateaux.
- Un grand escalier relie le plateau 1 et le plateau 2.
- Les trottoirs bordant certains commerces sont aménagés avec une marquise pour protéger les visiteurs des intempéries.

Lieux de rencontre et de socialisation

- Une place centrale aménagée pour la détente et plantée sert de lieu de rencontre.
- Des haltes pour les piétons et cyclistes sont également prévues le long de ces sentiers (abris, tables à pique-nique).

Initiatives possibles pour les entreprises locales et le milieu communautaire:

- Un centre d'interprétation pour la géologie et l'histoire de la carrière pourrait être implanté.
- Là où les parois le permettent, il pourrait y avoir de l'escalade. D'ailleurs, SC est en lien avec un promoteur potentiel qui a manifesté son intérêt.
- Le place centrale et d'autres espaces pourraient recevoir des activités communautaires et culturelle si des promoteurs se montrent intéressés à prendre en charge l'animation de ces lieux.

Nuisances à proximité :

- L'usine d'asphalte ne pose pas de problème au projet sur le plan juridique puisque les contraintes d'implantation touche les industries de ce type à proximité d'autres activités et non l'inverse.
- Quant à l'activité du dépôt à neige, SC ne prévoit pas cacher le site de dépôt pour des raisons esthétiques.
- Pour ce qui est du bruit lié à cette activité, le dépôt à neige étant surtout actif la nuit et pendant des périodes très intenses mais courtes, il ne s'agit pas d'une grande source de préoccupation pour le promoteur.

Le projet tel que présenté par SC est celui qu'il souhaite réaliser, compte tenu du niveau de connaissances présentement détenu. Les éléments qui pourraient modifier le projet sont les modalités de l'accord de développement qui restent à convenir avec la Ville de Montréal, l'augmentation du nombre de bâtiments s'il y a davantage de locataires intéressés, et surtout les résultats des études sur la stabilité des parois qui pourrait compliquer ou déplacer certains accès piétons.

**Questions et Commentaires :**

Q : Quelles est la durée de vie attendue du concept de centre d'achat présenté?

R : Les bâtiments seront bien sûr à rénover éventuellement. SC fait cependant le pari que ce lieu unique et animé restera une destination et pourra survivre au temps.

Les partenaires émettent les commentaires suivants:

- Il serait intéressant pour SC d'explorer la possibilité de développer une signature particulière pour le mobilier urbain, un plan lumière spécifique pour le site, et même d'y installer des œuvres d'art public.
- Il serait intéressant pour l'Arrondissement de développer une vision d'ensemble plus large, incluant tous les projets réalisés à Saint-Michel (ex. carrière Miron, carrière Francon, rue Jarry, TOHU).

### 2.3 RETOUR SUR LE TABLEAU DES PRÉOCCUPATIONS – VOLET TECHNIQUE

Les partenaires sont invités à réfléchir au projet à la lumière des préoccupations identifiées dans le volet technique du tableau (3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9). Dans l'ensemble, le projet tel que présenté semble bien répondre aux préoccupations identifiées. Deux (2) préoccupations retiennent davantage l'attention :

Pour ce qui est du **désenclavement du quartier** et du rétablissement des liens est-ouest en passant à travers le site à l'étude, le projet de SC permet l'accès des autobus au site. Cependant, la Société de transport de Montréal (STM) est l'entité responsable du dossier et elle n'a pas encore pris de décision quant à une modification de circuits d'autobus dans cette perspective.

Il est mentionné que la Ville de Montréal et l'arrondissement travailleront ensemble pour convaincre la STM de modifier ses circuits de transport en commun afin favoriser le désenclavement de Saint-Michel. Il est aussi suggéré d'inviter un représentant de la STM à siéger au comité de concertation pour sensibiliser l'organisation aux démarches en cours.

Dans le volet **développement durable**, la collecte des matières résiduelles et du recyclage a été considérée par SC dans l'aménagement des bâtiments. Les locataires sont cependant responsables de ces volets et chacun développe sa propre politique en matière de recyclage ou de développement durable. Ainsi, SC a peu d'influence en cette matière et le choix des locataires ne se fait pas sur la base de leur politique. Par contre, l'Arrondissement et la Ville de Montréal détiennent déjà une autorité sur ces volets, par le biais de ses règlements existants. Pour les autres éléments du développement durable, par exemple les bassins de rétention des eaux, les toitures vertes, etc. l'Arrondissement prend en considération les efforts en ce sens dans l'analyse des projets, par le biais de son comité consultatif en urbanisme.

### 3 EMBAUCE ET FORMATION – SUIVI DE LA RENCONTRE DU 7 MAI

Les personnes suivantes étaient présentes à la réunion sur l'embauche et la formation :

Marie-Hélène Gaboury – Ville de Montréal	Nathalie Ouimet – Objectif Jeunesse
Anna Gastanta – CLE St-Michel	Jonathan Palardy – CDÉC Centre-Nord
Jonathan Goldbloom – Goldbloom et Associés	Stéphane Rivard – Smart Centre
Yves Lévesque – VSMS	Denis Sirois – CDÉC Centre-Nord
Claude Miron – CSDM	Flavio Volpe – Smart Centre

La typologie d'emploi offert dans les centres d'achat du type de celui projeté– selon SC:

**Résumé des conditions de travail et exigences pour les postes de vendeur, spécialiste et gérant dans les commerces de détail**

	Vendeur	Spécialiste	Gérant
<b>Temps plein</b>	28h-35h	28h-35h	28h-35h
<b>Salaire</b>	24 000 \$ sur une base de 13\$/h sur 35h/sem.	24 000 \$ sur une base de 13\$/h sur 35h/sem.	40 000\$ à 90 000 \$ <sup>1</sup>
<b>Scolarité</b>	Secondaire	Secondaire	Post secondaire
<b>Compétence / exigence</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aptitude au service à la clientèle</li> <li>• Capacité d'adaptation</li> <li>• Créativité</li> <li>• Connaissance de base en mathématique et informatique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connaissance et / ou expérience en relation à un certain segment de marché</li> <li>• Aptitude au service à la clientèle</li> <li>• Capacité d'adaptation</li> <li>• Créativité</li> <li>• Connaissance de base en mathématique et informatique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 à 5 ans d'expérience dans la vente</li> <li>• Leadership</li> <li>• Motivateur</li> </ul>

<sup>1</sup> En fonction d'un poste d'assistants gérant ou de gérant

SC estime à environ 1500 le nombre d'emplois créés (1300 postes de vendeurs/spécialistes et 200 postes d'administration). La proportion de temps-plein/temps-partiel devrait avoisiner 60%/40%.

Les priorités et les objectifs du projet:

- Le recrutement local (Saint-Michel, Villeray et Parc-Extension)
- Développement et financement à long terme de projets de réinsertion socioprofessionnelle, de préparation à l'embauche et de maintien de la main-d'œuvre locale
- Embauche locale lors de l'ouverture du site et lors du renouvellement du personnel : 70% (très ambitieux)

Les conditions de réussite et les difficultés appréhendées:

- Coordonner les détaillants : Il ne sera pas facile de convaincre les détaillants de participer à des activités formelles ou informelles de recrutement local (SC peut juste inciter les locataires mais pas les obliger)
- Recruter des vendeurs de « entry level » : Il sera plus difficile de recruter ce type de vendeurs parce que le marché québécois présente des meilleures conditions en terme d'assistance sociale comparativement aux conditions offertes dans ce type de poste
- Gérer l'information : Il sera complexe de gérer la confidentialité exigée par les locataires (avant ouverture) et la stratégie de recrutement
- Rendre le projet attrayant tant en termes d'inclusion dans la société qu'en matière de conditions de travail
- Inclure la réinsertion socioprofessionnelle, la préparation et l'embauche de la main-d'œuvre locale dans la logistique de démarrage et de gestion du site
- Viser également la main-d'œuvre dites éloignée du marché du travail
- Énoncer des objectifs réalistes et partagés tant par les acteurs communautaires et publics du quartier et de l'arrondissement que par le promoteur et les propriétaires des commerces installés dans le site
- Impliquer les acteurs communautaires et publics du quartier et de l'arrondissement dans la définition de programmes répondant aux besoins du projet
- Associer rapidement les gestionnaires des bannières qui seront présentes sur le site afin de favoriser leur contribution aux programmes de réinsertion socioprofessionnelle, de préparation et d'embauche de la main-d'œuvre locale qui seront développés avant l'ouverture du site
- Favoriser l'émergence de projets à long terme et à court terme de réinsertion socioprofessionnelle ainsi que de préparation à l'emploi
- Planifier à long terme afin de favoriser l'embauche de la main-d'œuvre locale tant lors de l'ouverture du site et de chacun de ses commerces que lors du renouvellement ou de l'accroissement du personnel
- Prévoir des actions dans l'ensemble des métiers et professions nécessaires à l'opération du site et de chacun de ses commerces
- Organiser des services (ex. CPE, halte-garderie) de proximité à l'intention des travailleurs et travailleuses afin de faciliter la conciliation travail/famille et de permettre la continuité de l'action des organismes et institutions qui ont appuyé leur préparation à l'emploi
- Promouvoir la réussite scolaire auprès des jeunes qui travailleront sur le site (ex. régler un nombre d'heures maximal que les jeunes à l'école peuvent travailler)
- Assurer un monitoring universitaire
- S'appuyer sur des expériences gagnantes

**Questions et commentaires :**

Q : Est-ce que l'équité homme/femme sera prise en compte?

R : Il faudra former les gestionnaires de magasin et ceux qui vont les encadrer à toutes les formes d'équité, compte tenu du contexte multiculturel du quartier.

Q : Quel est le suivi par rapport au processus d'embauche?

R : La prochaine rencontre aura lieu en juin et ce point est alors prévu à l'ordre du jour.

SC considère ce projet comme étant unique à plusieurs points de vue et a également la volonté de s'engager socialement pour en faire un cas exemplaire.

#### **4 ACCORD DE DÉVELOPPEMENT - SUIVI**

L'accord de développement suit l'accord de principe et précède la transaction immobilière proprement dite. Il comprend 3 grands volets:

1. Les exigences qui complètent ou qui ne sont pas incluses à la réglementation d'urbanisme en vigueur, de façon à permettre la réalisation le projet.
2. Le partage des responsabilités en termes d'infrastructures, de rues, de trottoirs et de lampadaires sur site et hors site dans le respect du règlement sur les travaux municipaux.
3. Les conditions générales de l'accord de développement reliées à l'acte de vente proprement dit.

Les grandes étapes de l'accord de développement sont la préparation d'une ébauche et la requête d'avis professionnels auprès des services municipaux touchés, suivi de la présentation du projet d'accord de développement au promoteur SC.

Il est précisé que le 27 juin prochain, le projet d'accord de développement sera présenté en orientation au comité exécutif de la Ville de Montréal. Aucune décision du comité exécutif ne sera prise à cette date, puisqu'il s'agit simplement de permettre à ses membres de prendre connaissance du dossier. Selon l'échéancier des travaux du présent comité de concertation, le résumé des grandes lignes de l'accord de développement sera présenté après le 27 juin, lors de la rencontre no 7 dont la date demeure à déterminer.

Normand Chagnon tentera de trouver un exemple pertinent d'un accord de développement, pour aider les partenaires du comité à mieux comprendre le contenu type d'un tel document. Monsieur Chagnon rappelle cependant que les accords de développement sont élaborés sur mesure selon les particularités des projets et des ententes à conclure entre la Ville et un promoteur.

#### **5 PRÉSENTATION PUBLIQUE DU PROJET**

La question de la présentation du projet à la population locale, avant l'adoption de l'accord de développement par la Ville de Montréal, est discutée. Deux (2) modèles sont envisagés : une séance d'information publique sur le modèle de celle qui s'est tenue le 1<sup>er</sup> novembre dernier ou encore des portes ouvertes où les citoyens peuvent dialoguer directement avec le promoteur et les principaux partenaires pour comprendre les différentes composantes du projet. Chaque formule présente avantages et inconvénients sur lesquels il faudra s'attarder le moment venu.

Tous les partenaires réitérent leur appui au fait que le projet doit faire l'objet d'une présentation publique.
---

Cependant, la discussion des partenaires du comité de concertation porte sur le moment le plus opportun pour ce faire.

SC est très intéressé à faire toutes les présentations publiques de son projet à l'occasion d'une consultation formellement organisée dans le cadre des procédures de modifications aux règlements d'urbanisme. Il ressent cependant un malaise à présenter son projet avant l'adoption formelle de l'accord de développement, cet accord fixant tous les paramètres de la vente du terrain et de la réalisation du projet, et précisant les obligations des parties, ce qui conforte davantage le promoteur.

Pour VSMS, la présentation publique du projet doit être faite avant la signature de l'accord de développement dans un souci de transparence, surtout vis à vis de ses membres. Pour eux, la présentation publique informelle du projet est davantage une manifestation d'intention de la part du promoteur et non un engagement à réaliser le projet. Elle vise donc d'une part à informer les citoyens et d'autre part à permettre à SC de recueillir les préoccupations du milieu à propos du projet, avant la consultation formelle, et ainsi apporter des améliorations si pertinentes. VSMS se dit d'ailleurs intéressé à participer à la présentation publique, si cela apparaît opportun aux autres partenaires du comité de concertation.

Suite à cette discussion, SC et la Ville de Montréal annoncent qu'ils conviendront ensemble de la meilleure formule de présentation à retenir.

## **6 STRATÉGIE DE COMMUNICATION – SUIVI**

### **6.1 SUIVI DU VOLET COMMUNICATION DU PROJET**

Le design des pages Internet est prêt. Une fiche Sherlock présentera les éléments en bref. Les documents seront mis en ligne dans les prochains jours.

### **6.2 RETOUR SUR LE COMMUNIQUÉ LOCAL**

Le projet du communiqué a été distribué aux partenaires du comité de concertation par courriel quelques jours avant la rencontre. Il est précisé que Convercité anime le comité de concertation mais n'en fait pas partie.

Par ailleurs, des vérifications seront faites auprès du Service de toponymie pour confirmer le nom officiel de la carrière (Francon ou Saint-Michel).

## **7 VARIA**

Aucun point de varia n'est ajouté.

## **8 CONCLUSION ET PROCHAINE RENCONTRE**

La date de la prochaine rencontre sera fixée ultérieurement. La réunion se termine à 12h30.