

SAINTE-MARIE : UN QUARTIER À LA CROISÉE DES CHEMINS

PAR
MARTIN LEMAY

DÉPUTÉ DE SAINTE-MARIE-SAINT-JACQUES
PRÉSIDENT DU CAUCUS DE L'OPPOSITION OFFICIELLE

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL (OCPM)
DANS LE CADRE DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
DU QUARTIER SAINTE-MARIE



MAI 2011

Introduction

En parlant de la Russie, Churchill affirmait qu'elle était « un rébus enveloppé de mystère à l'intérieur d'une énigme ». Nous pourrions dire la même chose du quartier Sainte-Marie. En effet, malgré ses qualités et son potentiel indéniable ; malgré un marché immobilier vigoureux depuis la fin des années 1990, notre quartier n'arrive tout simplement pas à s'extirper de son sous-développement. En un mot, il vieillit mal. Cette situation qui défie l'entendement constitue pour nous bel et bien une énigme.

Pourtant, nous ne le dirons jamais assez, ce quartier possède tous les atouts et, de ce fait, il devrait être en mesure d'attirer autant les investisseurs que les familles. Or, ce n'est pas le cas. Sainte-Marie est un endroit où il fait bon vivre, un quartier calme et paisible, contrairement à son image d'un secteur suspect, que l'on préfère éviter à tout prix, sinon pour se diriger vers le pont Jacques-Cartier aussi vite que possible. C'est un beau quartier parce qu'il est situé au cœur de la ville, à proximité de tout ce qui bouge ; parce que, grâce à la présence d'un réseau complexe de grandes artères routières, les déplacements y sont facilités ; parce que nous avons à quelques mètres de notre porte une offre de transport en commun unique ; parce que les familles ont accès à tout un réseau scolaire, du primaire à l'université ; parce que notre territoire est parsemé de nombreux terrains susceptibles d'être mis en valeur ; parce que la vie de quartier y est très riche grâce aux nombreuses associations communautaires ; parce que le moindre déplacement nous rappelle que nous avons la chance de posséder une longue et grandiose histoire ; parce que, enfin, il n'y a pas de secteur de Sainte-Marie qui ne puisse compter sur la présence d'une institution culturelle de grande qualité. Or, malgré ces atouts indéniables, notre quartier tarde à remonter la pente. Pourquoi ? C'est la réponse à la fameuse énigme...

1. L'histoire d'un quartier

En plus d'être un domaine passionnant en lui-même, l'étude de l'histoire peut nous aider aussi à comprendre ou, à tout le moins, à expliquer le présent. Nous tenterons, grâce à l'histoire, de proposer des hypothèses qui nous permettraient de comprendre la situation actuelle.

Dans un premier temps, à l'époque de la Nouvelle-France, le quartier fut d'abord un chemin. En effet, le *Chemin du roi* passait sur son territoire et liait Ville-Marie à la capitale par la Porte Québec, d'où son tout premier patronyme : *Faubourg Québec*. Dès lors, l'avenir du quartier était fixé. Dû à sa proximité, Sainte-Marie serait un accès vers la ville et vers l'ailleurs. Cette tendance s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui ; pour le meilleur et pour le pire.

La proximité non seulement de la ville mais aussi du fleuve joua également un grand rôle dans son destin manufacturier. Dès la fin du XVIII^e siècle, John Molson acheta une petite brasserie et développa ce qui allait devenir l'un des symboles de Montréal. La vision du patriarche de cette grande famille montréalaise annonça le développement industriel et manufacturier qui prit une ampleur considérable au milieu du XIX^e siècle. Cherchant du travail, des milliers de familles canadiennes-françaises quittèrent la campagne et vinrent s'installer dans le quartier, accompagnées de milliers d'immigrants, surtout d'origine irlandaise. Le quartier Sainte-Marie et les quartiers du Sud-ouest, situés autour du canal de Lachine, permirent à Montréal de devenir la métropole économique du Canada.

Si Sainte-Marie est encore aujourd'hui un endroit où l'on emprunte ses très nombreuses voies de transit vers l'ailleurs, il ne reste presque plus rien de son riche passé industriel si ce n'est les quelques témoins de ce passé révolu, comme les édifices de la *Grover Knitting Mill* ou la *Dominion Oil Cloth*. Seule la *Macdonald Tobacco* aura survécu à l'hécatombe, en étant toujours en activité. La désindustrialisation rapide et massive a fait son œuvre, laissant sur le carreau des dizaines de milliers de travailleurs et nous laissant le très lourd héritage de terrains lourdement contaminés, laissés à l'abandon. L'immense terrain vacant au coin de la rue Sainte-Catherine et de l'avenue De Lorimier en est l'exemple le plus frappant.

Parallèlement à la fermeture des usines et des *shops*, il y eut l'avènement du règne de l'automobile et la rupture avec la ville fut consommée. L'évolution de notre quartier, intimement associée à l'utilisation de l'automobile et aux axes routiers, ont enclavé notre

quartier. Il faut le dire et en être conscient, Sainte-Marie a été séparé de la ville qui l'avait pourtant enfanté. L'événement fondateur de cette rupture est survenu dès la fin des années 1920 : la construction du pont Jacques-Cartier et de ses accès. Dès lors, le sort du quartier Sainte-Marie était scellé. Il allait se transformer en des accès vers l'ailleurs et, prisonnier tout autant qu'impuissant devant ces profonds bouleversements, il fut incapable de se ressaisir.

Tous ces développements associés à l'automobile ont donc eu pour effet d'enclaver notre quartier. On peut le constater en empruntant les rues en direction est-ouest. Que l'on se retrouve d'un côté ou de l'autre de l'avenue Papineau, nous sommes dans des mondes différents. D'un côté, à l'ouest, on constate une certaine continuité et de l'autre, à l'est, on ne peut que remarquer les entailles urbaines, comme autant de véritables balafres sur la peau. Par ailleurs, au point de vue de l'imaginaire, affirmer que l'on habite au sud de la rue Sherbrooke, c'est mon cas, est comme un aveu de péché. En fait, c'est tout comme si nous habitions dans une autre ville, une ville mal famée. Au moins, on se console en pensant que le prix des loyers est moins élevé – ce qui est une bonne chose – mais, à cause de notre réputation et des statistiques, les compagnies d'assurances exigent un surplus de primes. Habiter dans le « H2K » relève presque de l'infamie. Enfin, autre indice d'enclavement, un individu peut passer toute sa vie dans le quartier sans même savoir qu'il est à quelques minutes du fleuve Saint-Laurent.

Nous désirons insister sur un point. Notre réputation de quartier mal famé et violent est un problème important. Il ne faut pas le nier. Disons-le avec toute notre énergie : cette réputation est aussi fausse que profondément ancrée dans les esprits. Toutefois, il faut être conscient que les très – trop – nombreuses déstructurations urbaines donnent une réelle impression d'abandon. Le gigantesque terrain vacant au coin sud-est de la rue Sainte-Catherine et de l'avenue De Lorimier, l'ancienne station-service au coin nord-est des rues Parthenais et Ontario et les nombreux stationnements qui pullulent un peu partout aident grandement à donner au quartier Sainte-Marie une image de zone sinistrée, pour ne pas dire bombardée. En plus, il y a seulement quelques années, nous eûmes des ennuis sérieux quand le commerce de stupéfiants et la prostitution de rue prirent une ampleur inquiétante. Tous ces problèmes, largement médiatisés, ont fini par donner au quartier une image de secteur en perdition.

Notre tâche est herculéenne. Pour redonner à Sainte-Marie ses lettres de noblesse, nous devons lutter sur plusieurs fronts à la fois : démontrer à la fois ses atouts et son potentiel tout en proposant une image plus réelle d'un quartier où il fait bon vivre.

2. Les propositions intéressantes

Le document de l'arrondissement propose quelques pistes de réflexions et de solutions intéressantes pour faire face au problème de sous-développement chronique de notre quartier. Dans un premier temps, à la page 13, il y est indiqué ce qui nous semble l'essentiel : « La densité de Sainte-Marie n'est pas représentative d'un quartier qui jouit d'une localisation avantageuse à proximité du centre-ville et qui présente plusieurs atouts militant en faveur de l'éclosion d'un milieu de vie recherché. » Les auteurs ajoutent : « L'un des obstacles à l'attractivité du secteur est son tissu urbain relâché. [Bel euphémisme que voici !] Toutefois, cet obstacle pourrait se transformer en une formidable occasion de développement. » L'emplacement du quartier est effectivement un atout majeur et son potentiel est proprement unique pour un quartier si bien situé.

D'autre part, à la page 28, il est indiqué que « Considérant les superficies de terrains vacants ou sous-utilisés propices à la construction résidentielle, nous estimons que le quartier peut accueillir plus de 2 000 nouveaux logements. » Ce chiffre est rien de moins que spectaculaire et nous ne pouvons que nous interroger sur le fait que tout ce potentiel soit encore en hibernation. Ce potentiel de développement immobilier, virtuel pour le moment, est illustré éloquemment par la *figure 5* à la page 30.

L'autre partie intéressante du document est à la page 36 sous le titre « Planification détaillée ». Le choix des quatre secteurs d'interventions prioritaires nous semble judicieux car le potentiel de développement ou de redéploiement y est très important. Par exemple, nous saluons la volonté de l'arrondissement de procéder au réaménagement de la rue Ontario. Cet engagement est un bel exemple du rôle des pouvoirs publics : des investissements considérables nécessaires dans les infrastructures qui, de fait, sont des indications claires aux investisseurs privés que l'arrondissement est sérieux dans sa volonté d'améliorer le quartier. L'aménagement d'une nouvelle place publique en face de l'école Gédéon-Ouimet et les propositions concernant le Pôle Frontenac sont également des projets intéressants et structurants.

Enfin, nous accueillons avec beaucoup d'intérêt les « Modifications du Plan d'urbanisme » tel que décrites aux pages 51 à 57. À ce sujet, nous désirons insister sur l'augmentation de la densité de construction indiquée à la page 53. La proximité du centre-ville de même que la

présence d'immeubles en hauteur permettent de proposer un quartier où la densité et la hauteur des immeubles seront plus élevées. Ces amendements réglementaires sont un autre signal envoyé aux investisseurs intéressés par le potentiel immense de notre quartier.

3. Les absences et les déceptions

Notre premier questionnement critique est de nature philosophique. Le document est très peu loquace en ce qui concerne le rôle des investisseurs privés. Nos défis sont tellement grands, le potentiel est tellement immense que l'apport de ce type d'investissements nous apparaît incontournable. Est-ce un choix idéologique ? politique ? Nous considérons que ce silence est très étrange. Faire reposer l'avenir du quartier sur le développement culturel et l'économie sociale, nous en sommes, mais, encore une fois, les immenses sommes d'argent en cause militent en faveur d'une place prépondérante laissée à l'argent venant d'investisseurs privés. La ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie contrôlent totalement l'encadrement réglementaire, comme en font foi les amendements proposés au Plan d'urbanisme. C'est l'arrondissement qui, après une analyse des professionnels en ces matières, émettra les permis de construction. Ce rôle est important, primordial. Notre quartier ne doit pas être offert poings et mains liés au premier investisseur venu, avide de profits rapides et qui disparaîtra aussi vite qu'il est apparu. On ne change pas la configuration d'un quartier entier, qui a plus de 300 ans, en l'espace de quelques mois. Sainte-Marie attend depuis si longtemps qu'il peut se permettre de prendre son temps. La qualité devra primer sur les exigences de profits rapides. Sainte-Marie ne doit pas être une histoire d'un soir.

Une autre tendance bien de notre temps semble avoir fait perdre aux concepteurs le sens du réel. Tel que nous l'avons indiqué plus tôt, notre quartier, qu'on le veuille ou pas, est et demeurera un aimant pour les voitures à cause des importants axes routiers présents sur son territoire et de la proximité du centre-ville. Nous comprenons l'impatience de plusieurs concernant le niveau de circulation et nous dirions même que nous la partageons. Mais, au risque de passer pour des rabat-joie, nous considérons qu'il est illusoire de proposer des « mesures d'apaisement de la circulation » dans notre quartier sans qu'il y ait une véritable offre de transport en commun sur de plus longues distances. Le projet du « train de l'est » est à cet égard une bonne nouvelle. Par exemple, à la page 24, il est écrit que « Différentes mesures d'apaisement de la circulation peuvent être mises en place à court comme à moyen terme [...] ». Nous souscrivons à cet objectif. Mais nous devons impérativement tenir compte des conséquences des choix qui seront faits car les voitures doivent bien passer quelque part. On l'a bien vu dernièrement avec le changement de direction d'une partie de la rue Christophe-Colomb, près de la rue Laurier. La rue Chambord, qui était une rue tranquille et une zone scolaire, est aujourd'hui envahie par les voitures. Nous le disons comme nous le

pensons : l'avènement des arrondissements nous a fait perdre de vue que nous sommes dans une ville et que les décisions « locales » ont des effets sur la ville dans son entier. Le Plateau-Mont-Royal et le Centre-sud tirent des avantages de leur proximité du centre-ville tout comme ils en tirent quelques inconvénients. On ne peut à la fois « avoir le beurre et l'argent du beurre ». Bref, dans le moyen terme, les voitures sont là pour demeurer car la proximité des accès au pont et de l'autoroute Ville-Marie demeureront également. Les réflexions et les propositions des experts en ces domaines devront baser leur vision sur le réel, non pas sur des visions utopiques. De plus, nous devons impérativement garder à l'esprit que Sainte-Marie fait partie d'un réseau complexe de déplacements de toutes natures. Cela nous évitera de créer des espoirs qui ne pourront être que déçus.

Le document de l'arrondissement ne propose rien au sujet de ce qui nous semble être un des plus graves problèmes du quartier Sainte-Marie : son enclavement. En effet, nulle réflexion, nulle proposition de mesures pour désenclaver le quartier, pour redonner en quelque sorte ce quartier à sa ville. En réalité, la proposition de l'arrondissement ajoute des éléments d'enclavement. Par exemple, le réaménagement de la rue Ontario sera accompli sans tenir compte de sa continuité, surtout vers l'ouest. Le document propose, à la page 38, « d'intégrer des mesures d'apaisement de la circulation » sans pour autant tenir compte de la partie de la rue Ontario qui se trouve à l'ouest de l'avenue Papineau. Nous pourrions écrire la même chose en ce qui concerne la rue Sainte-Catherine. Les concepteurs du *PPU* semblent donc prendre pour acquis que cette forme insidieuse d'exclusion et d'enclavement est insoluble. À notre avis, le défi qui consiste à refaire la trame urbaine brisée par le pont Jacques-Cartier et ses accès demeure une condition essentielle pour la réussite de ce *PPU*.

Ces dernières années, s'il y eut un projet porteur d'avenir pour notre quartier c'est bien celui de l'aménagement d'une nouvelle porte d'entrée à Montréal : le *parc des Faubourgs*. Ce projet grandiose exigea des investissements publics de près de vingt millions de dollars. Sauf erreur de notre part, le document est muet à cet égard. Pourtant, ce nouvel espace public monumental devrait être le cœur de toutes nos réflexions. Par exemple, ne devrions-nous pas examiner le fait que ce majestueux espace public, en plus d'être un endroit de verdure et de repos, pourrait aussi être un pôle pour l'organisation d'activités culturelles d'envergure métropolitaine ? De plus, le potentiel de l'espace vert non-aménagé le long de l'avenue De Lorimier aurait mérité quelques recommandations. Pourrions-nous penser à

l'aménagement d'un boisé ? d'un terrain de soccer ? d'un chalet avec des terrains de loisirs pour les enfants ? d'une galerie en plein-air ?

Le PPU de Sainte-Marie passe sous silence le fait pourtant inévitable de la très lourde contamination des sols. Nous sommes d'accord avec l'engagement d'adopter des « pratiques innovantes sur le plan écologique », mais, au-delà des modes du vocabulaire, n'y a-t-il pas plus grand défi environnemental que de procéder à la décontamination de plusieurs de ces terrains vacants ? Ne sont-ils pas vacants justement à cause de leur état ? Il appert que la ville de Montréal dispose à cet égard d'études convaincantes. Nous aurions donc apprécié que le document en tienne compte.

Si nous ne voulons pas que notre quartier se transforme en endroit à la mode, envahi par les *bobos* et autres hérauts de la modernité triomphante au détriment des familles démunies, - en un mot, qu'il *s'embourgeoise*, il serait opportun que la ville s'engage, et le plus tôt sera le mieux, à réserver pour Sainte-Marie des unités du programme *Accès-Logis*. Par exemple, nous accueillons avec bonheur l'annonce d'investissements à l'est de la rue Ontario. Ce projet d'*Interloge* est bienvenu car il se fera dans un secteur au grand potentiel mais actuellement fortement déstructuré. Dans le même ordre d'idée, l'arrondissement devra réfléchir à la typologie des nouveaux logements. Des constructions qui n'incluraient que des appartements n'ayant qu'une seule chambre à coucher relèveraient d'une bien mauvaise stratégie. L'offre différenciée de typologie des futurs logements est donc à souhaiter.

Un autre potentiel est celui de l'histoire et du patrimoine. L'ancienne prison du *Pied-du-courant* où furent incarcérés et pendus les Patriotes de 1837-1838, le pôle conventuel formé de la résidence des sœurs de Notre-Dame, des sœurs de la Providence et de l'église Saint-Vincent-de-Paul, le secteur à vocation éducative près de l'église Saint-Eusèbe, les anciens conteneurs à mélasse le long de la rue Notre-Dame, les édifices qui rappellent notre ancienne vocation industrielle comme celui de la Grover, de la JTI Macdonald, la petite rue Champagne, mieux connue par les plus vieux comme étant la « rue des pignons » et les diverses maisons dignes d'intérêts mériteraient un éventuel plan intégré de nature patrimonial. Comment pouvons-nous intégrer toutes ces richesses qui sont actuellement dispersées sur notre territoire ? Il nous semble que cela aurait valu quelques réflexions de la part de l'arrondissement. Nous pourrions, par exemple, instaurer un vaste projet d'interprétation de l'histoire des Patriotes qui se situerait du Vieux-Montréal jusque chez nous. Nous pourrions

également consolider l'interprétation de l'histoire industrielle de Montréal, ce que fait déjà l'*Écomusée du Fier monde* avec des moyens limités cependant. Nous pourrions envisager l'établissement d'une stratégie d'installation de plaques commémoratives. Pour ne prendre qu'un exemple, une très grande dame, Jeannette Bertrand, est native de notre quartier. Ces réflexions et des projets en ce sens pourraient avoir un impact bénéfique sur l'image de notre quartier et sur le sentiment d'appartenance de ses citoyens. Sainte-Marie n'est pas une page blanche. Il a participé activement à l'histoire de Montréal depuis ses tout débuts.

Enfin, le document ne propose pas de réponse en ce qui a trait à l'énigme que nous avons posée un peu plus tôt. Pour bien comprendre les raisons qui empêchent les investisseurs d'être intéressés par notre quartier, il nous semble que l'arrondissement aurait dû proposer une analyse, même sommaire, qui expliquerait cette situation paradoxale. Comment expliquer qu'un quartier au si grand potentiel passe sous les radars des investisseurs immobiliers ? Est-ce à cause de sa mauvaise réputation ? est-ce à cause de la contamination des terrains vacants, ce qui exigerait des investissements encore plus importants ? Malgré le fait que la ville s'apprête à investir des sommes importantes et à amender le Plan d'urbanisme, nous aurions aimé que le document soit accompagné d'analyses et de stratégies pour favoriser le développement économique. Si nous ne comprenons pas les problèmes à la base de notre sous-développement, il sera difficile d'envisager des solutions porteuses d'avenir.

Conclusion

Nous réitérons que notre plus grand défi est très bien illustré à la page 30 du *PPU* : la mise en valeur du potentiel proprement fabuleux du développement immobilier. Malheureusement, la proposition de l'arrondissement, en lieu et place d'accorder toute son attention à ce potentiel, se perd dans toutes sortes de considérations qui, bien qu'importantes, nous apparaissent secondaires. Pour nous, toutes, nous insistons, TOUTES les propositions devraient être subordonnées à ce potentiel de développement. La sécurité, le déploiement du « transport actif », combattre les « îlots de chaleur », le développement de « l'économie sociale », l'instauration des « quartiers verts » ou les « pratiques innovantes sur le plan écologique » sont toutes de belles vertus au goût du jour mais qui ne font que nous distraire des enjeux prioritaires. La capacité d'établir des priorités claires demeure l'ingrédient essentiel dans la recette du succès.

Les infrastructures de transport en commun sont déjà là, même si des améliorations de la desserte des parcours d'autobus sont à souhaiter ; les écoles sont là et, à ce sujet, nous voudrions souligner et remercier la *CSDM* pour les efforts considérables qu'elle fait pour améliorer ses écoles ; la proximité du centre-ville est une réalité ; les équipements collectifs sportifs, de loisirs, culturels et sociaux sont présents et des maisons, des édifices sont encore là pour nous rappeler notre passé grandiose. Bref, la base de ce qui fait un quartier où il fait bon vivre, où il fait bon travailler est déjà présente. Il ne reste qu'à établir une stratégie claire pour mieux faire connaître tous ces atouts incomparables et d'en tirer le meilleur parti pour tous.

Nous ne le répèterons jamais assez. Tout est en place pour faire de notre quartier un des plus beaux à Montréal et un des plus courus par les familles. Les propriétaires de tous ces terrains, incluant le gouvernement du Québec, et les promoteurs immobiliers doivent sortir de leur torpeur et de leur indifférence face à cette richesse qui leur pend au bout du nez. Il n'y a pas beaucoup de quartier à Montréal et au Québec qui peuvent se vanter d'être aussi bien situé et, en même temps, de recéler un potentiel de construction de 2 000 logements ! Si le marché immobilier continue sur sa lancée des dernières années, dans dix ans, il n'est pas du tout illusoire de penser qu'il y aura plus de clients pour les commerces ; qu'il y aura plus d'enfants pour les garderies et pour les écoles ; qu'il y aura plus de familles dans nos parcs et que la participation aux nombreuses activités de loisirs ou culturelles montera en flèche.

Toute notre imagination et tous nos efforts devront donc être au rendez-vous pour développer notre quartier en consolidant sa vocation résidentielle et de ce côté, tous les espoirs et tous les rêves sont permis.