

# Plateau-Est

Quelles sont les conditions à mettre en place afin de réussir à redynamiser ce secteur d'emplois?

Richard Shearmur

École d'urbanisme de McGill

# Que faire?

1. État des lieux (ex: Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est, CDEC centre-Sud)
2. Mise en contexte plus large:
  - Que se passe-t-il autour du Plateau-Est?
  - Comment en tirer profit?
3. Propositions concrètes pour atteindre des objectifs réalisables



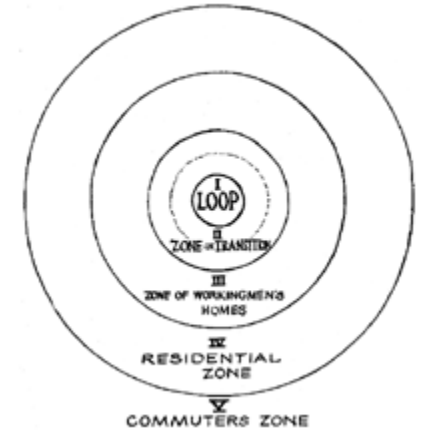
Source: <http://ginfis.tumblr.com/quefaire>

# 1- État des lieux

## Croissance d'emploi par distance au centre

	1996-11	2006-11	Emplois 2011	Emp/année
0-5km	1.05%	0.51%	506 405	2605
5-10km	0.39%	-0.66%	380 755	-2515
10-15km	1.32%	1.02%	331 630	3385
15-20km	2.20%	1.05%	214 985	2258
20+km	2.74%	1.85%	359 600	6670
Plateau Est / Angus	0.20%	2.23%	14 965	334
(Angus-Rosemont) Est	0.59%	4.45%	10385	462
(Plateau Est) Ouest	-0.60%	-1.92%	4580	-88
Total RMR	1.38%	0.67%	1 793 375	12025

Nb: taux de croissance annualisés



Source: <http://www.csiss.org/classics/content/26>  
 Tiré de Park, Robert, Ernest W. Burgess and Roderick D. McKenzie. *The City*. Chicago: University of Chicago Press, 1925

En somme, malgré le déclin le long du chemin de fer, le Plateau-Est/Angus est une zone qui se porte assez bien du point de vue de la croissance d'emplois.

De façon plus générale ce sont les zones un peu plus éloignées du centre qui perdent des emplois, mais le centre lui-même se maintien (tout juste).

# 1- État des lieux



Source: Google, Décembre 2014

Certains secteurs en croissance dans (et autour) du Plateau Est:

- Commerce, services aux entreprises, santé et services sociaux, hébergement et restauration, autres services.
- on voit aussi que les secteurs de culture/information, finance, arts et spectacles ne se portent pas trop mal au centre de Montréal.



Source: Google, Décembre 2014

# 1- État des lieux

## Trame urbaine



Source: Google, Décembre 2014

Secteur à vocation essentiellement économique.

Grands bâtiments multi-étages, multi-utilisateurs.

Bâtiments de type hangar ou usine, souvent entourés de larges terrains semi-vacants.

Enclavement vers l'est par le chemin de fer.

Rues vides de piétons ou d'activité après 17h00-18h00



Source: Google, Décembre 2014

## 2- Mise en contexte plus large

***Revitalisation, gentrification et hausse des prix immobiliers*** à l'ouest du Plateau, à Griffintown, Villeray, Hochelaga...

- ... le Plateau-Est ***reste un endroit central abordable*** avec une offre intéressante de vieux bâtiments industriels.
  - ...le Plateau Est est ***bien situé par rapport aux quartiers centraux*** en croissance (Plateau Ouest, Centre, Hochelaga)
- Le type d'entreprise qui serait peut-être attiré œuvre dans la ***manufacturier*** (souvent ***artisanal***) ou les ***services*** (souvent liés à la ***culture*** ou ***au design***)...
- ... ces entreprises apprécient la ***proximité au centre***; ont besoin ***d'espace de taille modérée***; et leurs ***employés*** aiment souvent vivre et travailler proche du centre.

## 3- Défi...

- ***Rendre le quartier plus attractif*** – sécurité, verdissement, pistes cyclables, raffermissement/densification du cadre bâti (moins de grands espaces ouverts, de terrains vides..)...
- ...tout en ***évitant la spéculation*** foncière, la ***hausse des loyers*** et le départ des entreprises et artisans qui bénéficient du foncier abordable.
- Donc, ne pas en faire trop....



Lodz, Pologne: Projet Manufaktura

Source: [http://database.cobraman-ce.eu/ProjectReport\\_PFV.php](http://database.cobraman-ce.eu/ProjectReport_PFV.php)

# Exemples?

- Plusieurs exemples de revitalisation mais souvent:
  - De plus grande envergure
  - La hausse des prix est perçue comme un signe de réussite...
  - On parle souvent de quartiers dans lesquels habitants et entreprises sont plus fortement imbriqués.



Southwark, Londres

Source: <http://southwarknotes.wordpress.com/page/4/>



Mill Street Brewing Co, Toronto

Source: <http://pintjockeyonline.blogspot.ca/2011/01/mill-street-mix-six-part-one-of-three.html>



Pied carré, Quartier St.Viateur

Source: <http://everydaywehustling.com/2013/11/11/dear-montreal-can-we-make-it-last/>

Photo: Raphaëlle Aubin



Angus

Source: <http://projetecosphere.org/montreal-2012/?lang=en>



# Quelques éléments de réflexion

- Peu d'exemples de quartiers ayant su se revitaliser sans hausses des prix immobiliers.
- Ceci tient au fait que les prix dépendent de la vitalité du quartier.
  - Dévitalisation = peu de demande = bas prix
  - Revitalisation = plus de demande = hausse des prix
- Si l'on veut maintenir le côté 'abordable' il ne faut pas trop s'inspirer des exercices de plus grande échelle qui avaient des objectifs différents.



# Quelques éléments de réflexion

- Procéder par petites touches.
- Consulter les entreprises et la population afin:
  - d'identifier leurs besoins.
  - se focaliser sur des interventions légères:
  - faire valoir les questions plus larges (ex. danger de hausse des prix, tendances dans les quartiers limitrophes, dans la RMR...)
- Comment tenir compte des propriétaires immobiliers? Ces derniers préfèreront sans doute des actions de revitalisation plus marquées qui valoriseront plus leur patrimoine.



Spurce: <http://www.familyhandyman.com/automotive/diy-car-paint/car-paint-repair-touch-up-painting/view-all>

# Quelques éléments de réflexion

- **urbaniser** le quartier: viser sa densification progressive, remplir les terrains vagues.
  - Mais peut-on préserver sa vocation exclusivement économique?
  - Le mélange habitation / emplois est de plus en plus fréquents dans les centres.
- **désenclavement** vers l'est (Angus), pistes cyclables, accessibilité (livraisons, transports publics...)
- **services locaux** (ex. restaurants...)
  - Ces services jouent deux rôles: i) vie de quartier, ii) sécurité
  - Ils ont besoin de clients
- **sécurité**, lumières..
  - Une vocation purement économique génère des périodes et des lieux où l'insécurité est plus grande. Le passage et l'activité sont les meilleurs garants de sécurité.
- **rénovation** de bâtiments existants.
  - Ceci limitera, dans une certaine mesure, la hausse des prix.



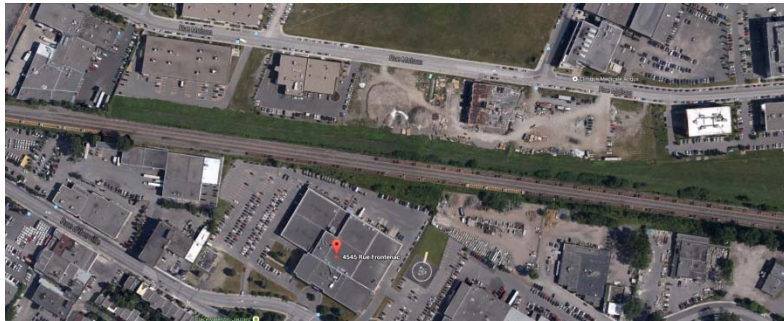
Source: <http://www.tripadvisor.ca/>



Source: [commons.wikimedia.org](https://commons.wikimedia.org)

# Bref...

- Le Plateau-Est est un quartier qui demeure relativement **attractif** pour les entreprises.
  - Bien situé, abordable, bâtiments appropriés pour les utilisateurs artisans, artistes, manufacturiers, services plus ‘lourds’.
- Il donne cependant l’impression de **désarticulation**
  - Zones vides, grands parkings, terrains vagues, certains bâtiments apparemment peu entretenus.



Source: Google, Décembre 2014



Source: Google, Décembre 2014

# Bref...

- Il s'agit d'abord de fixer – avec les entreprises locales, résidents, urbanistes... - les **objectifs**:
  - Que veut-on faire du quartier?
  - Est-on prêt à envisager des logements? Si oui, de quel type?
- Si l'on désire **éviter des hausses trop marqués de prix**, quelques idées:
  - rénover les bâtiments existants,
  - zonage restrictif mais flexible,
  - désenclavement vers l'est/ouest: le chemin de fer est une barrière.
  - densification progressive
  - 'fermeture' de la trame urbaine (moins de terrains vides, de parkings...),
  - sécurité: passe par de l'activité à toutes heures
  - services locaux
  - verdissement
  - maintenir l'accessibilité – **véhicules**, vélos, transports en commun...

# Conclusion



Source: <http://www.examiner.com/>