

REDÉVELOPPEMENT ET MISE EN VALEUR
SITE DES FRANCISCAINS

MÉMOIRE



Présenté
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

6 juin 2016

À PROPOS DE DESTINATION CENTRE-VILLE

Organisme à but non lucratif, la Société de développement commercial Destination centre-ville regroupe plus de 8 000 places d'affaires qui emploient environ 300 000 travailleurs au centre-ville.

Fondée en 1999, elle constitue la plus grande société de développement commercial (SDC) au Canada et se consacre au développement, à l'amélioration et à la promotion du centre-ville de Montréal.

Entre autres objectifs, la SDC s'applique à améliorer l'image de marque du centre-ville, stimuler son achalandage et dynamiser la vie économique du quadrilatère compris entre l'avenue Atwater et les rues Saint-Antoine, Saint-Urbain et Sherbrooke.

Contribuer à faire du centre-ville un endroit propre, sécuritaire et dynamique de classe mondiale où il est agréable d'y travailler, d'y magasiner et d'y vivre fait partie intégrante de nos activités et est au centre de nos préoccupations.

Actions principales:

- Initiateur d'événements d'envergure tels que La Ste-Catherine célèbre (vente-trottoir) et le Défilé du Père Noël Destination centre-ville qui attirent respectivement plus de 300 000 personnes annuellement.
- Promoteur pour le Festival Mode et Design de Montréal et partenaire important pour les activités estivales de la rue Crescent et de la rue Peel.
- Brigade propreté extérieure d'une quarantaine de personnes qui effectue du nettoyage léger tout au long de l'année.
- Diverses interventions physiques telles que la plantation de fleurs, la réalisation de murales artistiques anti-graffitis, la réalisation du marché des ruelles, la pose de lumières décoratives pour la période hivernale, etc.
- Éditeur du « city magazine » bilingue Montréal Centre-ville qui reflète l'énergie, le talent, la créativité et la réussite des Montréalais. On y trouve des reportages sur la vie urbaine, économique et culturelle du cœur de la métropole ainsi qu'un guide sur les activités, les attraits et les commerces du centre-ville.
- Finalement, nous intervenons comme interlocuteur privilégié et porte-parole auprès des médias, des autorités tant municipales que provinciales et des principaux intervenants afin d'assurer le développement du centre-ville et de défendre les intérêts de nos membres en ayant toujours en tête l'amélioration de la qualité de vie de tous les usagers du centre-ville de Montréal.

RÉSUMÉ DE NOTRE POSITION SUR LE PROJET

Destination centre-ville appuie la réalisation du projet de redéveloppement du site des Franciscains dans le Quartier des Grands jardins. Ce projet d'une grande qualité, qui vise à attirer une clientèle moyen/haut de gamme dans un quartier résidentiel à proximité du Quartier des affaires, permettra au Quartier de pouvoir loger au centre-ville des travailleurs qui n'auront plus à passer plusieurs heures par semaine à faire l'aller-retour entre la maison et le travail.

DESTINATION CENTRE-VILLE ATTEND CE PROJET DEPUIS LONGTEMPS ET A TRAVAILLÉ EN CONCERTATION POUR DÉFINIR LA MEILLEURE PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La réalisation du projet de redéveloppement et de mise en valeur du site des Franciscains s'inscrit dans la réflexion sur les enjeux et les besoins pour le Quartier des Grands jardins qu'a entrepris Destination centre-ville depuis 2006 avec d'autres acteurs du Quartier, notamment par sa participation aux travaux et aux échanges de la Table de concertation du Quartier des Grands jardins (anciennement nommée Table de concertation du Quartier centre-ville ouest).

Plus encore, Destination centre-ville a des racines profondes dans la communauté qui compose le Quartier des grands jardins. En matière d'aménagement, de développement urbain durable et de développement social, Destination centre-ville s'est impliquée au sein des instances consultatives suivantes :

- Membre du CA de la Table d'interaction Peter-McGill 2005 à 2010, présidence occupée de 2007 à 2010
- Membre du CA du CSSS de la Montagne 2011 à 2015
- Membre fondateur pour Mouvement pour mettre fin à l'itinérance en 2014 et présidence du CA du Mouvement pour mettre fin à l'itinérance
- Membre du comité de vigie sur la structure de gestion des espaces publics du SPVM

Le principal atout de Destination centre-ville est d'avoir pu assurer un suivi rigoureux et exhaustif des différents dossiers dans le Quartier des Grands jardins par sa participation au sein des organismes décrits ci-dessus. Notre participation en continu a donné à notre organisation une compréhension plus holistique des enjeux, des besoins et des projets nécessaires pour le Quartier des Grands jardins.

Ainsi, depuis près de 10 ans, Destination Centre-ville a été consultée par les Franciscains et les différentes équipes de conception sur l'avenir de la propriété. Chaque présentation du projet a permis aux Franciscains d'intégrer les besoins identifiés par Destination centre-ville et la communauté lors de l'élaboration de leur proposition d'aménagement et de développement. Destination centre-ville estime donc que les Franciscains ont fait preuve d'écoute face aux enjeux soulevés au fil des années, que la communauté a fait des gains importants et estime que le projet de règlement proposé par la Ville de Montréal est satisfaisant.

LE PROJET EST CONFORME AUX POLITIQUES, PLANS ET PROGRAMMES ADOPTÉS PAR LA VILLE DE MONTRÉAL VISANT À REDÉFINIR LE CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

La réalisation du projet s'inscrit dans la Stratégie Centre-Ville, déposée par la Ville de Montréal, qui prévoit un redéveloppement de la propriété à des fins résidentielles.

Destination centre-ville se réjouit que ce projet permettra d'offrir aux travailleurs du centre-ville la possibilité de se loger à proximité du Quartier des affaires. Le centre-ville change. Il redevient habité. Cette mixité de notre centre-ville fait l'envie de beaucoup d'autres métropoles et nous croyons qu'il faut aller de l'avant avec la vision d'un centre-ville qui conjugue les fonctions de travail et d'habitation, particulièrement dans le contexte où les villes doivent œuvrer à façonner des collectivités viables. Notre quartier d'affaires regroupe 8000 entreprises employant quelques 300 000 travailleurs, qui constituent le plus grand bassin de personnes à plus haut revenus du Québec. Dans un esprit de développement durable, la Ville de Montréal doit favoriser la construction d'unités résidentielles de qualité pour cette clientèle, sans quoi, l'étalement urbain de notre métropole se poursuivra.

Destination centre-ville souhaite également féliciter la Ville de Montréal et le promoteur pour avoir mis de l'avant des principes de conception qui accordent une grande place au développement durable et à la préservation du patrimoine. L'ajout de deux parcs publics, la densité et la hauteur préconisée sur le boulevard René-Lévesque et le retrait d'alignement du bâtiment s'inspirant de l'implantation pavillonnaire des villas du 19^e siècle – respecte les orientations du Programme particulier d'urbanisme.

Certains individus croient que cet espace devrait être transformé en parc. Certains autres voudraient qu'il devienne un terrain de jeux multisports. À notre point de vue, cet emplacement isolé et enclavé entre l'autoroute 20 et

le boulevard René-Lévesque n'est nullement propice à être transformé en terrain de jeu.

AUGMENTER LE NOMBRE DE RÉSIDANTS PROPRIÉTAIRES POUR STABILISER LA POPULATION : LA PRIORITÉ POUR LE QUARTIER DES GRANDS JARDINS

Selon les données de la Ville de Montréal et de Statistiques Canada, la population résidente est en augmentation dans le Quartier des Grands jardins. Le secteur de recensement De la Montagne, qui comprend le Quartier des Grands Jardins, affiche une hausse de la population résidente entre 2006 et 2011. Toutefois, le nombre de ménages propriétaires reste stable, à 8%. Destination centre-ville appuie donc la réalisation de projets qui peuvent améliorer le taux de propriétaires, afin de stabiliser la population dans ce Quartier, reconnu comme étant un lieu de transition et de passage. Un ménage sur cinq déménage actuellement du Quartier aux cinq ans.

Le projet permet de développer de nouvelles offres en habitation dans le but de diversifier et relever le niveau socio-économique de la population résidente.

Destination centre-ville tient à porter à l'attention des commissaires que 378 unités de logement social sont déjà offertes à proximité du site au sein de quatre immeubles localisés sur les rues Tupper et René-Lévesque Ouest :

- Une maison de chambres OBNL (Communauté Nazareth), située au 2144 Tupper, compte 30 logements.
- Une habitation à loyer modique (Manoir Charles-Dutaud), située au 2165 Tupper, compte 200 logements.
- Une habitation à loyer modique (Du Fort), située au 2191 René-Lévesque Ouest, compte 86 logements.
- Un immeuble géré par la SHDM (Résidence Lambert-Closse), situé au 1975 René-Lévesque Ouest, compte 62 logements.



De plus, Destination centre-ville souhaite souligner la présence abondante d'unités de logement abordable dans le Quartier des Grands jardins à proximité du site des Franciscains, notamment sur les rues Tupper, Seymour et Du Fort.

Face à ce nombre déjà suffisant d'unités de logement social et abordable dans un rayon de 300 mètres du projet, et considérant le faible taux de propriétaires dans le Quartier, Destination centre-ville appuie donc la réalisation de copropriétés sur le site des Franciscains afin de compléter harmonieusement la mixité résidentielle du secteur. Si la mixité est l'un des principes préconisés par le développement urbain durable, il manque précisément des résidents propriétaires actifs sur le marché du travail au sein de ce secteur du Quartier des Grands jardins. Ce constat est largement illustré dans les différents portraits statistiques réalisés depuis dix ans.

RECOMMANDATIONS

1 : Autoriser le projet de règlement tel que proposé

2 : Veiller à attirer une clientèle de qualité et cibler les travailleurs du centre-ville de Montréal

3 : Maintenir les ratios exigés en stationnement pour le projet

4 : Poursuivre les efforts de la Ville de Montréal visant à stabiliser la population résidante dans le Quartier des Grands jardins en augmentant le nombre de propriétaires

5 : Compte-tenu de la localisation exceptionnelle du site, suggérer au promoteur que l'immeuble adopte une signature architecturale remarquable