



1400, rue du Fort
Bureau 9000
Montréal (Québec) H3H 2T1
Téléphone: (514) 701-7605
Télécopieur: (514) 939-0762

Montréal, le 11 mars 2008

Mémoire

Projet de règlement PM 08-002

COMPLEXE RÉSIDENTIEL BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE, ENTRE JOSEPH-MANSEAU ET L'ESPLANADE ERNEST-CORMIER, INCLUANT LE 1800, BOUL. RENÉ-LÉVESQUE OUEST

Présenté à

Office de Consultation Publique de Montréal

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le 14 novembre 2001, la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper fut créée par un regroupement de résidents, d'hommes d'affaires, de commerçants et de représentants des principaux organismes et institutions du secteur Lincoln-Tupper, délimité par l'autoroute Ville-Marie au sud, la rue Sherbrooke au nord, la rue Atwater à l'ouest et la rue Guy à l'est.

Depuis plus d'un an, la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper soutient la Table de concertation centre-ville ouest, formée avec comme objectif de réaliser une vision commune établie par les principaux intervenants du quartier et de développer des consensus sur les orientations, les objectifs, les interventions et les actions à mettre en œuvre visant une gestion et un développement économique et social harmonieux du territoire désigné

C'est dans ce contexte que les membres de la Corporation ont pris connaissance du projet de construction d'un complexe résidentiel sur le site du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest, situé entre la sortie Saint-Marc de l'autoroute Ville-Marie et la rue Joseph-Manseau, pour lequel une requête a été déposée selon la procédure visée par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Lors de rencontres avec le Comité directeur et les membres de la table de Concertation centre-ville ouest, les représentants de Groupe Pacific et de sa firme d'architectes Menkès, Shoener, Dagenais Letourneux, se sont informés des orientations, objectifs, inquiétudes et visions du milieu. Suite à ces échanges, ils ont présenté des versions modifiées de leur projet tenant compte des suggestions, objections et commentaires des membres de la Table.

Compte tenu que ce projet offre des immeubles et logements de qualité, dans un aménagement respectueux du caractère patrimonial du quartier;

Compte tenu que le projet requalifie un site abandonné;

Compte tenu que le projet met en valeur des bâtiments historiques existants dans un contexte moderne;

Compte tenu que ce complexe crée une image positive à l'entrée sur le centre-ville par la sortie St-Marc de l'autoroute Ville-Marie de Montréal.

Compte tenu que le projet ajoute approximativement 400 nouveaux ménages dans le quartier;

Compte tenu que le projet peut servir d'exemple à de futurs projets immobiliers dans le quartier, notamment sur le site du Domaine des Franciscains et de l'Hôpital pour enfants de Montréal;

La Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper recommande l'approbation du projet par les autorités responsables.

PERSPECTIVES

Le Montréal de demain – et particulièrement son centre-ville et son quartier des affaires - est perçu comme un endroit habité et vivant, de culture internationale, bénéficiant d'une incroyable vitalité culturelle et économique dont la grande diversité (le terme « mixité » est souvent utilisé) provient de sa population locale très disparate en terme d'origine, de langue, d'âge, de moyens financiers et d'occupation. C'est cette diversité qui en fait un lieu si apprécié, autant de ses résidents que des visiteurs et touristes.

Or, le quartier Lincoln-Tupper présente déjà aujourd'hui un très grand nombre de caractéristiques que nous cherchons à développer et à promouvoir dans le Montréal centre-ville dont il fait partie.

Le quartier possède une homogénéité fonctionnelle et correspond à un découpage territorial possédant une identité historique à l'intérieur du centre-ville. Il est traversé par les principales artères commerciales et institutionnelles de Montréal, qui assurent une relation étroite de continuité avec son voisinage immédiatement à l'est. Il a des besoins et préoccupations communes à tout le centre-ville, tout en demeurant un quartier principalement résidentiel.

Sa population de 13 348 habitants à l'intérieur de ce périmètre de moins d'un kilomètre carré (une baisse de 2,1% par rapport à 2001), est un modèle de cohabitation des fonctions culturelles, résidentielles et commerciales, et bénéficie de la proximité d'un grand nombre de services, qu'ils soient résidentiels, commerciaux, institutionnels ou de travail.

Le quartier démontre le plus faible taux d'utilisation de l'automobile de toute l'île de Montréal. Seulement 21,8 % utilisent l'automobile (comparativement à 56,7% pour l'ensemble de la Ville de Montréal) alors que 38,5% de ses résidents se rendent à leur lieu de travail à pied (8,2% pour Montréal), 36,6% utilisent le transport en commun et 3,6% d'autres moyens autres que l'auto.

49,6% des résidents de Lincoln-Tupper sont immigrants, contre 27,6% à la Ville de Montréal, et 52,4% de langue maternelle autre que le français ou l'anglais, offrant une diversité culturelle incomparable. Toutefois, 53,5 % de la population est bilingue.

40,1% des résidents ont atteint un niveau universitaire, contre 23,1% pour l'ensemble de la ville.

70% de sa population est âgée de 20 à 54 ans, comparativement à 55,8% pour le tout Montréal.

Malheureusement, seulement 8,5% sont propriétaires, comparativement à 35,8% pour Montréal. Lincoln-Tupper est le territoire dont la proportion de locataires est la plus élevée de tout Montréal.

De 2001 à 2006, malgré que 175 nouveaux ménages propriétaires ont été ajoutés, le quartier a subi une perte de 500 logements, passant de plus de 8 000 à 7 565 unités.

(Source CLSC Métro, selon recensements 2001 et 2006)

DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RÉCENT DANS LE QUARTIER

D'importants récents projets de construction ont récemment été réalisés dans le quartier Lincoln-Tupper :

Le premier projet, « La Closerie », est un développement immobilier de condominiums de luxe de 16 étages sur le boulevard René-Lévesque, à l'ouest de la rue Guy, immédiatement en face de l'espace paisible du Couvent des Sœurs grises, et près de l'aménagement unique du Centre Canadien d'Architecture. Ce bâtiment contient des résidences de luxe variant entre 800 et 3 500 pi², dont les prix atteignent 1.5 million \$ et plus, joignant le rang des logements les plus luxueux du centre-ville de Montréal.

Le second de ces projets est le « Beauxarts », au 1638 rue Sherbrooke ouest, une spectaculaire tour de 20 étages, disposant de 42 appartements de luxe, comprenant des loggias et des oriels immenses. Ce projet a protégé la beauté de 7 maisons de ville de deux étages bâties en 1877, qui furent restaurées. De par leur coût, ces logements sont réservés à seulement quelques privilégiés, car les prix varient de 700 000, \$ à 3 millions \$, ou de 325, \$ à 600, \$ du pied carré.

Un troisième projet fut complété au coin de la rue Towers et du boulevard de Maisonneuve. « Au Village du Musée » est un immeuble neuf d'une quarantaine de condominiums et lofts en copropriété divise, répartis sur 5 étages, et d'une mezzanine. Ce concept intègre un manoir de trois étages datant de 1900, dans lequel 2 unités de modèle maison de ville ont été rénovées et jouissent chacune d'une entrée et d'une adresse civique privée.

Ces récents projets ont tous ciblé une clientèle fortunée.

ASPECT SOCIAL

Le quartier Lincoln-Tupper fait présentement face à des problèmes d'itinérance et de criminalité, ainsi qu'à de nombreux problèmes d'incivilités de toutes sortes. Ceci est le résultat de la présence de nombreux immeubles détériorés devenus des taudis insalubres n'abritant que les plus démunis et les plus vulnérables de la société.

La perte graduelle d'éléments architecturaux par manque d'entretien ou par des rénovations mal inspirées a conduit graduellement à l'appauvrissement et à la banalisation du paysage urbain dans tout le quartier.

Toutes les consultations publiques révèlent un très haut degré d'insatisfaction de la part des résidents concernant la malpropreté, l'affichage illégal et les graffitis, la pollution sonore et la sécurité dans les rues du quartier.

La cause de ce manque de civisme a été identifiée par ces consultations comme étant le très faible sentiment d'appartenance et de fierté de la part des résidents, des commerçants et des visiteurs de ce quartier.

Ce faible sentiment d'appartenance s'explique du caractère même de la population locale, constituée dans un pourcentage important de nouveaux arrivants et étudiants transitoires, de locataires souvent de courte durée, de personnes à faibles revenus, et de langue maternelle étrangère.

Cette population est une des explications de la détérioration de l'activité commerciale de la rue Sainte-Catherine ouest, anciennement principal fournisseur de services de quartier, et maintenant en perte de vitesse depuis des années.

Parmi les solutions proposées par la grande majorité des organismes et institutions qui se sont penchés sur la question, sont très importantes les trois suivantes :

- Initier un programme de rénovation de bâtiments, alors qu'un grand nombre est âgé et détérioré, et requiert des améliorations majeures.
- Favoriser la construction de nouveaux projets immobiliers de qualité à prix raisonnables, pour augmenter la population de jeunes familles propriétaires dans le quartier.
- Effectuer un re-zonage judicieux de certaines rues, de façon à favoriser le développement domiciliaire et commercial.

LE PROJET DOMICILIAIRE À L'ÉTUDE

Le projet de développement résidentiel proposé comprend près de 400 logements de qualité, à prix concurrentiels de moyenne gamme. À notre avis, il contribuera à augmenter la population locale de jeunes ménages à revenus moyens, attirés par un quartier riche en patrimoine historique et architectural et un complexe immobilier qui reflète bien ce quartier.

C'est un apport considérable à la clientèle ciblée par nos plans de revitalisation du territoire.

Le projet conserve et met en évidence un ensemble patrimonial d'intérêt.

Nous apprécions le contraste réalisé entre la construction de deux tours de verre et de zinc à l'allure urbaine et des petits bâtiments de pierre grises reconstitués. Le fait que ce complexe soit immédiatement à l'entrée sur le centre-ville par la sortie St-Marc de l'autoroute Ville-Marie, crée une image immédiate de Montréal, ville moderne riche de patrimoine, et complète l'impression créée à cet endroit par la présence du Centre canadien d'architecture et par l'Esplanade Ernest-Cormier.

La mise en valeur de l'immeuble conservé est renforcée par des percées sur le nord-sud depuis le boulevard René-Lévesque et sur l'est-ouest célébrant la chapelle depuis l'espace public jusqu'à l'esplanade Ernest-Cormier, en plus de par la construction des édifices sur pilotis qui permettra un contact avec les jardins d'agrément et les édifices patrimoniaux, qui seront visibles de la rue.

L'originalité et la qualité de la proposition en égard à l'intégration et reconstruction d'un immeuble historique délaissé depuis nombre d'années est un bel exemple qui sera suivi, nous l'espérons, dans les futurs projets immobiliers dans le voisinage, comme par exemple le Domaine des Franciscains, immédiatement à l'ouest de ce projet.

Le Monastère des Pères Franciscains, dont la partie d'origine fut construite entre 1894 et 1901 est aussi situé du côté sud du boulevard René-Lévesque, immédiatement à l'ouest de l'Esplanade Ernest-Cormier. Il comprend la Maison Frederick Thomas Judah, une somptueuse maison de style néo-gothique construite en 1876, un verger, un joli petit parc boisé privé longeant l'autoroute Ville-Marie, un bâtiment utilisé comme fabrique paroissial, l'église, et la maison Joseph Wilfrid Antoine Raymond Masson, un magnifique édifice de deux étages de style baroque construit en 1851. Ces deux bâtiments ont été rénovés, et sont présentement loués et occupés.

Ce domaine est présentement sous considération, pour vente éventuelle par les Pères Franciscains et une vocation appropriée devra lui être conférée qui maximisera ce territoire, tout en protégeant la valeur architecturale et patrimoniale des maisons Judah et Masson et du monastère.

CONCLUSIONS

Le projet énoncé dans le présent document contribuera à la réalisation d'un grand nombre de priorités de la Ville de Montréal :

- La mise en œuvre pour soutenir la croissance du centre-ville de Montréal et l'élargissement de la zone de rayonnement de son centre des affaires;
- Le développement résidentiel et la revitalisation du centre-ville de Montréal;
- La consolidation des grandes artères du centre-ville;
- La mise en valeur du patrimoine historique et architectural de Montréal;
- L'accroissement culturel de centre-ville;
- L'agrandissement du réseau vert;
- L'embellissement du centre-ville;
- La mise en œuvre de mesures pour accroître la qualité de vie et la sécurité au centre-ville;
- L'élargissement de la zone d'intérêt touristique et d'animation de Montréal.

Nous sommes d'avis que ce projet immobilier de qualité dans le quartier Lincoln-Tupper reflète bien les préoccupations et la vision de la Corporation Lincoln-Tupper et de la Table de concertation centre-ville ouest, dont M. Morris Abdulezer, vice-président, Groupe Pacific, est membre depuis sa création.

CORPORATION DE PROMOTION ET DE DÉVELOPPEMENT LINCOLN-TUPPER

La Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper fut créée le 14 novembre 2001 par un regroupement de résidents, d'hommes d'affaires, de commerçants et de représentants des principaux organismes et institutions du secteur Lincoln-Tupper, délimité par l'autoroute Ville-Marie au sud, la rue Sherbrooke au nord, la rue Atwater à l'ouest et la rue Guy à l'est.

Le but de la corporation est de mettre en marche des activités et événements de quartier favorisant rehaussant le niveau d'intérêt des résidents et des commerçants locaux pour la revitalisation du quartier et pouvant servir d'éléments motivateurs et mobilisateurs contribuant à apporter des solutions à des problèmes sociaux tels le manque de civisme, la malpropreté, le sentiment d'insécurité, et autres.

Depuis sa création la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper a pris le leadership d'assurer la collaboration de tous les groupes présents dans la communauté, et de ses principaux organismes : résidents de tous les âges et de tous les niveaux socio-économiques, organisations à but non lucratif, institutions de même que les commerçants locaux.

Elle initie de nombreux programmes, dont les buts sont :

- d'établir des contacts avec l'ensemble des organismes concernés de façon à impliquer la population locale dans le développement de son territoire.
- d'organiser des projets communautaires impliquant la clientèle servie par ces organismes, spécialement dans le but de revitaliser le square Cabot et la rue Sainte-Catherine ouest.
- d'organiser des activités dont le but est de mieux faire connaître le quartier et d'augmenter le sentiment d'appartenance et de fierté, par ses résidents.

Depuis deux ans, la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper soutient un groupe de travail créé dans le but d'améliorer le fonctionnement et l'aménagement du quartier.

Ce groupe de travail est formé d'une vingtaine d'individus, organisations, entreprises, institutions et regroupements, tels le Centre Canadien d'Architecture, l'Université Concordia, le Fonds de Placement Alexis-Nihon, le Groupe Collège LaSalle, la Société de développement Ville-Marie, l'Association des résidents du Village Shaughnessy, le YMCA, et nombre d'autres partenaires, qui se sont ajoutés en cours de route.

Afin de réaliser un Plan particulier d'urbanisme, le groupe s'est constitué en Table de concertation centre-ville ouest, avec comme objectif de réaliser une vision commune établie par les principaux intervenants du quartier et de développer des consensus sur les orientations, les objectifs, les interventions et les actions à mettre en œuvre visant une gestion et un développement économique et social harmonieux du territoire désigné.

Le secrétariat de la Table est assumé par la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper. Le directeur de la Corporation agit à titre de directeur administratif de la Table et assure de fournir à la Table tout le support nécessaire à ses travaux. En plus de composer les convocations, les procès-verbaux et autres documents pertinents, le directeur voit à la qualité des communications entre l'Arrondissement Ville-Marie, la firme Convercité et les membres de la Table de concertation.

La Corporation a récemment été mandatée par la direction de la Table de concertation centre-ville ouest pour administrer et gérer les ressources qui lui sont confiées et le processus comptable concernant le projet de charrette pour le redéveloppement et la mise en valeur des abords du Square Cabot.

Nous tenons à assurer tous les intervenants de toute notre collaboration pour faire de la Ville de Montréal, et particulièrement son centre-ville, notre quartier, un succès dont nous serons tous fiers. Nous demeurons à votre entière disposition pour discuter avec vous de la façon dont nous pouvons travailler ensemble vers ce but.

Pour informations :

Jean Giguère
Directeur
(514) 791-7605