



UNE OMBRE SUR LE PÔLE DU
QUARTIER LATIN:

L'OUBLI DU RÔLE DES INSTITUTIONS
D'ENSEIGNEMENT DANS LA VITALITÉ DU QUARTIER

MÉMOIRE COLLECTIF

PAR DES ÉTUDIANTS EN URBANISME DE L'UQAM

DÉPOSÉ À L'OCPM LE 8 NOVEMBRE 2012

ESG UQAM

INTRODUCTION

Les étudiantes et étudiants des programmes d'urbanisme de l'UQAM tiennent à faire entendre leur voix au sujet du Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles et de son application au pôle Quartier latin. L'UQAM se situe au cœur du quartier, tant géographiquement que culturellement. Les étudiants en urbanisme sont donc doublement touchés par le PPU : en tant que Montréalais et futurs urbanistes, et en tant qu'étudiants de l'UQAM.

À PROPOS DES AUTEURS

Ce bref mémoire est le fruit d'une réflexion collective au sein du programme d'urbanisme de l'UQAM née de la nécessité de prendre position sur ce sujet qui nous touche. Il a été préparé avec la participation de membres du Conseil exécutif de l'Association Générale Étudiante en Urbanisme de l'UQAM (AGEUR). Les programmes de premier cycle en urbanisme de l'UQAM sont affiliés à l'École des Sciences de la Gestion (ESG-UQAM).

Rédigé par :

Laurent Levesque, étudiant au baccalauréat en urbanisme
Simon Bourbeau-Lemieux, étudiant au baccalauréat en urbanisme

Ce mémoire est également appuyé par :

Samuel Descôteaux Fréchette, étudiant au baccalauréat en urbanisme
Claudel Taillon-Boulianne, étudiante au baccalauréat en urbanisme
Raphaëlle Poulin-Gagné, étudiante au baccalauréat en urbanisme
Philippe Letarte, étudiant au baccalauréat en urbanisme
Marie-Ève Charbonneau, étudiante au baccalauréat en urbanisme
Mikael A. St-Pierre, B.Sc. urbanisme
Alexia Desmeules, étudiante au baccalauréat en urbanisme
Paul Racette Dorion, étudiant au baccalauréat en urbanisme
Amandine Fournier, candidate à la maîtrise en urbanisme
Eudes Henno, candidat à la maîtrise en urbanisme
Guillaume Ouellet, étudiant au baccalauréat en urbanisme
Justin Verville-Alarie, étudiant au baccalauréat en urbanisme
Roxanne Marcil, étudiante au baccalauréat en urbanisme
Mélina Boisvert Sylvain, étudiante au baccalauréat en urbanisme
Jeremy Hamel, étudiant au baccalauréat en urbanisme
Jonathan Bouchard, étudiant au baccalauréat en urbanisme
Antoine Cantin-Ratelle, étudiant au baccalauréat en urbanisme
Gabriel Sévigny Ferland, étudiant à la majeure en études urbaines
Charlotte Montfils, étudiante au baccalauréat en urbanisme
Vincent Rancourt, étudiant au baccalauréat en urbanisme
Dominic Dionne, étudiant au baccalauréat en urbanisme
Charles Bélanger, étudiant au baccalauréat en urbanisme
Charlie Paquette, étudiante au baccalauréat en urbanisme
Érika Escobar, étudiante au baccalauréat en urbanisme
Eadeh Attarzadeh, étudiante au baccalauréat en urbanisme

ORIGINE DE L'UNICITÉ DU QUARTIER LATIN

Le Quartier latin est un des premiers faubourgs à s'être développé autour de Montréal, au nord des fortifications. La vocation institutionnelle francophone s'y concrétise dès 1876 avec l'ouverture d'une filiale de l'Université Laval. L'ouverture du campus actuel de l'UQAM en 1979 et celle du Cégep du Vieux-Montréal, en 1976, ont façonné le quartier tel qu'on le connaît aujourd'hui, en continuité avec sa vocation passée. Avec plus de 46,000 étudiants qui fréquentent ces deux institutions, **l'esprit latin du quartier est aujourd'hui plus que jamais lié aux institutions d'enseignement supérieur francophones qui s'y trouvent.** L'ouverture récente de la Grande bibliothèque ainsi que le projet de campus Norman-Bethune ne peuvent que venir renforcer ce pôle institutionnel.

Cet esprit latin, qui se manifeste par le foisonnement culturel, artistique et récréatif qu'on connaît au secteur, est à notre avis indissociable de la possibilité qu'ont encore les étudiants d'y demeurer. En effet, **les populations de transit ont moins d'impact sur un quartier que les résidents.**

Il nous apparaît que la vivacité du Quartier latin repose donc sur la présence d'étudiants et de créateurs artistiques à l'intérieur et autour du quartier. Il ne faut pas oublier que les classes innovantes et avant-gardistes peuvent avoir des revenus très variés et que l'implantation en nombre d'artistes dans un quartier est en général liée à la présence d'appartements et de studios abordables en nombre suffisant.

ÉROSION DU LOGEMENT ÉTUDIANT ET ABORDABLE

Dans un contexte où l'UQAM et le CVM connaissent une croissance continue qui a poussé les deux institutions à la limite d'occupation de leurs locaux, et où Montréal attire une quantité croissante d'étudiants internationaux, on pourrait s'attendre à une augmentation du nombre de places en résidences étudiantes. Or, **la tendance du logement étudiant est inverse.** L'échec du projet de résidences sur le site de l'Îlot voyageur n'est pas unique. Rappelons la fermeture de la Maison du prêt d'honneur en 2007, résidence étudiante de 170 chambres opérée par le Cégep du Vieux-Montréal ayant coûté 23 millions à construire et vendue pour 10 millions. En parallèle, les loyers sur le marché locatif privé augmentent, et le maintien d'une place significative pour les étudiants dans le Quartier latin est incertain.

EFFETS ANTICIPÉS DU PPU QUARTIER LATIN

La volonté de l'arrondissement de développer et de densifier le secteur par l'ajout de 2000 à 3000 résidences est en ligne avec nos valeurs et priorités. La nouvelle densité que cet ajout de logements permettrait de créer pourrait renforcer le pôle dynamique et créatif qu'est le Quartier latin. Par contre, il est important de s'attarder à la population qui s'y installe, car celle-ci aura un impact important sur l'évolution de ce pôle. Dans sa version actuelle, le PPU appelle à l'orientation de l'offre vers « une clientèle jeune, branchée et urbaine. » Cette description, fort spécifique, représente une population qu'on peut s'attendre à être plutôt homogène. Si la volonté de l'arrondissement est réellement de favoriser cette population spécifique, nous craignons que ne soit perturbé le fragile équilibre qui fait la vivacité du Quartier latin.

Le choix d'une clientèle cible est important pour l'avenir du secteur. Il s'agit dans les faits d'un changement de vocation du quartier, car on peut anticiper un effet structurant de l'arrivée importante d'un groupe social. D'un côté, l'arrivée d'une population plus aisée, la stimulation de la demande et l'augmentation de la valeur foncière dans le Quartier latin effectueront une pression à la hausse sur le prix des loyers. D'un autre, il faut anticiper l'effet de cette nouvelle clientèle sur l'offre commerciale du quartier, joint à la volonté de revitalisation des artères commerciales de l'arrondissement. Ensemble, ces facteurs positifs risquent de hausser les valeurs des commerces à un point qui soit néfaste pour la mixité et la variété. Que dire de l'effet d'une poussée des prix à la hausse sur une artère comme St-Denis, déjà dominée par les bars? Si les commerces profitent de l'arrivée d'une population plus aisée pour hausser leurs prix, on peut se demander à quel point le Quartier latin demeurera accessible financièrement pour les étudiants.

Par ailleurs, il ne faut pas perdre de vue l'importance des résidents sur le dynamisme du quartier. Les institutions culturelles et d'enseignement ne suffiront pas à elles seules à assurer une vie culturelle réellement créatrice. On le voit dans une étude des quartiers « créatifs » du Canada faite par Hill Strategies Research en 2005 qui a placé le Plateau en première : le dynamisme artistique doit aussi s'appuyer sur un lieu de vie. On peut faire le même constat au sujet du dynamisme apporté par la population étudiante résidente.

ÉROSION DU LOGEMENT ÉTUDIANT ET ABORDABLE

Dans un contexte où l'UQAM et le CVM connaissent une croissance continue qui a poussé les deux institutions à la limite d'occupation de leurs locaux, et où Montréal attire une quantité croissante d'étudiants internationaux, on pourrait s'attendre à une augmentation du nombre de places en résidences étudiantes. Or, **la tendance du logement étudiant est inverse**. L'échec du projet de résidences sur le site de l'Îlot voyageur n'est pas unique. Rappelons la fermeture de la Maison du prêt d'honneur en 2007, résidence étudiante de 170 chambres opérée par le Cégep du Vieux-Montréal ayant coûté 23 millions à construire et vendue pour 10 millions. En parallèle, les loyers sur le marché locatif privé augmentent, et le maintien d'une place significative pour les étudiants dans le Quartier latin est incertain.

UN QUARTIER QUI EN PERD SON LATIN

Notre inquiétude porte donc principalement sur la perte de la spécificité du Quartier latin, qui est fondamentalement *étudiante* et *créative*. Or, ce caractère unique dépend de conditions qui ne sont pas favorisées naturellement et sont mêmes menacées par l'action du marché immobilier privé, particulièrement dans un quartier central. La revitalisation, la densification et l'attraction d'une nouvelle clientèle au sein du Quartier latin ne sont pas nécessairement incompatibles avec la préservation de son esprit latin. Cependant, à la manière du principe de Newton, *l'intervention publique visant la revitalisation du quartier appelle une intervention tout aussi déterminée pour préserver la vivacité du quartier*. À notre avis, le PPU dans sa forme actuelle ne démontre pas de volonté politique et urbanistique suffisante pour assurer la vitalité du Quartier latin.

À titre d'exemple, le cas de l'Îlot Voyageur est à notre avis symptomatique de la volonté politique insuffisante d'action dans le secteur. Ce grand îlot, un des seuls du quartier à être propriété du secteur public, pourrait être à ce titre un levier important pour un redéveloppement cohérent et intégrateur du quartier. Or, la Société Immobilière du Québec s'apprêtait, aux dernières nouvelles, à le vendre à perte, malgré les centaines de millions de dollars d'argent public déjà investis sur ce terrain.

RECOMMANDATIONS

- ① Reconnaître l'importance de la population des institutions d'enseignement pour la vitalité du Quartier latin.
 - ② Impliquer la communauté académique et étudiante dans le processus de planification de l'aménagement du Quartier latin.
 - ③ Assurer le maintien d'une offre commerciale, culturelle et récréative abordable.
 - ④ Encourager un quartier inclusif et mixte, donc plus dynamique et créatif, par l'encouragement d'une variété de typologies résidentielles.
 - ⑤ Assurer un accès durable à des logements locatifs abordables.
 - ⑥ Préserver le caractère public de l'Îlot Voyageur et y aménager des habitations à vocation sociale et/ou étudiante.
 - ⑦ Explorer la possibilité d'inclure aux nouveaux développements un projet résidentiel novateur adressé spécifiquement à une clientèle étudiante, de forme locative, par exemple sous la forme d'un OBNL d'habitation ou d'une coopérative de solidarité (à l'instar de la coop L'Estudiantine, à Sherbrooke).
-