

## **Mémoire concernant le**

Projet de redéveloppement résidentiel - Mirelis – Secteur  
Marconi-Alexandra

## **Présenté par**

Le comité initiateur de *La Cathédrale & Le Bazar*, projet de  
développement d'espaces de travail et d'habitation  
abordables pour créateurs à Montréal

## **Consultation publique de l'Office de consultation publique de Montréal**

Novembre 2012



## MISSION, CLIENTÈLE CIBLE ET CONCEPT

### Mission

*La Cathédrale & le Bazar* développe des espaces d'habitation et de travail, afin de créer une synergie favorisant le maintien des créateurs de l'économie sociale et créative dans les quartiers centraux de Montréal. De manière plus large, il s'agit donc de renouveler la manière de développer et de sécuriser collectivement un milieu de vie.

### Clientèle cible

*La Cathédrale & le Bazar* souhaite promouvoir la mixité des clientèles en destinant le projet aux créateurs. Le projet rassemble ici les artistes, les travailleurs culturels, les entrepreneurs sociaux, les chercheurs, bref, tous les professionnels de l'économie sociale et créative. Pour la première cohorte de membres, le projet s'adresse particulièrement aux créateurs de la relève, actuellement âgés de 25 à 35 ans. Le projet prend donc en compte les besoins propres aux jeunes familles.

### Concept

*La Cathédrale & le Bazar* s'adresse aux créateurs à faibles et moyens revenus et cherche à briser la situation de précarité dans laquelle ils se trouvent souvent. Le projet offre des espaces de travail et d'habitation abordables à proximité du centre-ville. Que ce soit par le partage de ressources matérielles ou par l'échange d'idées, le projet contribue au réseautage des ressources créatives de Montréal.

**1. Des espaces abordables :** *La Cathédrale & le Bazar* se veut particulièrement accessible et ce, tant au niveau économique que géographique. L'objectif premier est de faciliter l'accès à la propriété par la minimisation de l'investissement requis en garantissant une accessibilité économique – à l'achat mais également de manière « perpétuelle » grâce à un mécanisme d'abordabilité garantie dans le temps. Les espaces se veulent aussi accessibles géographiquement, par leur établissement au cœur de l'économie sociale et créative montréalaise et à proximité des transports en commun.

**2. Une construction à échelle humaine :** Au niveau de la surface nécessaire à *La Cathédrale & le Bazar*, une superficie totale de 100 000 pieds carrés serait idéale, répartie en 50 000 pieds carrés en unités d'habitation et 50 000 pieds carrés en unités de travail. Le maximum de services est mis en commun sous forme de gestion collective et le lieu est ouvert à la communauté.

**3. Une architecture écologique :** *La Cathédrale & le Bazar* privilégie aussi une approche verte. Ces espaces, tant dans leur aménagement initial que dans leur fonctionnement quotidien, proposent un concept architectural évolutif et l'établissement de services communs dans une dynamique de minimisation des impacts environnementaux.

## RÉALISATIONS ET PARTENAIRES

### Réalisations

*La Cathédrale & le Bazar* est une initiative issue du Collectif Dia, un organisme à but non lucratif d'intervention artistique et communautaire incorporé en 2003. Le comité initiateur du projet est composé de professionnels de l'économie sociale et créative qui agissent à titre de consultants, de directeurs, de gestionnaires, d'artistes et d'entrepreneurs au sein d'une dizaine d'organismes reconnus.

### Partenaires

Après avoir été accompagné par la Fédération des Coopératives d'Habitation Intermunicipale du Montréal Métropolitain (FECHIMM), le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) et la CDEC-CSPMR, le comité initiateur de *La Cathédrale & le Bazar* compte maintenant sur l'appui de partenaires et collaborateurs tels que Bâtir son quartier (BSQ), la CDEC Rosemont Petite-Patrie, la CDEC Centre-Nord, Aedifica, Exeko, Espace Culturel La Cenne, la Caisse d'économie solidaire, le Réseau d'investissement social du Québec (RISQ), Convercité, Eastern Bloc, Allan Gaudreault et la Société canadienne d'hypothèque et de logement. Le projet a également tissé des liens avec la Table logement-aménagement Petite-Patrie ainsi que le Regroupement art et culture Rosemont-Petite-Patrie.

---

## PRIORITÉS LOCALES

### Augmenter les initiatives créatives dans l'arrondissement de RPP

*La Cathédrale & le Bazar* s'inscrit en droite ligne avec la volonté de l'arrondissement de Rosemont-La Petite Patrie de consolider la présence des créateurs dans ce pôle urbain en revitalisation. Le projet contribue à renforcer le sentiment de fierté et d'appartenance à l'arrondissement de Rosemont-La Petite Patrie, en s'adressant aux créateurs, mais aussi à la communauté, aux organismes culturels et aux entreprises d'économie sociale et créative du quartier. Les principaux enjeux sociaux visés par le projet sont l'accessibilité à des espaces abordables, le réseautage, le soutien au démarrage d'entreprises créatives, la consommation locale et la médiation des pratiques créatives. Ce rassemblement d'acteurs et de ressources permet au projet de jouer pleinement son rôle d'incubateur d'initiatives créatives.

Parmi les quartiers étudiés pour réaliser le projet, l'Arrondissement de Rosemont Petite-Patrie, et en particulier la zone Marconi-Alexandra, présente toutes les caractéristiques identifiées par le comité initiateur et ses partenaires. *La Cathédrale & le Bazar* mentionne donc son intérêt potentiel à s'inscrire dans le projet.

## **Sécuriser des espaces pour les créateurs dans l'arrondissement RPP**

*La Cathédrale & le Bazar* vise à créer une structure dynamique pour les créateurs, afin de contribuer au potentiel créatif de l'arrondissement de Rosemont-La Petite Patrie et de participer à son développement urbanistique. En sécurisant des espaces pour les créateurs, le projet rejoint de manière générale les objectifs du *Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2015* de la CDEC et de l'Arrondissement Rosemont-Petite-Patrie. En effet, parmi ses objectifs au niveau culturel, la CDEC Rosemont-Petite-Patrie souhaite «soutenir des initiatives aptes à pérenniser les entreprises culturelles».

## **Contribuer au développement du potentiel créatif montréalais**

Au niveau municipal, *La Cathédrale & le Bazar* rejoint les priorités de trois grands projets. D'une part le plan d'action *Montréal, métropole culturelle 2007-2017*, mis de l'avant par un nombre impressionnant d'acteurs de tous les niveaux. D'autre part *Montréal, Capitale Créative*, un chantier actuellement porté par la Conférence Régionale des Élus (CRÉ) qui vise à multiplier le potentiel créatif montréalais et qui sera partie prenante de leur plan d'action 2010-2015. Enfin, le *Partenariat en économie sociale pour un développement solidaire et durable* de la Ville de Montréal qui défend la valorisation des projets d'économie sociale dans les quartiers centraux. Par ailleurs, le comité initiateur du projet est convaincu que l'arrondissement Rosemont-La Petite Patrie possède tous les atouts nécessaires pour réaliser la synergie annoncée entre les enjeux sociaux et culturels.

---

## **RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE**

Projet de redéveloppement résidentiel - Mirelis – Secteur Marconi-Alexandra

### **1. Soutenir l'intégration et la sécurisation d'espaces de travail abordables destinés à des emplois à vocation créative**

*La Cathédrale & le Bazar* recommande qu'un minimum de 50 % de la surface totale du projet de redéveloppement résidentiel - Mirelis – Secteur Marconi-Alexandra soit réservé à des activités d'emploi, en particulier du secteur de l'économie sociale et créative (ateliers d'artistes et entreprises créatives).

Le respect de cette recommandation permettrait de soutenir l'écosystème d'espaces de création en plein essor dans le secteur Marconi-Alexandra et respecterait la vocation initiale du bâtiment. Il permettrait également de se conformer aux conclusions de l'étude du potentiel économique des secteurs Marconi-Alexandra Atlantic Beaumont et De Castelnau préparée par Raymond Chabot Grant Thornton en 2012 et qui stipulent que « l'essentiel des pertes d'emploi en fabrication est chose du passé, le renouveau économique dans les

industries créatives et l'économie du savoir est très important, et le profil très diversifié de l'emploi demeure une réalité incontournable à court et moyen terme » (p.21). Rappelons, toujours selon le même rapport, que 52% des entreprises sont installées dans le secteur Marconi-Alexandra depuis cinq ans ou moins (dont 15% depuis un an ou moins) et que 86% des entreprises prévoient poursuivre leurs activités dans ce secteur.

## **2. Soutenir l'intégration et la sécurisation de logements abordables pour créateurs sur un modèle d'accès à la propriété « perpétuelle »**

Les Investissements Mirelis Ltée, s'engagent à consacrer 15% du projet au logement social – en évoquant 56 logements sociaux et un minimum de 32 unités de logement abordables (sur un total de 278 unités visées).

Dans la mesure où davantage d'emplois de l'économie sociale et créative sont souhaités dans le secteur, *La Cathédrale & le Bazar* recommande qu'un minimum de 50 % de la surface en habitation du projet de redéveloppement résidentiel - Mirelis – Secteur Marconi-Alexandra soit réservé à des logements sociaux ou avec accès à la propriété abordable – à l'achat mais également de manière « perpétuelle » grâce à un mécanisme d'abordabilité garantie dans le temps.

Le respect de cette recommandation permettrait d'aller dans le sens des orientations 2012 du comité de pilotage de *Montréal, métropole culturelle 2007-2017* qui vise à « favoriser le développement de quartiers culturels sur l'ensemble du territoire montréalais (...) en concertation avec les arrondissements et la société civile » (source : [montrealmetropoleculturelle.org](http://montrealmetropoleculturelle.org)).

## **3. Tenir compte des recommandations de l'arrondissement RPP et de la Ville de Montréal pour assurer le développement du potentiel créatif**

*La Cathédrale & le Bazar* recommande que le projet de redéveloppement résidentiel - Mirelis – Secteur Marconi-Alexandra tienne rigoureusement compte des recommandations de l'arrondissement de Rosemont-La Petite et de la Ville de Montréal en matière du développement de potentiel créatif, sur le plan économique et de l'habitation – en particulier du *Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2015* de la CDEC Rosemont-Petite-Patrie ; du plan d'action *Montréal, métropole culturelle 2007-2017* ; du *Partenariat en économie sociale pour un développement solidaire et durable* de la Ville de Montréal ; et de *Montréal, Capitale Créative*. Les recommandations du Rendez-vous culturel de Rosemont-La Petite Patrie 2012 devront également être prises en considération.

## **4. Favoriser une harmonie architecturale avec l'environnement immédiat**

*La Cathédrale & le Bazar* recommande que les promoteurs du projet de redéveloppement résidentiel - Mirelis – Secteur Marconi-Alexandra tiennent compte de son environnement architectural immédiat et innove de créativité pour s'y intégrer de manière harmonieuse.

## **5. S'engager pour un développement durable**

*La Cathédrale & le Bazar* reconnaît les engagements des promoteurs du projet de redéveloppement résidentiel - Mirelis – Secteur Marconi-Alexandra en matière de développement durable et recommande que ces engagements soient scrupuleusement planifiés et évalués ; et se traduisent dans les moindres aspects du projet lors de sa mise en œuvre. Par exemple, les arbres matures des environs devront être préservés.

## **6. Penser des espaces publics de rencontre pour éviter la ghettoïsation**

*La Cathédrale & le Bazar* recommande que les promoteurs du projet de redéveloppement résidentiel - Mirelis – Secteur Marconi-Alexandra conçoivent des espaces publics de rencontre pour éviter la ghettoïsation, à la fois des logements sociaux du projet mais également des unités d'habitation de luxe. Le projet devrait être conçu comme étant ouvert à la communauté, par exemple grâce à un espace de médiation des pratiques créatives.

## **7. Établir un lien continu avec les créateurs du secteur**

Ces recommandations ne couvrent bien entendu qu'une partie de ce qui pourrait être fait pour améliorer le projet de redéveloppement résidentiel - Mirelis – Secteur Marconi-Alexandra. L'arrondissement de Rosemont-La Petite Patrie entretient déjà des liens étroits avec les promoteurs du projet. Mais il sera essentiel que ce lien soit également établi avec les créateurs du secteur Marconi-Alexandra tout au long de la mise en œuvre du projet de redéveloppement de manière à rester à l'écoute d'une importante partie de la population active du secteur. Ce contact privilégié permettra de faciliter les interactions et évitera dans une certaine mesure les désagréments liés à ce grand projet qui aura été adopté.

Étant toujours à la recherche d'un espace pour réaliser son projet, le comité initiateur de *La Cathédrale & le Bazar* sera ravi de contribuer aux échanges.