



***LE PROJET DES ATELIERS CASTELNAU :***

***Une insertion résidentielle au cœur d'une zone d'emplois***

**POSITION DE LA CDEC CENTRE-NORD**

**Mémoire déposé dans le cadre de la consultation de  
L'Office de consultation publique de Montréal**

**Mars 2014**

## Coordination et rédaction

Charles Morisset  
Jonathan Palardy  
Denis Sirois

## Révision et correction

Madeleine Houle  
Jenny Chan

## Utilisation du masculin

Dans ce document, l'utilisation du masculin pour désigner les personnes a comme seul but d'alléger le texte et d'identifier sans discrimination les individus des deux sexes.

## Diffusion

Ce document est une publication de la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Nord. Vous pouvez le télécharger au [www.cdec-centrenord.org](http://www.cdec-centrenord.org).

**Mars 2014**

La CDEC Centre-Nord remercie les partenaires publics qui soutiennent financièrement sa mission :



## Sommaire exécutif

C'est à titre d'acteur majeur dans le développement économique de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (VSP) que la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Nord dépose ce mémoire afin d'émettre son opinion dans le cadre des audiences publiques menées par l'Office de consultation publique de Montréal sur la reconversion des Ateliers Castelnau en complexe résidentiel.

D'entrée de jeu, la CDEC Centre-Nord désire saluer la sagesse des autorités municipales et du promoteur d'avoir soumis ce projet aux fins de consultation dans le cadre des travaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

L'objectif de ce mémoire est de proposer des bonifications et de contribuer de manière constructive à la réflexion sur les enjeux entourant la reconversion du 65-95 de Castelnau en soulignant les éléments essentiels afin d'en maximiser les retombées positives et d'en minimiser les impacts négatifs.

De plus, ce mémoire vise à réitérer l'engagement de notre corporation à l'égard de la consolidation et de la diversification économique de l'arrondissement, de l'amélioration de la qualité de vie ainsi que du développement durable dans Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et dans la ville de Montréal.

## Table des matières

Sommaire exécutif.....	2
La CDEC Centre-Nord.....	4
Présentation du territoire à l'étude .....	5
Le territoire de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension .....	5
La zone d'emploi de Castelnau.....	6
Carte no 1 : Les terrains de la zone de Castelnau .....	6
Les Ateliers Castelnau – analyse du projet.....	7
Commentaires généraux .....	8
Demandes et recommandations .....	9
Le projet des Ateliers Castelnau: une insertion résidentielle au cœur d'une zone d'emplois.....	12
Carte no 2 : ses projets immobiliers dans la zone de Castelnau .....	13
Carte no 3 : le potentiel économique en 2010.....	14
Carte no 4 : le potentiel économique en 2014.....	15
Carte no 5 : les menaces au potentiel économique .....	15
Recommandation générale : .....	16
Demandes et recommandations particulières : .....	16
Engagements .....	17

## La CDEC Centre-Nord

Depuis 1989, la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Nord joue un rôle de premier plan dans le développement économique et social de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. Sa mission vise à développer et consolider l'activité économique et l'emploi, à soutenir le développement socioéconomique de la population locale, ainsi qu'à lutter contre l'exclusion sociale. Depuis 1998, elle est désignée Centre local de développement (CLD) par le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal.

Avec ses partenaires de tous horizons, elle poursuit la vision de développement local suivante<sup>1</sup> : « La CDEC Centre-Nord, en tant que regroupement d'acteurs sociaux et économiques ainsi que de citoyens, entend contribuer au développement de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et propose la vision d'avenir suivante :

- ✓ Une communauté apprenante qui s'engage dans le développement durable
- ✓ Une communauté inclusive et ouverte, riche de sa diversité culturelle
- ✓ Un lieu où il fait bon vivre, apprendre, entreprendre, travailler et se divertir
- ✓ Une destination d'affaires, où investir et réussir est possible
- ✓ Un milieu où l'activité culturelle est valorisée et ouverte sur le monde
- ✓ Un arrondissement qui, fort de la dynamique de ses quartiers et de l'appartenance de ses résidents, contribue avec fierté à l'essor de Montréal ».

Les initiatives et les interventions de la CDEC Centre-Nord s'inscrivent dans la mouvance du développement économique communautaire. Cette approche se distingue des autres modèles de développement économique en ce qu'elle mise sur les acteurs et les forces de la communauté de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, qu'elle suppose l'identification concertée des besoins et des opportunités de développement ainsi que le déploiement d'actions concertées et diversifiées. Pour la CDEC Centre-Nord, il importe que l'action dépasse la seule dimension économique pour aussi englober les déterminants de la santé d'une communauté et des personnes qui la composent<sup>2</sup>. Cette approche globale de développement économique et social conjugue cinq (5) dimensions distinctes :

- La *dimension économique* : le déploiement d'un ensemble d'activités de production et de vente de biens et services
- La *dimension locale* : la mise en valeur des ressources locales ainsi que la contribution des ressources externes dans une démarche partenariale
- La *dimension sociale et politique* : la réappropriation par la population résidante de son devenir économique, culturel et social
- La *dimension environnementale* : la promotion de pratiques et la réalisation de projets permettant d'améliorer la qualité du cadre physique de vie
- La *dimension communautaire* : la détermination de la communauté comme point de départ et point d'arrivée en tant qu'espace du «vivre ensemble» et du secteur communautaire en tant que dispositif associatif premier de revitalisation.

Dès 1993, la CDEC Centre-Nord a intégré la notion de développement durable dans ses actions. Dans son PALÉE 2011-2014, la CDEC Centre-Nord place le développement durable au centre de sa philosophie du développement local<sup>3</sup>. Ainsi la CDEC Centre-Nord situe ses actions dans quatre (4) dimensions distinctes et interreliées : l'économique, le social, l'environnement et la culture.

---

<sup>1</sup> Cette vision du développement local apparaît au Plan d'action local pour l'économie et l'emploi (PALÉE) de la CDEC Centre Nord depuis 2008 (<http://www.cdec-centrenord.org/filesNVIAdmin/File/PALÉE%202008-2011.pdf>).

<sup>2</sup> Les déterminants de la santé sont le niveau de revenu et le statut social, les réseaux de soutien social, l'éducation, l'emploi et les conditions de travail, les environnements sociaux, les environnements physiques, les habitudes de santé et la capacité d'adaptation personnelle, le développement de la petite enfance, le patrimoine biologique et génétique, les services de santé, le sexe, la culture. Voir Organisation mondiale de la santé, *les déterminants de la santé : les faits*, 2004 ([www.euro.who.int/data/assets/pdf\\_file/0006/98439/E82519.pdf](http://www.euro.who.int/data/assets/pdf_file/0006/98439/E82519.pdf)) ainsi que Larry Hershfield, *les déterminants de la santé : une histoire sans fin*, Réseau canadien de la santé (RCS), 2001 ([www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/determinants/index-fra.php](http://www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/determinants/index-fra.php)).

<sup>3</sup> Voir le PALÉE 2011-2014 au [http://www.cdec-centrenord.org/filesNVIAdmin/File/PALÉE\\_2011\\_2014.pdf](http://www.cdec-centrenord.org/filesNVIAdmin/File/PALÉE_2011_2014.pdf).

- L'*efficacité économique*, afin de créer une économie innovante et prospère, écologiquement et socialement responsable
- L'*amélioration continue de l'environnement urbain*, afin d'assurer la santé et la sécurité des communautés humaines et des écosystèmes qui entretiennent la vie
- L'*équité sociale*, pour permettre le plein épanouissement de toutes les femmes et de tous les hommes, l'essor des communautés et le respect de la diversité
- La *culture*, qui offre une dimension éthique au développement humain, pour créer un monde riche et varié qui élargit les choix possibles.

La CDEC Centre-Nord est partenaire des stratégies de développement durable de la Ville de Montréal depuis 2007, contribue à la réalisation du plan local de développement durable de l'Arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. De plus, elle est aussi un partenaire de la première heure dans la réalisation du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES), elle participe activement aux démarches du collectif d'acteurs locaux qui a proposé une vision et continue de faire la promotion de la revitalisation pour la rue Jarry dans le quartier Saint-Michel. La CDEC est partenaire du projet de Quartier 21 Parc-Extension et a accompagné ces projets dans Villeray et Saint-Michel.

## Présentation du territoire à l'étude

### Le territoire de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

Situé en plein cœur de Montréal, l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension est le 2<sup>e</sup> arrondissement le plus peuplé avec 142 222<sup>4</sup> personnes, le plus défavorisé sur le plan socioéconomique et le plus multiethnique de la ville de Montréal. La diversité ethnoculturelle de l'arrondissement est l'une de ses plus grandes richesses tout en présentant un grand défi d'intégration sociale.

L'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension fait face à de nombreux défis économiques, sociosanitaires et environnementaux qui en font malheureusement l'un des arrondissements où les inégalités sont les plus marquées. Les grands déterminants sociaux de la santé (accès à l'éducation, obtention d'emplois de qualité, rémunération satisfaisante, logements de qualité, milieu de vie agréable et sécuritaire, espaces verts et publics qui facilitent les contacts avec la communauté) présentent de manière générale d'importants déficits. À bien des égards, ces déficits demeurent plus marqués dans le quartier Saint-Michel que dans les deux autres quartiers de l'arrondissement :

- Faible taux de scolarisation chez l'une des populations les plus jeunes de l'île de Montréal, manque d'infrastructures d'accueil et d'intégration des immigrants nouvellement arrivés, emplois précaires et revenus insuffisants;
- Trame commerciale qui ne répond pas partout aux besoins de base. Certaines artères commerciales affichent une faible vitalité. Des déserts alimentaires sont observables dans plusieurs unités de voisinage;
- Présence de nombreuses nuisances urbaines (carrière Saint-Michel, Boulevard Métropolitain), de territoires enclavés (secteur Saint-Michel Nord, Parc-Extension);
- Cadre bâti usé et de mauvaise qualité;
- Nombre impressionnant d'édifices industriels vacants, souvent laissés à l'abandon, qui demanderaient des investissements majeurs afin de les requalifier.

<sup>4</sup> Voir le Profil sociodémographique. Arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, édition janvier 2013. [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%20%20VILLERAY.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20%20VILLERAY.PDF)

Par ailleurs, l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension peut compter sur plusieurs initiatives locales porteuses d'avenir ainsi que sur un nombre croissant d'entreprises innovatrices et susceptibles de contribuer au relèvement des conditions socioéconomiques :

Le dynamisme de la concertation locale permet la promotion d'une vision intégrée du développement des quartiers. Cette concertation permet notamment à la population de prendre en main son avenir social et économique;

- Des promoteurs privés et des promoteurs collectifs issus de l'économie sociale sont de plus en plus nombreux à réaliser des projets immobiliers, commerciaux et résidentiels de qualité susceptibles de rehausser la qualité du milieu de vie;
- Un nombre significatif d'entreprises et de projets met en œuvre des technologies propres ou s'inscrivant dans la foulée du développement durable (par exemple : Biothermica, Tohu, Cirque du Soleil, École nationale du cirque, Centre de recherche informatique de Montréal).

### La zone d'emploi de Castelnau

Le projet des Ateliers Castelnau se situera dans la partie nord du secteur de Castelnau. Il s'agit d'une zone où l'on retrouve une forte concentration d'immeubles à vocation économique, d'établissement d'affaires et d'emplois. Elle est délimitée géographiquement par la rue Gary Carter au nord, la rue Jean-Talon au sud, le boulevard Saint-Laurent à l'est et la voie ferrée du Canadien Pacifique à l'ouest.

Carte no 1 : Les terrains de la zone de Castelnau



- Le secteur de Castelnau compte au total de 45 immeubles dont 33 sont à vocation économique<sup>5</sup>.
- Il s'agit d'un secteur moyennement dense où le bâti y est en moyenne de 1 à 3 étages. Mis à part la mégastructure du 7250 Mile-End (31 959 m<sup>2</sup>), on y retrouve peu de bâtiments de gros gabarit.
- On y retrouvait en 2010 78 354 m<sup>2</sup> de terrain pour une valeur au rôle d'évaluation foncière<sup>6</sup> de 18,4 M\$.

<sup>5</sup> Il se basait sur une visite terrain des établissements et sur les données de LIC de l'époque.

- Le secteur compte 102 072 m<sup>2</sup> de SLB pour une valeur au rôle d'évaluation foncière de 32,1 M\$.
- Le taux d'occupation de la zone selon des données recueillies en 2010 avoisinait les 55%.
- Selon un recensement effectué à l'été 2013 par la CDEC Centre-Nord et l'Arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, on y retrouve une **centaine d'établissements** pour un total de **610 emplois** qui œuvrent dans des secteurs fort diversifiés : services professionnels, scientifiques et techniques, arts, spectacles et loisirs; fabrication; commerce de détail; industrie de l'information et industrie culturelle; commerce de gros; transport et entreposage; services administratifs; services de soutien et services de gestion des déchets et services d'assainissement.
- Il est intéressant de souligner que le recensement précédent, effectué par la CDEC Centre-Nord à l'été 2010 dénotait **108 établissements** pour un total de **1 589 emplois issus de secteurs traditionnels comme la fabrication de textile ou l'imprimerie**. La relocalisation des imprimeries de Transcontinental, la cessation des activités industrielles du 7250 Mile-End<sup>7</sup> ainsi que le ralentissement, la relocalisation et la fermeture d'entreprises issues du textile comme Calko et Gildan expliquent cette baisse.
- Toutefois, le secteur connaît un regain d'intérêt économique marqué depuis quelques années en raison de sa proximité avec les grandes infrastructures de transports collectifs, avec le noyau villageois du quartier Villeray et de sa situation centrale.
- Le secteur est donc en mutation et les entreprises du tertiaire moteur sont en émergence.
- Un grand intérêt existe pour le secteur, particulièrement chez les entreprises technologiques et issues de l'économie du savoir (ex. : Savoir-Faire Linux, les entreprises d'Espace 360 et l'arrivée imminente de Gameloft<sup>8</sup>).
- Plusieurs projets sont en cours dont la rénovation du 7250 Mile-End, la requalification du 7250 Marconi et celle du 7240-50 Clark.
- Le potentiel de développement économique et d'emploi est énorme pour les années à venir. Avec ces 3 seuls projets, le secteur aurait le potentiel d'accueillir de 3 000 à 4 000 emplois supplémentaires.

## Les Ateliers Castelnau – analyse du projet

La CDEC Centre-Nord tient à saluer le projet des Ateliers Castelnau soumis par les firmes DEV MCGILL; Thibault, Messier, Savard et associés inc. et le Groupe IBI –CHBA. Ce dernier s'inscrit dans une perspective d'architecture durable :

- par une esthétique contemporaine faisant le lien avec l'environnement immédiat (espaces verts liés entre eux, accès facile aux bâtiments, animation de la rue),
- par l'inclusion de nombreux éléments écologiques (techniques de construction, matériaux utilisés, verdissement et augmentation significative de la canopée)
- par l'intégration de plusieurs composantes d'intérêt social (conservation de la partie patrimoniale du site, création de logements abordables et cession des droits sur la portion ouest du terrain pour la construction de logements sociaux par un groupe de ressources techniques).

La CDEC Centre-Nord considère que le projet respecte le cadre général du *Plan de développement urbain, économique et social (PDUES)*. De plus, la CDEC Centre-Nord salue les efforts des promoteurs en matière de responsabilité sociale et de développement durable. En intégrant bien les perspectives environnementales et économiques, le projet présente des qualités qui lui permettront d'être *viable*, notamment:

---

<sup>6</sup> Ville de Montréal, 2013

<sup>7</sup> Total d'environ 330 emplois principalement dans le textile.

<sup>8</sup> Voir <http://montoni.integraledev.com/nos-realizations/7250-marconi/> page consultée le 7 mars 2014.

- Par son concept paysager qui contribuera considérablement à la réduction des îlots de chaleur par l'augmentation de la canopée et du verdissement dans un secteur qui en a grandement besoin.
- Par l'augmentation de la densité de la population résidente autour d'infrastructures majeures de transport en commun (métro de Castelnau, du Parc, station de train Parc, plusieurs circuits d'autobus efficaces à distance de marche (55 Saint-Laurent, 92 et 97 Jean-Talon, 80 Parc, etc.).
- Par l'efficacité énergétique des bâtiments qui contribuera à amoindrir leur facture environnementale.
- Par la décontamination des sols et le désamiantage des bâtiments existants qui contribueront à la requalification d'un site potentiellement dangereux.
- Par la gestion responsable des déchets et la réutilisation de matériaux durant la construction.
- Par l'installation d'aires de stationnement à vélo.

En intégrant bien les composantes économiques et sociales, le projet démontre la volonté des promoteurs d'être *équitable*, notamment car:

- il prend en considération les besoins des ménages moins nantis réservant 15% de logements abordables
- le promoteur consent à céder ses droits sur la partie ouest du terrain pour qu'un groupe de ressource technique y implante une coop d'habitation.
- Le processus de consultation publique auquel il est soumis contribue à son acceptabilité sociale.
- il permettra de conserver et de mettre en valeur le caractère patrimonial des anciens Ateliers Castelnau.

En intégrant les dimensions sociales et environnementales, le projet met en place des conditions susceptibles d'offrir un milieu *vivable*, car:

- il offrira des espaces d'animation et de divertissement pour la population résidente de Villeray et de Parc-Extension.
- Il contribuera à améliorer le parcours du piéton dans ce secteur.
- Il contribuera à la bonne santé de la population en facilitant l'accès au site en transport actif.

## Commentaires généraux

De manière générale, on peut dire que le projet des Ateliers Castelnau contribuera à faire de ce secteur un *quartier complet* (voir l'encadré ci-après) en venant renforcer la fonction résidentielle et augmenter la densité de la population autour des infrastructures de transport en commun présentes.

**Un quartier complet** est milieu de vie complet où il fait bon vivre, apprendre, entreprendre, travailler et se divertir. Ses caractéristiques sont les suivantes :

- Une mixité dans la typologie d'habitation et de logements, permettant de demeurer dans le quartier à différentes étapes de la vie et de côtoyer des voisins de différentes classes sociales, origines et situations familiales.
- Une grande variété de commerces et services: épiceries, pharmacies, boutiques, cliniques, écoles, bibliothèques, etc.
- La proximité d'un service de transport en commun efficace, fréquent et abordable
- Des parcs et espaces verts diversifiés et accessibles.
- La proximité et l'accès à de nombreux types d'emplois de qualité correspondant aux compétences de tous les membres de la famille.
- Une vie sociale riche et active : variété d'activités de loisirs, infrastructures sportives, offre culturelle variée, lieux de socialisation fréquentés, fêtes de quartier, animation commerciale.
- Un accès aisé à des établissements de formations de tous types.
- Une destination d'affaires enviable où investir et réussir est attrayant.
- Un milieu où l'activité culturelle est valorisée et ouverte sur le monde.
- Bref, le quartier est un milieu complet où il fait bon vivre, apprendre, entreprendre, travailler et se divertir.

Un tel projet engendrera de nombreuses répercussions environnementales, économiques et sociales majeures sur les entreprises et la population du secteur :

- *Un impact économique local* : avec la création de 369 unités de logement, le projet aura pour principal effet l'arrivée de nombreux résidents et ménages dans le quartier, ce qui représente un potentiel de nouvelle clientèle fort important pour les commerces locaux.

La CDEC Centre-Nord considère que l'arrivée massive de nouveaux ménages aura des répercussions économiques très positives pour les commerces et services de quartiers présents dans Villeray Ouest.

Cependant, la CDEC Centre-Nord considère que ce projet contribue à l'érosion d'un espace économique important situé dans une zone d'emplois en pleine mutation.

- *La mixité et la typologie des logements* : la typologie des logements prévus dans le projet est la suivante : 57 studios (18%), 145 logements 1cc (46%), 60 logements 2cc (19%), 32 logements 3cc (10%) et 21 logements 3cc et + (7%).

Malgré sa diversité, la CDEC Centre-Nord est préoccupée par le fait que la majorité (64%) des logements projetés sera destinée à des personnes vivant seules.

- *La mixité sociale* : la CDEC Centre-Nord accueille favorablement l'intention du promoteur de respecter la stratégie d'inclusion de logements abordables et de construire 15% de logements abordables (47) en plus de céder la partie ouest du terrain à un groupe de ressources techniques (GRT) pour la création de logements communautaires.

Toutefois, la CDEC Centre-Nord déplore le fait qu'aucun plancher n'est prévu en matière de logements abordables familiaux (2cc et plus). Comme c'est le marché qui déterminera le phasage du projet et la typologie des logements construits, il n'y a pas moyen de s'assurer qu'il y aura une conjonction entre les logements abordables et les logements familiaux qui seront construits.

- Il y a un risque de *désynchronisation des services* entre les services de proximité offerts aux citoyens et entreprises et leurs besoins causés par le phasage des développements immobiliers. Les opportunités d'affaires et les services risquent de ne pas suivre la demande en raison du manque d'espace, d'entrepreneurs ou d'infrastructure permettant leur développement.

## Demands et recommandations

La CDEC Centre-Nord, tout en réaffirmant son appui au projet, souhaite émettre les recommandations suivantes afin de maximiser les retombées positives et de minimiser les retombées négatives du projet :

### Recommandation générale :

**La CDEC Centre-Nord demande à l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension de confirmer la prépondérance de la vocation économique de la zone de Castelnau.**

- *La notion de Transit Oriented Development (TOD)*<sup>9</sup> : le projet contribuera effectivement à augmenter la densification de la population résidente autour des infrastructures de

---

<sup>9</sup> « Le *Transit-Oriented Development (TOD)* articule le développement urbain à la présence d'un équipement ou d'une infrastructure lourde de transport collectif. L'objectif est donc l'utilisation accrue du transport collectif ». Voir Communauté

transport en commun, ce qui est en accord avec les grandes orientations du Plan métropolitain d'aménagement durable (PMAD) et du Plan de développement de Montréal (PDM).

Toutefois, la CDEC Centre-Nord considère que tel qu'il est ici utilisé, le développement de ce TOD contribue à l'érosion de la fonction économique et à son renvoi ailleurs. Cette dernière est déjà bien intégrée au tissu résidentiel, commercial et urbanistique environnant, en plus d'être grandement accessible en transport en commun. Or, le développement des TOD devrait permettre à la population d'avoir un accès accru aux emplois en transport en commun. En érodant la fonction économique au profit de la fonction résidentielle, le but ici semble être plutôt d'augmenter l'assiette fiscale de l'arrondissement par la création de secteurs résidentiels qui créent des revenus à court terme.

**Recommandation :**

**La CDEC Centre-Nord recommande que la densification de la population dans les secteurs TOD qui sont en développement sur le territoire ne se fasse plus au détriment de la fonction économique.**

- *Les études d'impacts* : les études d'impacts<sup>10</sup> fournies par le promoteur sont complètes et de qualité. La CDEC l'en remercie.

Toutefois, la CDEC Centre-Nord déplore qu'à ce jour, les études rendues publiques par les promoteurs actuellement actifs dans le territoire, dans le cadre des consultations publiques sur le développement de projets résidentiels dans ce secteur, ne concernent que les projets pris indépendamment du développement de la zone Castelnau. Elles isolent les projets en les présentant comme des éléments indépendants de leur environnement qui est en fait une importante zone d'emplois. Ceci amène des conclusions incomplètes quant aux impacts réels sur l'environnement économique immédiat, lequel devrait profiter des retombées économiques liées à l'arrivée du Campus Outremont de l'Université de Montréal ainsi que des efforts déployés dans le cadre du Plan de développement urbain, économique et social (*PDUES*) mis en place par la Ville de Montréal.

**Recommandation :**

**La CDEC Centre-Nord demande à ce que les projets développés dans la zone de Castelnau le soient dans un plan d'ensemble qui comprend la totalité de la zone de Castelnau.**

- *Un plan d'aménagement du domaine public pour l'ensemble de la zone de Castelnau* : Tout d'abord, la CDEC Centre-Nord est fort heureuse du processus qui a mené à la création et à l'adoption du plan de développement pour le secteur, le *PDUES*.

Toutefois, la CDEC déplore qu'il n'y ait pas de plan d'aménagement du domaine public pour l'ensemble des travaux qui devront être exécutés dans la zone de Castelnau. Les importants travaux d'aménagements et de réfection du secteur, que nécessitera l'arrivée massive de résidents et de travailleurs, demandent qu'un plan clair soit établi. Parmi ces réaménagements, on retrouve : la connexion possible des rues De Castelnau et Ogilvy, le réaménagement de plusieurs intersections dont Clark/de Castelnau/Saint-Laurent, le réaménagement des trottoirs, la largeur des rues, les places de stationnement, les racks à vélo, les aménagements pour les marcheurs - résidents ou travailleurs, etc.

---

métropolitaine de Montréal : Plan métropolitain d'aménagement durable (PMAD), « Un grand Montréal attractif, compétitif et durable », avril 2012.

<sup>10</sup> Avis technique sur les impacts en matière de déplacements, analyse de la valeur patrimoniale du site, et étude qualitative des arbres et préservation.

**Recommandation :**

**La CDEC Centre-Nord demande que ce plan d'aménagement du domaine public soit élaboré en collaboration avec les partenaires du *PDUES*.**

- *PDUES* : comme mentionné, la CDÉC Centre-Nord est heureuse de constater que le projet s'inscrit, de manière générale, dans le cadre de planification proposée par le *PDUES*.

Tout d'abord, la CDEC Centre-Nord tient à rappeler aux autorités municipales qu'elle est préoccupée par le fait que le *comité de mise en œuvre du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES)* n'a pas encore été mis en place.

Ensuite, la CDEC Centre-Nord déplore que l'étude d'impact sur la circulation suivant une connexion éventuelle des rues De Castelnau et Ogilvy – étude promise par la Ville de Montréal lors des consultations dans le cadre du *PDUES* - se fasse encore attendre.

**Recommandations :**

**La CDEC Centre-Nord recommande que les projets de développement immobiliers soient soumis à l'avis des partenaires du *PDUES***

**La CDEC Centre-Nord recommande que les études permettent d'avoir une vision claire des impacts du développement résidentiel sur l'ensemble de la zone de Castelnau et sur les secteurs environnants.**

**La CDEC recommande que la revitalisation du secteur de Castelnau passe par la requalification des bâtiments économiques plutôt que par leur reconversion résidentielle.**

- *Planifier les coûts du développement à long terme* : de plus, le développement de projets résidentiels d'envergure demande une planification à long terme afin d'en vérifier la rentabilité et la viabilité économique. Le développement de projets résidentiels importants (jusqu'à ce jour près de 900 logements pour la zone) peut mettre une pression importante sur le coût du maintien et du développement des infrastructures et des services nécessaires à la population environnante à moyen et long terme. Cette pression et ces coûts demeurent inconnus.

**Recommandation :**

**La CDÉC centre-Nord recommande que les coûts de maintien et de développement des infrastructures et des services publics soient évalués et rendu public lorsqu'un secteur est visé par des développements aussi importants que ceux qui sont survenus dans la zone Castelnau depuis 2010.**

## Le projet des Ateliers Castelnau: une insertion résidentielle au cœur d'une zone d'emplois

Tel que mentionné plus haut, la zone d'emplois de Castelnau connaît, depuis quelques mois, un regain d'intérêt économique marqué, et ce, pour plusieurs raisons :

- sa grande proximité avec les infrastructures de transports en commun (métro Parc et de Castelnau, station de train Parc),
- sa situation centrale près des grands axes routiers (autoroute 15 et 40),
- elle se situe à un rayon de moins d'un kilomètre d'un des grands projets qui contribuera à faire de Montréal une ville d'avant plan dans l'économie du savoir : la construction du site Outremont de l'Université de Montréal.
- Sa proximité avec le Centre de recherche informatique de Montréal (CRIM),
- sa proximité de générateurs d'achalandage d'importance tels que le Marché Jean-Talon et la Petite Italie,
- le développement de son voisin au sud, le Mile-Ex ou quartier des architectes, qui est très populaire.

Le secteur est donc en mutation. Il s'agit d'un secteur où les entreprises du tertiaire moteur sont en émergence. En effet, il semble exister un grand intérêt pour le secteur, particulièrement chez les entreprises technologiques et issues de l'économie du savoir (ex. : Savoir-Faire Linux, les entreprises d'Espace 360 et l'arrivée imminente de Gameloft<sup>11</sup>).

- Plusieurs projets sont en cours dont la rénovation du 7250 Mile-End, une mégastructure de 31 958 m<sup>2</sup>, la requalification du 7250 Marconi et celle du 7240-50 Clark.
- Le potentiel de développement économique et d'emploi est énorme pour les années à venir. Avec ces 3 seuls projets, le secteur aurait le potentiel d'accueillir de 3 000 à 4 000 emplois supplémentaires.

Toutefois, malgré l'annonce de l'arrivée imminente de 2600 travailleurs dans le secteur, il s'agit d'une zone encore fragile. De nombreux espaces sont encore vacants et une grande incertitude règne encore quant à l'avenir de certains bâtiments qui abritent encore des activités de fabrication ou qui ont vu l'intensité de leurs activités diminuer au cours des dernières années. De plus, le secteur de Castelnau a vu sa fonction économique prédominante se transformer grandement depuis 2010. En effet, ce secteur a vu 5 projets immobiliers se développer.

Ces projets sont les suivants :

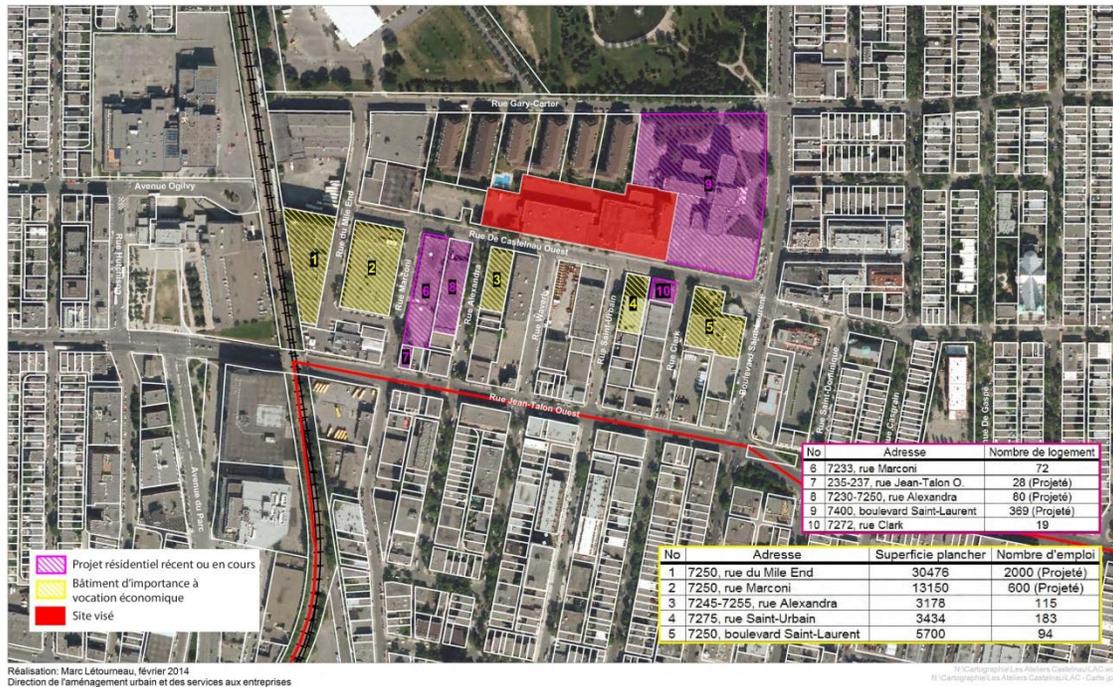
Projets	Superficie des terrains
1. Le 65 de Castelnau o. ➤ projet <i>Les Ateliers Castelnau</i> (350 condos)	11 796.20 m <sup>2</sup> + 2 279.80 m <sup>2</sup> = <b>14 076 m<sup>2</sup></b>
2. 235-237 Jean-Talon o. ➤ projet de <i>Mondev Mi'X</i> (28 logements et 2 locaux commerciaux)	<b>297.30 m<sup>2</sup></b>
3. Le 7233 Marconi : ➤ projet <i>Le Marconi</i> (72 logements)	<b>1 787.90 m<sup>2</sup></b>
4. Le 7272 Clark (18 condos)	<b>565.19 m<sup>2</sup></b>
5. Le 7230-50 Alexandra ➤ autorisation pour la construction d'un immeuble de 4 étages et 80 logements) <sup>12</sup>	<b>N/D</b> (de grandeur similaire au projet <i>Le Marconi</i> , soit approximativement <b>1 500 m<sup>2</sup></b> )
	<b>Total : 16 726.39 m<sup>2</sup> + 1 500 m<sup>2</sup> = 18 225 m<sup>2</sup></b>

<sup>11</sup> Voir <http://montoni.integraledev.com/nos-realizations/7250-marconi/> page consultée le 7 mars 2014.

<sup>12</sup> Voir procès-verbal du conseil d'arrondissement du 4 juin 2013 au [http://applicatif.ville.montreal.qc.ca/som-fr/pdf\\_avis/pdfav15279.pdf](http://applicatif.ville.montreal.qc.ca/som-fr/pdf_avis/pdfav15279.pdf) page consultée le 10 mars 2014.

## Carte no 2 : ses projets immobiliers dans la zone de Castelneau<sup>13</sup>

### Les Ateliers Castelneau



Le développement de ces projets diminue de manière significative la présence de la fonction économique au niveau de l'utilisation du sol. La CDEC Centre-Nord est concernée par les impacts de ce développement immobilier sur les entreprises et résidents situés dans la zone et à proximité, et ce, à plusieurs niveaux:

- Il y a un fort risque d'entraîner une hausse des valeurs mobilières dans le secteur. Le fait d'autoriser une dérogation au zonage risque d'envoyer le signal aux autres propriétaires qu'il est possible de reconverter leurs bâtiments à vocation économique en résidentiel. Cela entraîne une augmentation de la spéculation de la part des promoteurs afin d'acquérir les bâtiments et de les reconverter et met une pression induite sur les bâtiments à vocation économique pouvant potentiellement faire l'objet d'une reconversion.
- La valeur immobilière, en plus d'assurer des avantages fiscaux indéniables pour l'arrondissement, a des impacts considérables sur les PME et les entreprises en démarrage. L'augmentation des valeurs immobilières, des taxes et des loyers dans un secteur fragilise considérablement leur présence même sur le territoire.
- La bonne santé d'une zone d'emploi intégrée aux quartiers environnants repose avant tout sur sa stabilité, son accessibilité et sa capacité d'attirer une mixité d'entreprises qui proviennent de secteurs diversifiés.
- De plus, la cohabitation entre les activités économiques et le résidentiel est souvent malheureusement porteuse de conflits. Il est important de planifier cette cohabitation à tous les niveaux : nuisance, stationnement, mobilité, services, utilisation des espaces publics, etc., afin d'éviter les plaintes et les conflits.

<sup>13</sup> La CDÉC a décidé de ne pas inclure le 7400 Saint-Laurent dans la zone d'emplois, car il s'agissait d'un bâtiment à vocation institutionnel qui était grandement utilisé par la communauté et des organismes communautaires.

Cette pression immobilière se traduit par une importante érosion de la fonction économique de la zone de Castelnau au profit de la fonction résidentielle. Ainsi, depuis 2010, le secteur a perdu plusieurs terrains à vocation économique qui représentent un potentiel de développement économique de plus de 18 000 m<sup>2</sup><sup>14</sup>. Si on applique un taux d'implantation moyen de l'ordre des 75%<sup>15</sup> pour des bâtiments de 3 étages (bâti existant), nous obtenons une superficie locative brute potentielle de plus de 40 000 m<sup>2</sup> afin d'y implanter des entreprises. Et ce, sans compter les espaces institutionnels du 7400 Saint-Laurent qui représentaient, avant leur conversion en 2012, un fort potentiel de conversion économique.

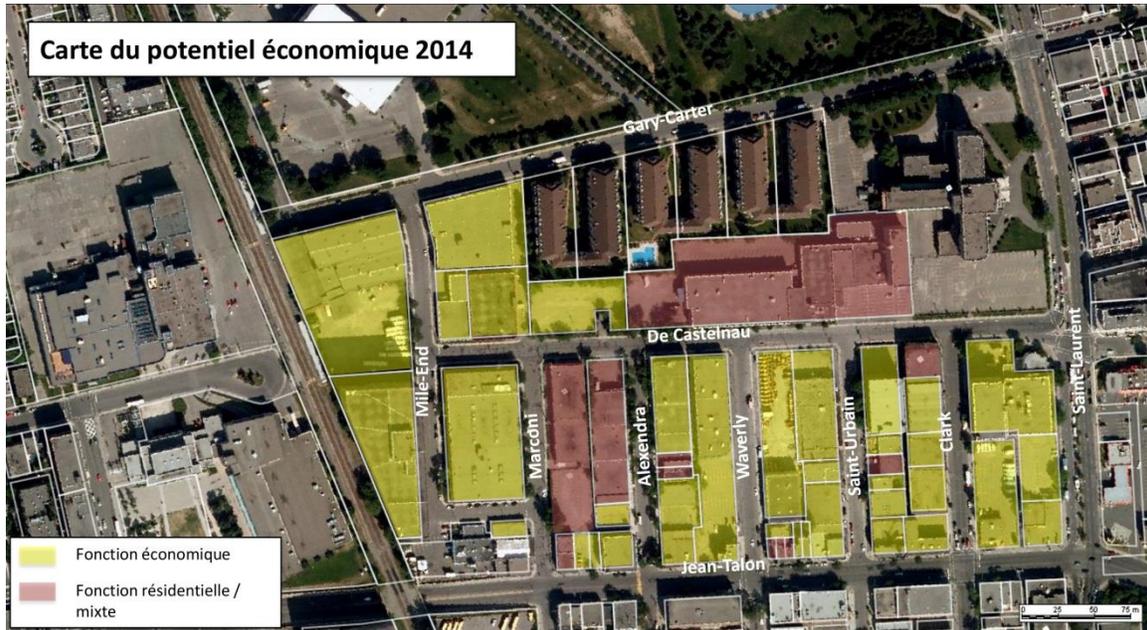
### Carte no 3 : le potentiel économique en 2010



<sup>14</sup> Voir le tableau à la page précédente.

<sup>15</sup> Le règlement actuel demande un taux d'implantation des bâtiments de 50 et 100%.

## Carte no 4 : le potentiel économique en 2014



Source: Navigateur Urbain / CDEC Centre-Nord

## Carte no 5 : les menaces au potentiel économique



\* Basé sur l'incertitude des intentions de l'arrondissement sur ces bâtiments et terrains présentée à l'OCPM, 2014 (cf. carte <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P73/4a.pdf>)  
 Source: Navigateur Urbain / CDEC Centre-Nord

## Recommandation générale :

La CDEC Centre-Nord tient à réaffirmer l'importance de préserver et de développer des zones d'emplois intégrées dans le tissu résidentiel et commercial de nos quartiers. Il s'agit d'un atout qui rend localement les quartiers et Montréal plus prospères et attrayants pour les investisseurs.

- La présence d'entreprises offrant des emplois de qualité est un facteur d'attraction indéniable pour les résidents, les familles et les entrepreneurs.
- La présence d'un secteur protégé de la spéculation favorise une stabilité des loyers, ce qui, par des loyers plus abordables, est un facteur qui facilite le démarrage et la croissance des entreprises émergentes.
- Ces zones d'emplois – surtout lorsque situées à proximité des infrastructures de transport en commun et routières - sont très prisées et recherchées par les entrepreneurs. Elles permettent d'attirer une main-d'œuvre de qualité et qualifiée, elles facilitent la livraison et la réception des commandes, elles sont facilement accessibles pour les partenaires, travailleurs, clients et fournisseurs.
- Elles offrent un milieu de vie varié et complet, ce qui les rend très populaires auprès des travailleurs qui veulent s'établir sur l'île. Elles facilitent les déplacements résidence-travail en plus d'être plus accessibles pour les travailleurs qui sont plus éloignés,
- Elles offrent une belle complémentarité aux activités économiques des parcs industriels et du centre-ville. De plus, leur apport économique très positif pour la vitalité commerciale locale.

## Demandes et recommandations particulières :

Les importants développements résidentiels qu'a connus la zone de Castelnau au cours des dernières années (jusqu'à ce jour, 900 logements y sont projetés) inquiètent la CDEC Centre-Nord quant aux possibilités de développements futurs. Bien que la CDEC Centre-Nord remarque la création de nombreux emplois dans la zone Castelnau, notamment dans les édifices appartenant aux promoteurs Kevric, Fox et Montoni et Rosdev, elle constate que le projet les Ateliers Castelnau soustrait un édifice à vocation commerciale.

- Une incertitude est constatée quant à l'avenir des bâtiments qui n'ont pas encore été identifiés « *Bâtiment d'importance à vocation économique* » par l'Arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension<sup>16</sup>. Il est important que l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension poursuive la planification et le développement de la zone Castelnau selon les principes édictés par le PDUES. Ce travail est d'ailleurs déjà observable dans d'autres secteurs de la zone PDUES dans la mesure où des projets de requalification d'édifices industriels sont en voie de réalisation et permettront l'accueil de plusieurs entreprises et de milliers d'emplois.

Ceci est tout particulièrement d'actualité alors que l'OCPM vient de publier son rapport sur le Plan de développement de Montréal, lequel propose clairement la préservation des zones d'emplois dans les quartiers sociaux.

- Devant cette pression immobilière, la CDEC Centre-Nord demande à l'Arrondissement d'une part, d'arrêter les dérogations au règlement de zonage afin de permettre la fonction résidentielle dans le secteur de Castelnau et les autres secteurs d'emplois de l'arrondissement, et d'autre part, de développer la fonction économique lorsque possible.
- La CDEC Centre-Nord pense que les autorités municipales devraient promouvoir le développement d'une mixité des fonctions qui innoverait en matière de zonage; en favorisant le zonage vertical par exemple, ou en imposant des conditions de sauvegarde

---

<sup>16</sup> Voir carte

d'espaces dédiés à l'emploi au sein des projets résidentiels – et non d'autoriser uniquement la fonction commerciale au rez-de-chaussée.

- La CDEC Centre-Nord demande à ce que les autorités municipales tiennent compte, dans leur planification, de l'importance du maintien d'une mixité économique, d'un certain équilibre entre les secteurs manufacturiers, créatifs et technologiques, afin d'éviter, à long terme, les catastrophes liées à la dépendance économique d'un seul secteur, comme c'était le cas par exemple à l'ère du textile.

## Engagements

- La CDEC Centre-Nord s'engage à appuyer le promoteur dans ses efforts afin de donner un ancrage local à son projet, en l'aidant à trouver des fournisseurs locaux et en l'aidant à recruter localement, lorsque possibles.
- La CDEC Centre-Nord s'engage à mobiliser les acteurs du développement local et à animer la réflexion locale quant à la sauvegarde et au développement des zones d'emplois de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.
- La CDEC Centre-Nord s'engage à poursuivre ses efforts dans les projets de revitalisation de cette zone d'emploi.
- La CDEC Centre-Nord s'engage à poursuivre ses efforts d'implantation de nouvelles entreprises et d'accompagnement des entreprises existantes afin de maintenir la vitalité économique du secteur.