

**D'un îlot de chaleur à un milieu de vie**

Intégration du quadrilatère formé par la rue Sainte-Catherine Est, la rue Parthenais, le boulevard René-Lévesque Est et l'avenue De Lorimier au secteur des Faubourgs

Mémoire de Prével

À l'occasion de la consultation publique  
de l'Office de consultation publique de Montréal sur le

Secteur des Faubourgs

Montréal, le 4 avril 2019

## **À propos de Prével**

Prével est une entreprise familiale québécoise spécialisée dans le développement immobilier résidentiel en milieu urbain. Verticalement intégrée, de la conception à l'habitation, en passant par la construction, notre entreprise réalise principalement des projets mixtes de grande envergure dans les quartiers centraux du Grand Montréal.

Prével a pour principe de développement la conception de milieux de vie uniques visant à créer un esprit de communauté. Partisan de l'accès à la propriété et de l'abordabilité, l'entreprise s'est aussi engagée dans la revitalisation de plusieurs quartiers, tout en y créant des environnements destinés à l'ensemble des Montréalais. Grâce à son travail de collaboration avec les acteurs clés, Prével a réalisé, entre autres, les projets Lowney, Loft Imperial, 21<sup>e</sup> arrondissement et Union sur le parc. Chaque projet a eu un impact positif sur la communauté dans laquelle il s'est intégré.

La vision de Prével consiste à créer des milieux de vie uniques, ouverts et inclusifs, un esprit de communauté, que traduit bien le slogan de l'entreprise "Un plaisir à vivre". De par ses actions, Prével contribue ainsi à la revitalisation de plusieurs quartiers montréalais, tout en étant un ardent défenseur du principe de mixité et un acteur important de l'inclusion de logements communautaires et abordables dans les projets privés.

### **Des chiffres probants**

- Plus de 40 projets immobiliers.
- Quatre quartiers montréalais revitalisés.
- Plus de 11 000 unités résidentielles construites.
- Plus de 1 000 logements locatifs construits.
- 98 % de taux d'occupation moyen de nos locaux locatifs.

- 20 % de parts du marché de la vente de condos au centre-ville de Montréal (2018).
- 60-80 % de taux de référencement (référencement amis et *répété*).
- 95-98 % de taux de satisfaction de la clientèle.
- Plus de 100 employés.
- 6 M\$ de contribution au logement social – terrain cédé + projets clés en main.

## **D'un îlot de chaleur à un milieu de vie**

Intégration du quadrilatère formé par la rue Sainte-Catherine Est, la rue Parthenais, le boulevard René-Lévesque Est et l'avenue De Lorimier au secteur des Faubourgs

Prével est profondément attaché aux quartiers du Grand Montréal. Pour l'entreprise, les quartiers sont autant des communautés auxquelles elle veut contribuer que des territoires pouvant faire l'objet d'un développement harmonieux qui contribue à l'attractivité de la métropole.

Dès sa fondation, en 1978, Prével a contribué à la revitalisation de plusieurs quartiers en développant des projets d'ensemble incluant du condo, des maisons de ville et des maisons unifamiliales. Puis, dans les années 1990, l'entreprise s'est réorientée vers la réalisation de projets immobiliers à forte densité, tels des condos, des lofts et des résidences pour aînés. Depuis, Prével conçoit des projets immobiliers à usage mixte, offrant des condos, des logements locatifs et des espaces commerciaux qui permettent d'attirer de nouveaux résidents, de créer de l'animation et de participer à la revitalisation de plusieurs quartiers.

Au fil du temps, avec une approche humaine et créative, fruit d'une expertise développée ces 40 dernières années, Prével a réalisé plus de 11 000 unités d'habitation qui ont contribué à la revitalisation du tissu urbain montréalais. En février dernier, Prével a annoncé son intention de développer, sur le terrain situé dans le quadrilatère formé par la rue Sainte-Catherine Est, la rue Parthenais, le boulevard René-Lévesque Est et l'avenue De Lorimier, un nouveau projet immobilier. Ce projet est pour nous l'occasion de redonner vie à ce site industriel qui n'a pas connu d'occupation permanente depuis maintenant 18 ans, mais aussi de contribuer au nouvel élan qui anime le secteur des Faubourgs.

Un terrain désuet utilisé comme stationnement depuis de nombreuses années, l'un des plus grands îlots de chaleur du centre-ville, pourra ainsi être redéveloppé et contribuer à structurer le secteur Est du pont Jacques-Cartier, et à revitaliser ainsi un segment de la rue Sainte-Catherine trop longtemps laissé à lui-même. Nouvelle destination de proximité, nouvelle démonstration de la densité intelligente, ce projet est à nos yeux une occasion unique de travailler avec la communauté locale pour répondre aux besoins des résidents actuels et futurs. Prével aborde donc le développement de ce site que nous voulons intégrer à la vision de développement des Faubourgs, avec l'idée d'en faire un pôle diversifié, et ce, par la mixité des résidents, des fonctions résidentielles, des commerces de proximité, des bureaux, mais aussi des espaces publics et qui deviendront des repères pour ce quartier.

C'est pourquoi Prével souhaite contribuer à la réflexion collective sur la planification du secteur des Faubourgs, en faisant état de la vision que nous souhaitons mettre de l'avant avec ce projet : pour, par et avec les Montréalais.

## **Une vision animée par 10 principes directeurs**

Le site que nous venons d'acquérir possède une histoire toute montréalaise, intimement liée au quartier que nous connaissons aujourd'hui. L'évolution des activités industrielles sur ce site a, de la *Dominion Oil cloth*, en 1872, à l'usine de peinture incendiée en 2001, attiré une toute nouvelle génération de résidents, contribué au dynamisme des institutions locales et, surtout, forgé le milieu de vie unique de ce secteur de l'île. Prével souhaite s'inspirer de cet héritage et contribuer à préparer la prochaine page d'histoire du secteur. Au fil du temps, les ateliers et les usines en déclin ont cédé leur place à un terrain vacant, contaminé de surcroît.

Aujourd'hui, Prével aspire à y créer un projet qui reflète nos valeurs communes et qui devienne une fierté pour le quartier, tout en étant bénéfique non seulement aux futurs résidents, mais aussi à l'ensemble du quartier, à la communauté qui l'habite et, plus largement, à Montréal. Prével croit qu'il est possible de concevoir et de développer des projets à la fois audacieux et respectueux du quartier. En multipliant les occasions de collaboration, qu'il s'agisse d'urbanisme transitoire ou de participation du public à la génération d'idées, nous déployons beaucoup d'efforts à bien comprendre les besoins et les enjeux réels du quartier. En un mot, Prével veut contribuer au dynamisme de ce secteur et au patrimoine bâti montréalais.

Pour y arriver, notre équipe travaille main dans la main avec des partenaires locaux qui contribuent à la mise en œuvre de 10 principes qui inspirent tant notre projet que les nombreuses interrelations que nous tissons avec le secteur des Faubourgs. Ces principes, fortement inscrits dans l'ADN de notre entreprise, sont le reflet de nos projets en milieu urbain qui, chacun à leur façon, nous ont permis de développer notre expertise d'un développement harmonieux et d'une densité intelligente.

### **1. Concevoir et développer avec le milieu**

Prével s'investit depuis de nombreuses années dans la concertation avec le milieu. Notre expérience nous a convaincus que l'échange d'informations et de points de vue entre notre organisation et les représentants du milieu, à toutes les étapes du processus d'approbation auquel nos projets sont soumis, est l'un des facteurs de notre succès. Dans le cas du site qui nous amène aujourd'hui à témoigner devant l'OCPM, nous avons déjà, comme il se doit, entrepris des discussions avec les responsables de l'arrondissement. Mais nous avons aussi répondu positivement à l'invitation du Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud, tout comme nous nous sommes fait un devoir d'être présents à la soirée d'information et aux Forums de discussions organisés dans le cadre de la présente consultation. Nous avons également effectué des recherches importantes sur l'histoire du quartier et de ses habitants et pris connaissance de toute la documentation disponible et des nombreux rapports produits par la Ville, les organismes communautaires ou l'OPCM pour bien comprendre les besoins et les enjeux du quartier. Nous sommes en outre très ouverts à des démarches

de cocréation, notamment en ce qui a trait à l'espace public que nous proposons de créer et au volet logements communautaires du projet.

## **2. Favoriser la diversité et la mixité**

Nous voulons offrir une grande variété d'habitations, intégrant notamment des logements sociaux et abordables, avec une typologie capable de séduire les jeunes ménages que nous voulons attirer et maintenir sur l'île de Montréal. Prével a pour ambition de créer un projet où il existe une grande mixité sociale, culturelle et démographique. Nous désirons attirer des résidents qui vivront dans ce quartier central, qui s'enracineront sur l'île et qui seront de fiers Montréalais. Pour nous, créer un milieu de vie complet, comprenant un pôle d'emploi, favorise non seulement cet équilibre, mais, surtout, contribue pleinement à animer et dynamiser les quartiers dans lesquels nous nous implantons.

## **3. Contribuer à l'offre commerciale de la rue Sainte-Catherine**

Nous désirons contribuer à dynamiser le secteur est de l'artère commerciale historique de Montréal en y concentrant les commerces et en y amenant de nombreux nouveaux résidents et travailleurs. Tant les futurs commerces que ceux qui ont déjà pignon sur rue profiteront de l'arrivée de ces nouveaux clients. En revitalisant la trame urbaine, en assurant la continuité d'une offre commerciale, nous favorisons également la multiplication des interconnexions avec le milieu de vie. Ainsi, les résidents du secteur profiteront d'une offre de proximité qui viendra créer une masse critique permettant d'assurer vitalité commerciale locale et de relancer ce secteur de la rue Sainte-Catherine.

## **4. Construire un milieu de vie animée de jour comme de soir**

Nous voulons créer un projet mixte composé d'usages résidentiels, d'espaces à vocations sociales, de commerces et de bureaux, c'est-à-dire un milieu de vie complet. En proposant des aménagements qui sont conçus à hauteur d'homme, une approche du design centrée sur les usagers et leur mode de vie, on s'assure que les espaces qui sont développés sont habités. Du mobilier urbain jusqu'aux éclairages, l'humain est au cœur de notre volonté de concevoir des lieux empreints d'humanité. Prével veut ainsi développer un lieu animé, qui profitera à l'ensemble de la communauté existante et future, aux citoyens, aux commerces, aux organismes locaux et aux institutions. Ce projet, distinct de ceux du centre-ville, aura aussi un effet positif sur l'ensemble du secteur des Faubourgs et viendra enrichir le quotidien des familles qui y résident. De tels aménagements nous permettent de faire de notre projet un repère branché sur la vie humaine et évitent d'en faire une destination-dortoir.

## **5. Favoriser la mobilité durable**

Nous voulons être cohérents avec les principes de la mobilité durable. Déjà bien desservie par le réseau d'autobus et la station de métro Papineau, notre projet profitera également de l'ajout du SRB Pie-IX et, nous l'espérons, d'un futur tramway sur la rue

Notre-Dame ou d'un prolongement du REM vers l'Est de l'île. Le potentiel de ce site pour l'implantation de solutions de transports en commun est à nos yeux inspirant. La localisation du site permettra un accès direct et facile au réseau de transports en commun et c'est pourquoi son développement doit miser sur cet atout pour que les aménagements soient cohérents avec une desserte unique en matière de transports. Nous croyons que nous pouvons, nous aussi, contribuer à l'atteinte des objectifs du *Plan Montréal, métropole durable*.

#### **6. Soutenir le transport actif et l'esprit de communauté**

Nous voulons créer un projet axé sur les saines habitudes de vie et le mode de vie urbain. Aussi, notre intention est de proposer un espace vert central et nous espérons que les aménagements du secteur permettront de le connecter avec le réseau existant et futur. Avec des espaces ouverts au public, notre approche de conception est axée sur la piétonnisation des rues et des sentiers de déplacement, la mise en valeur du vélo et l'accès à une vie de quartier de proximité, évitant ainsi l'usage injustifié de l'automobile sur le site. La multiplication des espaces de stationnement de vélo, les aménagements pour des déplacements piétonniers sécuritaires et agréables sont, par exemple, de bonnes pratiques qui trouvent leur place au sein de nos projets. En raison de l'ajout d'espaces verts et de sentiers végétalisés, Prével favorise les aménagements ouverts sur le quartier, parce que nous croyons que les bénéfices des transports actifs sont importants, mais aussi parce que nous croyons qu'en y créant un projet à échelle humaine, nous favorisons les interactions entre les citoyens et un mode de vie sain.

#### **7. Soutenir l'intégration dans la trame urbaine existante**

Nous désirons faire un projet qui s'intègre à son environnement en suivant une gradation des bâtiments agencée à la trame urbaine. Les projets doivent être le reflet de l'identité d'un quartier, ils doivent enrichir le patrimoine bâti existant et surtout être cohérents avec un territoire qui évolue. C'est pour cela que nous sommes sensibles aux choix des matériaux, à la conception architecturale et que nous voulons, notamment, cadrer des vues sur le pont Jacques-Cartier et permettre de nouvelles vues sur le fleuve Saint-Laurent. Pour ce faire, nous croyons que les hauteurs autorisées doivent favoriser une intégration architecturale pragmatique afin de tenir compte des vues existantes, mais aussi de les mettre en valeur. Nous croyons qu'il est possible de parvenir à une intégration urbaine harmonieuse, tout en offrant une densité qui, à son tour, offre des unités de logements plus abordables.

#### **8. Faire sien le développement durable**

Nous aspirons à créer un quartier durable, inspiré des meilleures pratiques et techniques liées au développement durable. À la place d'un immense îlot de chaleur, nous voulons proposer des surfaces végétalisées, une optimisation des espaces verts au sol, mais aussi sur les bâtiments et les toitures. En nous inspirant des projets les plus récents, nous voulons favoriser des choix qui assurent la vitalité future du site et soutenir une vision à long terme qui permette d'aborder des enjeux cruciaux pour notre environnement et d'offrir des espaces verts agréables. Qu'il s'agisse d'éviter

l'écoulement inutile des eaux vers des infrastructures surchargées ou encore de la conception d'aménagements visant à diminuer les impacts réels des changements climatiques, nous voulons faire nôtre le développement durable et c'est pourquoi nous prenons les devants en proposant des stratégies de rétention des eaux, intégrons l'agriculture urbaine et faisons de la performance énergétique des bâtiments un souci constant.

### **9. Concevoir un site vert, perméable, interconnecté avec le quartier**

Nous voulons proposer des espaces habités qui contribuent à faire d'un projet un lieu de rencontres et d'échanges, empreint d'humanité. En nous appuyant sur la participation du milieu de vie, en misant sur l'imagination collective de celles et ceux qui s'emprennent déjà de l'esprit des lieux, nous voulons que l'ensemble de la communauté puisse s'approprier ce projet et en faire un repère futur au cœur du secteur des Faubourgs. Déjà, nos collaborations nous permettent d'imaginer un espace vert afin que les résidents du projet et du secteur puissent profiter d'un milieu extérieur vivant, été comme hiver, et pratiquer des activités sociales et communautaires.

Pour Prével, la perméabilité et la multiplication des interconnexions avec le quartier passent obligatoirement par des entrées sur rues pour les étages inférieurs, mais aussi une place publique centrale qui sera accessible par le réseau viaire local et sera animée par la présence de celles et ceux qui habitent le secteur. Nous espérons que le PPU nous autorisera à mettre de l'avant un espace public qui, idéalement, sera accessible de la rue Sainte-Catherine et pourra ainsi agir comme repère au cœur du projet, mais aussi du quartier.

### **10. Favoriser une densification intelligente**

Nous sommes conscients du défi que représente la densité et nous croyons qu'une densification intelligente est un atout pour l'ensemble de la communauté, tant à l'échelle locale que métropolitaine. Pour assurer l'abordabilité et éviter une occupation massive et monolithique des surfaces, il est essentiel d'offrir aux concepteurs une plus grande flexibilité de hauteur possible du bâti.

Pour réussir ce projet, dans l'environnement social et économique que nous connaissons, nous devons ensemble relever le défi de la densité... à échelle humaine. Des hauteurs optimales, avec un aménagement au sol plus humain, font en sorte de proposer un cadre de vie à la fois humain et abordable. C'est pourquoi nous souhaitons obtenir les autorisations pour densifier en hauteur et permettre une occupation du site qui correspond davantage aux aménagements souhaités pour la vie urbaine moderne. L'expérience au sol est notre principale préoccupation pour préserver un cadre de vie agréable. La présence de vitrine pour des commerces de proximité, des entrées pour les résidents des premiers étages, du mobilier urbain et des espaces végétalisés contribuent grandement à la dimension humaine des projets et ne s'opposent pas à la présence d'une densité intelligente, bien au contraire. Pour ce projet, nous imaginons aux premiers étages des accès directs, par des escaliers qui rappellent ceux des triplex

emblématiques de la métropole, et plusieurs entrées communes qui s'intègrent à la trame commerciale et au pôle d'emploi des occupants. Les autorisations nécessaires à la densité intelligente créeront des espaces de vie plus inspirés qui tiennent compte des aspirations de nos collaborateurs locaux.

En somme, ce dernier principe, celui de la densification intelligente par la présence de hauteurs conséquentes, est la clé de voute pour optimiser la superficie consacrée aux espaces verts aménagés au sol, concentrer des activités, faire vivre les commerces, offrir une plus grande mixité de logements et favoriser l'émergence d'un milieu diversifié, accessible et abordable.

## Faire Montréal, un projet à la fois

L'histoire des quartiers de Montréal est riche de leçons. La métropole que nous connaissons aujourd'hui est le résultat de nombreux projets qui, chacun à leur façon, ont su contribuer à l'identité montréalaise. C'est pourquoi nous accordons une grande importance à la qualité des projets que nous menons.

Prével a fait le choix de développer en ville. Montréal et ses quartiers sont des territoires complexes, mais stimulants, des milieux de vie riches auxquels nous sommes heureux de contribuer.

Aujourd'hui, le développement en milieu urbain revêt un caractère particulier pour notre entreprise, mais aussi pour l'ensemble de la collectivité montréalaise. Alors qu'un large consensus se dégage pour contrer l'étalement urbain, il importe pour nous de proposer des projets capables de convaincre de nouvelles générations de résidents de vivre à Montréal et d'y élever leur famille. Le site que nous avons aujourd'hui la possibilité de développer recèle une opportunité exceptionnelle de retisser un bout de la ville, oublié depuis plus de 15 ans.

Au cours des prochaines années, soit d'ici 2031, la croissance projetée du Grand Montréal est d'environ 530 000 personnes ou 320 000 nouveaux ménages. Pour que cette croissance soit respectueuse des principes du développement durable, il va de soi que nous devons tout faire pour que ces futurs résidents choisissent l'île de Montréal. Par le type d'urbanisation que nous privilégions dans les quartiers centraux, nous avons un impact direct sur l'étalement urbain, mais aussi sur les coûts économiques, sociaux et environnementaux qu'il génère. Prenons pour exemple la congestion routière qui, à elle seule, coûte à notre société plus de 4 milliards de dollars selon un récent rapport de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Nous croyons donc que le plan particulier d'urbanisme (PPU) doit favoriser une densification intelligente, cohérente avec la vision du *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD). Pour atteindre les objectifs que nous nous sommes collectivement donnés, il faut rallier les préoccupations locales aux cibles métropolitaines. C'est pourquoi nous devons être cohérents avec ces orientations et agir avec audace pour que les hauteurs des bâtiments correspondent mieux à la dynamique du développement résidentiel abordable.

C'est pourquoi, en toute cohérence avec la vision du projet que nous menons, nous espérons que le futur PPU présente des orientations offrant la possibilité de réaliser un environnement de qualité à l'image du milieu d'accueil. Pour préparer la ville de demain, il est important qu'on y autorise des hauteurs pouvant protéger l'abordabilité afin d'en faire bénéficier au plus grand nombre au cœur d'une métropole habitée par tous.



## Conclusion

Depuis sa fondation, Prével a développé un attachement profond aux quartiers de la métropole. Son histoire est liée au développement urbain de Montréal.

Aujourd'hui, nous profitons de la consultation sur les Faubourgs pour témoigner de cet attachement, mais aussi pour proposer notre vision d'un développement cohérent de ce secteur. Avec ce projet, au cœur d'un nouveau PPU, nous souhaitons contribuer pleinement à l'épanouissement du quartier et au patrimoine bâti qui s'y trouve et à construire.

Nous souhaitons participer activement à la renaissance de ce secteur de la rue Sainte-Catherine, en proposant, en lieu et place d'un stationnement et d'une surface minéralisée, une approche intégrée qui tienne à la fois compte de l'histoire, mais aussi de l'avenir du secteur des Faubourgs.

En nous appuyant sur nos dix principes de développement, nous proposons d'imaginer un projet qui met l'accent sur les caractéristiques physiques, culturelles et sociales, lesquelles définissent l'identité du lieu visé et nourrissent une vision cohérente avec les règlements d'urbanisme en vigueur.

En proposant une plus grande mixité des usages, mais aussi des personnes, en y incluant du logement social et des équipements communautaires, sans coupure de l'interface Sainte-Catherine par une rue véhiculaire et en assurant la continuité du dynamisme de l'artère à l'échelle du piéton, nous croyons que cette vision signée Prével contribuera significativement au milieu qui nous accueille.

D'ici quelques années, ce projet sera un véritable pôle d'emplois où de nombreux résidents du quartier pourront travailler, mais aussi vivre en famille.

En s'appuyant sur le PMAD et sur le Schéma d'aménagement qui souhaitent notamment favoriser le maintien des jeunes ménages sur l'île et encourager le transport en commun, Prével croit que le PPU doit favoriser la requalification de la plus grande friche industrielle du centre-ville pour en faire, dès sa première phase, un projet exemplaire par sa mixité, son accessibilité et son abordabilité, et ce, grâce à une densification intelligente.

En terminant, Prével remercie l'OCPM de lui offrir la possibilité d'exprimer sa vision et de contribuer à la définition de la vision d'ensemble souhaitée au PPU.