

# CORPORATION DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU FAUBOURG SAINT-LAURENT

---

## PLAN D'ACTION 2007

### HISTORIQUE

La Corporation de développement urbain du Faubourg Saint Laurent a été créée en 1993. Un certain nombre de citoyens riverains ont alors clairement identifié qu'ils devaient se regrouper et se doter d'un outil afin de relancer le développement de ce secteur du centre ville au prise avec de graves problèmes sociaux et économiques.

Ce regroupement des forces vives du milieu mènera à la création d'une association volontaire dont la mission sera de susciter et réaliser un développement cohérent du territoire. La CDU, comme on l'appelle familièrement, a compté certaines années jusqu'à 60 membres qui se cotisent pour financer leur association.

Très rapidement, les membres de la CDU ont identifié les axes du savoir et de la culture comme pôles du développement qu'ils souhaitaient. L'association se dote d'un slogan identitaire : « Le cœur de la cité culturelle » et elle met au point le concept de « créapole » qui vise à faire du Faubourg Saint Laurent un centre de culture et de savoir. en y accueillant et développant des organismes et institutions dédiés à ces vocations.

Depuis, la CDU s'est concentré à la revitalisation urbaine du Faubourg Saint-Laurent en initiant ou accompagnant de grands projets à caractère culturel ou éducatif : la **Grande Bibliothèque**, le **Cinéplex Quartier latin**, l'**Ilot Voyageur**, la **Maison du prêt d'honneur**, le **Club Soda** et la **Société des arts technologiques**. Elle s'intéresse également au développement résidentiel du quartier et s'investit dans des projets comme le SLEB ou les résidences du groupe Aquilini.

Plus récemment, la CDU a été l'un des initiateurs de la coalition qui visait à ramener le CHUM au centre ville.

En 1999, la Corporation a accueilli favorablement le projet de « Quartier des spectacles » de l'ADISQ afin de créer un milieu plus accueillant pour les quelques 23 salles de spectacles situées dans le périmètre du Faubourg Saint Laurent. La CDU a accueilli l'ADISQ parmi ses membres, et s'est battu à ses côtés pour faire du Quartier des spectacles le projet vedette du Sommet de Montréal en 2001.

Malgré ces succès, l'association a traversé à l'automne 2006 une crise grave. Deux facteurs expliquent ses difficultés :

- la volonté de l'association de se transformer en SDC afin de se doter d'une base financière fiable et stable. Convaincu du succès de cette initiative, un certain nombre de ses membres n'ont tout simplement pas renouvelé leurs cotisations.
- la mise sur pied en 2003 du Partenariat du quartier des spectacles dont la vision d'aménagement du territoire semblait dédoubler celle de la CDU.

### **TENTATIVE DE LA CDU DE SE CONSTITUER EN SDC**

Pour bon nombre de membres de la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint Laurent, la constitution d'une SDC était le seul moyen à leur disposition pour pallier à l'absence chronique de revenus de leur association.

Ils se sont prononcés en assemblée générale de 2006 en faveur de la constitution d'une SDC et certains ont consacré beaucoup d'efforts et d'énergies à préparer et fertiliser le terrain pour opérer cette greffe.

L'ampleur du vote négatif lors du référendum qui a eu lieu en octobre 2006 a surpris. On ne peut cacher que les lendemains ont été difficiles et que l'existence même de la CDU en a été mise en doute.

Avec un peu de recul, cet échec s'explique. La mission d'une SDC est avant tout commerciale et vise à regrouper des marchands et places d'affaires qui partagent les mêmes intérêts et sont situés autour d'une grande artère commerciale. D'ailleurs, seuls les commerçants et propriétaires de places d'affaires sont habilités à voter dans le cadre de la constitution d'une SDC. Les nombreux organismes à but non lucratifs présents dans le quartier, les associations, les institutions d'enseignement, de la santé n'avaient pas droit de vote.

De plus, le modèle SDC ne correspond pas au tissu commercial du secteur. Les tronçons du boulevard Saint Laurent et la rue Sainte Catherine situés dans le Faubourg Saint-Laurent ne sont pas des rues commerciales partageant une même clientèle et une vision commune. Cela explique donc pourquoi les commerçants (qui pour la plupart opèrent de petits commerces de proximité) ne se sont pas déplacés pour voter et pourquoi les professionnels et places d'affaires (qui considèrent que leurs taxes sont déjà suffisamment élevées) s'y sont opposés.

À ces raisons, il faut ajouter que la CDU avec ses petits moyens et ses ressources humaines limitées n'a pu mener une véritable campagne d'information et de communication.

## L'AVENIR DE LA CDU

En novembre 2006, l'échec de la constitution d'une SDC a donc mené à une certaine démobilisation des membres de la CDU. Une question évidente s'est alors posée : devant le peu d'intérêt des commerçants et places d'affaires du quartier de se constituer en association : est-il réaliste de recruter suffisamment de membres pour constituer une association volontaire?

De réunions en réunions, de consultations en consultations, un certain nombre de membres du Conseil d'administration de la Corporation ont alors entrepris de réfléchir à cette question ainsi qu'à l'avenir de l'organisme.

Un consensus s'est rapidement dégagé : le Faubourg Saint-Laurent ne serait pas le même aujourd'hui sans l'existence et les interventions de la CDU. La plupart des promoteurs qui ont réalisé des projets dans le quartier reconnaissent l'importance qu'a eu l'accompagnement de la CDU pour la réussite de leur projet. Il n'y a pas nécessairement de lien entre le refus de petits commerçants de constituer une SDC et le besoin d'un lieu de concertation qui regroupe les forces vives du quartier : les nombreuses salles de spectacles, des institutions culturelles comme la Grande bibliothèque, les institutions d'enseignements comme l'UQAM ou le CEGEP du Vieux Montréal, les grands sièges sociaux comme Hydro-Québec et Bell.

Les arguments à l'appui du besoin d'un lieu de concertation sont nombreux :

- La nature a horreur du vide. Tôt ou tard, les riverains du quartier sentiraient le besoin de se créer un outil de représentation.
- Bien qu'actif dans le même périmètre, le mandat du Partenariat du Quartier des spectacles (PQDS) est spécifique à cette vocation particulière. Sa mission n'est pas de développer une vision d'ensemble du développement du quartier ni de s'intéresser aux problèmes sociaux et économiques. L'action du PQDS, bien qu'importante pour le quartier, ne peut donc remplacer une association de riverains qui se prennent en main, et encore moins les représenter.
- Peu importe la forme, les riverains du quartier ont besoin d'une représentation auprès des élus et auprès des institutions et groupes à l'œuvre dans le quartier. Cela est encore plus vrai avec l'arrivée prochaine du CHUM et le projet de quartier des spectacles, qui bouleverseront de façon profonde l'apparence et la vie du Faubourg Saint Laurent.
- Au cours de l'exercice de constitution d'une SDC, il est devenu clair pour plusieurs qu'une association essentiellement composée de commerçants ne serait pas représentative du milieu et qu'il fallait aller vers une structure qui permettrait de réunir à une même table à la fois les institutions d'enseignement, les

organismes culturels, les commerçants et les places d'affaires présentes dans le quartier.

- Le maintien de la CDU permettra d'explorer d'autres formes d'associations mieux adaptées au milieu et éventuellement de proposer un projet de regroupement qui conviendra mieux à l'identité particulière du quartier.

Conséquemment, et pour toutes ces raisons, il est apparu au Conseil d'administration, après consultation des membres, qu'il était impérieux de maintenir en place la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent et de la développer pour la rendre plus représentative et mieux adaptée.

## **PLAN D'ACTION 2007**

### **1. RÉ-ORGANISATION DE LA CDU**

- **Engagement d'un nouveau DG**

À l'automne dernier, après de nombreuses années de service à titre de Directeur Général, M. Michel Croze prenait une retraite bien méritée. En mars 2007, le Conseil d'administration de la Corporation a pris la décision d'aller de l'avant et d'engager un nouveau Directeur général en la personne de M. Ré Jean Séguin.

M. Séguin a une longue expérience de la vie associative et des rouages de la Ville de Montréal. Depuis 1995, il a été successivement directeur général de la Croix Rouge du Québec, de l'association des médecins d'urgence du Québec et de l'association des propriétaires de cinémas du Québec. Il avait auparavant été Directeur des relations gouvernementales de la Ville de Montréal, directeur général de la Cinquième Biennale Internationale des Villes d'Hiver tenue en 1992, du Sommet des villes nordiques la même année et auparavant chef de Cabinet du Ministre des transports.

- **Entrée en fonction d'un nouveau président**

Le président de la CDU élu en 2004, M. Normand Daoust a accepté à l'assemblée générale de juin 2006 de poursuivre son mandat jusqu'à la tenue d'une consultation visant la constitution d'une SDC. Cette consultation ayant eu lieu en octobre, M. Daoust a remis sa démission en décembre dernier.

M. Michel Sabourin a accepté d'assurer l'intérim jusqu'à la prochaine assemblée générale, prévue en juin 2007. M. Sabourin est bien connu dans le domaine culturel. Il a été président de l'ADISQ de 1990 à 1992 et administrateur de cette association depuis 1983. Il a aussi siégé au conseil d'administration de la Société

de développement des entreprises culturelles (SODEC) de 1998 à 2005 et a agi comme président de la Commission du disque et du spectacle de cette institution. Il est président de la salle de spectacles du Club Soda et de Disques Atlantis.

- **Campagne de recrutement de nouveaux membres**

Le Faubourg Saint Laurent compte environ 400 places d'affaires, commerces, entreprises et propriétaires susceptibles de devenir membre de la Corporation. Une campagne de recrutement sera mise en place à compter d'avril 2007. L'objectif sera d'augmenter le membership de façon tangible. Plusieurs catégories de membres seront définies de façon à ajuster la cotisation de chacun à la capacité de payer. Une catégorie « membres honoraire » sera créée de façon à permettre le recrutement d'entreprises de l'extérieur du territoire.

- **Recherche de nouveaux moyens de financement**

Sans les revenus stables et continus qui auraient été assurés par la constitution d'une SDC, la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint Laurent devra rechercher et mettre au point des moyens de se financer autrement que par les seules cotisations de ses membres.

## **2. METTRE AU POINT DES OUTILS D'INFORMATION ET DE RÉSEAUTAGE POUR LES MEMBRES DE LA CORPORATION ET POUR L'ENSEMBLE DES PROPRIÉTAIRES RIVERAINS DU FAUBOURG SAINT LAURENT**

Bien que la mission première de la CDU soit le développement du territoire du Faubourg Saint Laurent, elle entend aussi se donner dans les années qui viennent un rôle accru pour bien informer ses membres et aider à créer des réseaux.. À cette fin, la Corporation entreprendra en 2007 les actions suivantes :

- **Mise à jour du site web de la Corporation**

Les services d'un webmestre seront retenus afin de rafraîchir le site de la corporation, d'en refaire l'ergonomie ainsi que de mettre à jour les informations pertinentes.

- **Envoi régulier d'un « news letter » électronique aux membres.**

Cette lettre électronique permettra à l'association de rester en contact avec ses membres et de les tenir informés de son travail et des principaux dossiers en cours.

- **Envoi sur une base régulière d'un « news letter » électronique à l'ensemble des commerçants et places d'affaires du quartier.**

La corporation se dotera d'une liste d'envoi qui regroupera l'ensemble des commerçants, entreprises, groupes institutionnels et associations qui ont leurs places d'affaires dans le Faubourg Saint-Laurent de façon à faire parvenir à l'ensemble des riverains du quartier, de façon régulière, une lettre électronique qui informera des interventions de la Corporation ainsi que des principaux enjeux. Nous espérons qu'à moyen terme, ce moyen de communication permettra de sensibiliser et éventuellement de recruter de nouveaux membres.

### **3. ORGANISER DES COLLOQUES ET CONFÉRENCES SUR LES GRANDS ENJEUX DU QUARTIER**

Toujours dans le but de mieux informer et de permettre le réseautage entre ses membres, les citoyens du quartier et les responsables municipaux, la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint Laurent organisera une série de rencontres qui porteront sur les principaux enjeux de développement. Les problématiques liées à la propreté, au transport, au stationnement seront ainsi abordées en 2007, de même que seront présentés et discutés les grands projets du CHUM et du Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles.

### **4. PRENDRE UNE PART ACTIVE À L'ÉLABORATION DU PPU**

Depuis sa création en 1993, la CDU a réclamé de la ville de Montréal, puis de l'arrondissement Ville Marie, un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur du Faubourg Saint Laurent.

Au cours de la dernière année, deux gestes importants ont été posés. D'abord l'annonce de l'expropriation de la propriété située au 2-22 de la rue Sainte-Catherine et ensuite la mise en place d'un PPU pour le secteur Ouest du Faubourg Saint Laurent, soit le secteur compris entre les rue Bleury, Saint Dominique, René Lévesque et Sherbrooke.

La Corporation entend participer de façon active à ces deux projets. Plus spécifiquement, elle sera présente à toutes les phases d'élaboration du PPU, depuis les exercices de consultation qui seront mis en place par l'équipe chargée de préparer le PPU jusqu'à la phase de consultation publique qui suivra sa publication.

Entre autres choses, le Corporation entend élaborer une position commune avec les principaux intervenants économiques et sociaux du quartier de façon à proposer une vision unifiée et concertée du développement de l'ensemble du quartier, incluant le secteur ouest faisant l'objet du PPU.

## **5. POURSUIVRE AVEC SUCCÈS L'OPÉRATION GRAFFITI**

En 2005, l'administration municipale a alloué des crédits pour un projet pilote visant à enlever les graffitis au centre ville. Il s'agissait-il non seulement de faire disparaître les plus anciens, mais d'effacer les nouveaux au fur et à mesure de leur apparition...

La Corporation de développement urbain s'est proposée pour mener ce projet pilote en 2005 sur son territoire. Le résultat a été spectaculaire et tel que la ville a renouvelé le mandat en 2006. La CDU a alors coordonné, avec l'aide des SDC avoisinantes, l'enlèvement des graffitis dans l'ensemble de l'arrondissement.

La ville a renouvelé pour 2007 ces budgets et a de nouveau confié à la CDU la responsabilité d'enlever les graffitis dans le secteur du Faubourg Saint Laurent. La CDU entend s'acquitter de cette tâche avec autant d'enthousiasme et d'efficacité que par le passé.

Au fil des ans, les responsables de la CDU ont développé une véritable expertise pour mettre au point les moyens de faire disparaître les graffitis sur les différentes surfaces d'édifices. La corporation entend pousser plus loin cette expertise et proposer dès cette année à des organismes comme Postes Canada, Bell Canada ou la Société des transports de Montréal l'enlèvement des graffitis sur le mobilier urbain que possèdent ces entreprises : boîte aux lettres, cabines téléphoniques, abri-bus etc.

## **6. COLLABORER AVEC LES RESPONSABLES DE L'ARRONDISSEMENT À LA MISE EN ŒUVRE DU RÈGLEMENT SUR LA PROPRETÉ**

En février 2007, les élus de l'arrondissement Ville Marie ont adopté un important règlement visant la propreté de l'espace public. Dorénavant chaque occupant sera responsable de son « bout de trottoir » et les citoyens seconderont ainsi les brigades de propreté enrôlées par la ville.

L'arrondissement Ville Marie a confié un montant de \$50,000.00 à la CDU pour l'aider à la mise en œuvre de cette réglementation. Grâce à ce budget, la Corporation entend prendre des initiatives concrètes non seulement pour aider les responsables de l'arrondissement à gagner la bataille de la propreté, mais aussi pour informer les citoyens de ce nouveau règlement et au besoin leur venir en aide dans le cas d'application abusive de la réglementation.

Plus particulièrement, la CDU entend organiser des rencontres qui permettront aux citoyens et commerçants d'être informés sur cette nouvelle réglementation et d'en discuter l'application avec les responsables, La CDU créera par ailleurs une section spéciale sur son site web afin de créer un « Forum de la propreté » : les utilisateurs seront invités à faire part de leurs conseils, de leurs expériences, à poser leurs questions et à dénoncer les abus, le cas échéant.

## **7. PRENDRE UNE PART ACTIVE AU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DANS LE FAUBOURG SAINT LAURENT ET PLUS PARTICULIÈREMENT AU PROJET DU 2-22 SAINTE CATHERINE**

Plusieurs promoteurs d'importants projets de développement dans le quartier témoignent que l'aide de la CDU a été essentielle pour la réalisation de leurs projets. C'est notamment le cas de la Société des arts technologiques, le Club Soda ou les résidences Aquilini.

La CDU entend poursuivre ce rôle, avec les importants projets que seront l'édifice Équiterre, celui de l'École de danse moderne et plus particulièrement le projet qui se développera au 2-22 Saint Laurent.

- Dans le cas du 2-22 Saint Laurent, la CDU s'assurera de la vocation totalement culturelle du projet de développement. Elle collaborera avec un éventuel promoteur à la mise en place des outils de financement et à la recherche d'occupants issus du domaine culturel.
- La CDU entend solliciter de la Ville des crédits visant la mise en œuvre d'un nouveau programme POC (opération commerce) afin de revitaliser les façades commerciales de la rue Sainte Catherine, Ontario et Saint Laurent.

## **8. RÉFLÉCHIR AVEC L'ENSEMBLE DES INTERVENANTS DU QUARTIER SUR UN NOUVEAU MODÈLE ASSOCIATIF, DIFFÉRENT DES SDC**

L'échec de la formation d'une SDC a démontré le peu d'intérêt des commerçants du quartier à se constituer en association. Ils ont été suivis en cela par les locataires d'espaces de bureaux, avocats, médecins qui n'utilisent des espaces de bureaux que quelques jours dans le mois pour leur pratique dans le centre ville.

Pourtant, les grandes institutions publiques et privées présentes dans le Faubourg Saint Laurent comme l'Université du Québec, le CHUM, le Cégep du Vieux Montréal, Bell Canada, les organisations culturelles et salles de spectacles ainsi que les commerçants les plus dynamiques ont démontré depuis longtemps leur intérêt à se regrouper.

Comment concilier ces intérêts divergents ? Il faut bien constater que le modèle des SDC n'est pas adapté au tissu social et économique du Faubourg Saint Laurent.

Il existe pourtant un modèle qui serait plus conforme au tissu du quartier. C'est le modèle américain, repris en Ontario des « Business Improvement District » (BID). Il s'agit d'un regroupement collectif qui permet tout à la fois la participation des commerçants-locataires, des propriétaires fonciers, des sièges sociaux et des organismes à but non lucratif, à caractère social ou culturel.

La CDU pense que ce modèle est celui qui serait le mieux adapté au Faubourg Saint Laurent et qu'il mériterait d'être envisagé par les élus municipaux sous forme de projet pilote.

D'autres organismes, notamment le Partenariat du quartier des spectacles, ont poursuivi cette réflexion et en sont venus à la même conclusion.

En association avec les différents organismes impliqués dans le développement social, culturel et économique du Quartier, la CDU entend poursuivre sa réflexion et participer à toute activité commune qui pourrait mener à la création d'une véritable organisation citoyenne représentative.