



Mémoire sur le projet de Smart centres dans la carrière Saint-Michel

1. Vivre Saint-Michel en santé

Issu du mouvement des *Villes et Villages en santé*, *Vivre Saint-Michel en Santé* (VSMS) est une instance de concertation qui réunit de nombreux acteurs du milieu. VSMS qui rassemble des citoyens, des organismes communautaires, des institutions publiques et des gens d'affaires du quartier Saint-Michel, est devenu un modèle de concertation intersectorielle et multi réseaux. Son objectif est de définir et de promouvoir des priorités d'action visant à **l'amélioration de la qualité de vie du quartier et au développement social et économique de sa population.**

Fondé en 1991, VSMS mène des actions concrètes de développement local qui touchent les **domaines social, économique, environnemental et culturel**. Le but est de faciliter la prise en charge par la communauté de son propre développement.

Depuis 2003, le quartier et VSMS se sont engagés dans une phase de concertation plus ambitieuse, axée sur la lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale en mettant sur pied le **Chantier de revitalisation urbaine et sociale du quartier Saint-Michel**.

Cette approche originale combine la participation des citoyens, des représentants des secteurs privés et publics, des élus municipaux et des organismes communautaires. Un diagnostic du milieu et une vaste consultation effectués en 2004 ont permis d'identifier une vision d'avenir pour le quartier :

«Saint-Michel un quartier agréable à vivre, propice à la vie familiale et aux échanges multiculturels, une communauté active et solidaire, qui se prend en main et qui contribue à l'essor de Montréal».

Et quatre priorités d'action :

- l'augmentation du revenu des individus et des familles
- l'amélioration et la diversification des habitations
- l'accessibilité et la diversification des services et activités de culture, de sports et de loisirs et les services commerciaux
- l'amélioration de la sécurité urbaine

Deux grandes stratégies sont retenues pour atteindre ces priorités :

- Augmenter la capacité collective d'agir par la participation citoyenne, la mobilisation et la collaboration inclusive de tous les partenaires internes et externe du quartier.
- Agir simultanément, de façon globale et intégrée, sur l'ensemble des grandes faiblesses du quartier.

2. VSMS et les carrières

La présence des carrières a toujours été un enjeu de taille dans la qualité de vie des citoyennes et citoyens de Saint-Michel. D'abord source de fierté et de prospérité économique pendant de nombreuses années, l'interruption de l'extraction de la pierre a par la suite marqué le début d'une dégradation des conditions de vie de la population du quartier. L'exploitation pendant plus de 20 ans de l'ex-carrière Miron comme site d'enfouissement des déchets a apporté des nuisances environnementales importantes et une stigmatisation de Saint-Michel comme étant la poubelle de Montréal.

Vivre Saint-Michel en santé dès sa fondation en 1991 a lutté avec des citoyens et des organismes du quartier pour que cessent les activités d'enfouissement. La fin des activités d'enfouissement et l'arrivée du Cirque du Soleil ont été les signes annonciateurs d'un renouveau pour le quartier Saint-Michel et a redonné de l'espoir à la population.

Du côté de ce qu'on a longtemps connu sous le nom de carrière Francon, VSMS a suivi de près et donné son appui au promoteur qui a tenté d'y développer un projet de camping caravaning. Cet appui était motivé par la volonté de transformer en actif ce site à l'abandon et d'éloigner les risques qu'il soit destiné un jour à l'enfouissement de déchets comme l'avait été la carrière Miron.

Après avoir pris acte du fait que ce projet ne verrait pas le jour, les membres de VSMS ont intégré le développement de la carrière Saint-Michel dans le plan du Chantier de revitalisation urbaine et sociale élaboré en 2005. De cette façon les acteurs du milieu ont remis de l'avant leur préoccupation par rapport à la requalification de ce site en espérant que des opportunités de développement soient un jour au rendez-vous.

Libellé du plan d'action du Chantier de revitalisation urbaine et sociale à propos de la carrière Saint-Michel :

Dans la priorité Augmenter les revenus des individus et des familles

Promouvoir le développement de grands projets pour le quartier.

***1.6 Mettre en place les ententes** visant le développement, dans l'intérêt de la formation et des emplois pour les gens du quartier, de grands projets dont :*

- le développement de la carrière Saint-Michel,*
- le développement commercial rue Jarry*

3. La participation de VSMS à la démarche de concertation entourant le projet de Smart centres

En décembre 2005, les membres de VSMS ont appris par les journaux que la carrière Saint-Michel, propriété de la Ville de Montréal était à vendre. Une lettre a tout de suite été envoyée à M. Gérald Tremblay, maire de Montréal exprimant les inquiétudes de la concertation locale à propos de l'issue de cette mise en vente. VSMS a fait valoir que la communauté locale devait être informée et impliquée dans l'identification d'une nouvelle vocation pour le site, que le projet de la carrière devait s'inscrire dans la démarche du

Chantier de revitalisation urbaine et sociale. VSMS souhaitait alors que le processus d'appel de proposition soit repris dans cette perspective.

Lorsque le maire de Montréal a reçu une délégation du quartier Saint-Michel en février 2006, il a affirmé qu'il n'y avait pas d'investissements publics possibles pour requalifier la carrière Saint-Michel et qu'un promoteur privé, Smart centres, s'était qualifié lors de l'appel de proposition. Il a demandé aux représentants du milieu de considérer le projet de Smart centres et il a proposé de mettre en place un comité de concertation avec la ville, l'arrondissement, Le promoteur, le milieu représenté par VSMS, La CDEC et d'autres acteurs qui servirait d'instance consultative tout au long de la définition du projet.

Après consultation de ses membres, VSMS a décidé de participer au comité de concertation en mettant de l'avant des critères de développement suivant :

Un développement qui est une plus value pour la population locale et qui contribue à la Revitalisation du quartier :

- En contribuant à la mise en valeur du quartier (image, sentiment d'appartenance) ;
- En s'inscrivant en complémentarité avec les infrastructures commerciales locales ;
- En créant des emplois pour la population locale ;
- En favorisant le désenclavement de la partie est du quartier ;
- En apportant une amélioration au paysage urbain;
- En attirant des activités économiques diversifiées qui contribueront à la création d'un pôle civique et commercial sur la rue Jarry entre la rue Papineau et le boulevard Pie IX;
- En contribuant à l'amélioration et à la diversification du domaine résidentiel du quartier.

Un développement de la carrière Saint-Michel qui contribue à l'essor de Montréal.

- En faisant du site un pôle d'attraction régional ;
- En offrant un site multi usages avec des activités et services diversifiés pour la population du Grand Montréal.

Un développement durable qui contribuera à la prospérité des acteurs impliqués

- En favorisant la mise en place d'un mécanisme permanent de concertation qui permettra de faire évoluer le développement de la carrière Saint-Michel dans l'intérêt du promoteur, de la population locale, de la Ville de Montréal et de l'arrondissement Villeray- Saint-Michel – Parc-Extension.

Dans les discussions qui ont menées à la décision de participer au processus de concertation les préoccupations suivantes ont été identifiées :

- Le développement de la carrière fait partie des préoccupations de VSMS depuis de nombreuses années et est inclus dans le plan d'action du chantier de revitalisation urbaine et sociale.
- Le projet de Smart centres présente un potentiel de développement pour un site à l'abandon depuis plus de 20 ans.
- Le projet de Smart centres a un fort potentiel au niveau du développement de l'emploi.
- Il y a possibilité pour le milieu d'influencer le projet dans une certaine mesure par le biais du comité de concertation dans l'intérêt de la population du quartier Saint-Michel.

Le processus de concertation a permis à VSMS de faire connaître ses préoccupations et ses critères de développement au promoteur, à la Ville de Montréal et à l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc extension. Il a permis également de participer à des discussions avec les différents partenaires sur l'impact que le projet pouvait avoir dans le milieu. VSMS a également fait valoir l'importance d'informer la population du quartier tout au long du processus et a contribué à ce qu'une soirée d'information en novembre 2006 et des portes ouvertes en septembre 2007 soient organisées dans le quartier Saint-Michel.

Le comité de concertation est une instance consultative et n'a donc pas de pouvoir décisionnel sur l'issue des négociations entre le promoteur et la Ville de Montréal.

3. Notre appréciation du projet

C'est à travers les critères de développement présentés précédemment que nous analyserons le projet de Smart centres dans le présent mémoire.

3.1 Mise en valeur du quartier, amélioration du paysage urbain et désenclavement de la partie Est du quartier.

Mise en valeur du quartier et amélioration du paysage urbain

VSMS apprécie le fait que Smart centres ait planifié un aménagement qui intègre la présence d'espaces verts, de sentiers pédestres, de pistes cyclables, un ascenseur, des belvédères et passerelles ainsi qu'une place publique. Nous accordons également beaucoup d'importance à la qualité de l'architecture promise dans les devis présentés. Ce sont des éléments auxquels la délégation de VSMS a réagi positivement tout au long du processus de concertation. Nous croyons qu'ils apportent une plus-value au projet surtout si on compare au type d'aménagement habituellement prévu dans les projets de centres commerciaux.

Nous considérons qu'ils donnent au projet de Smart un caractère distinctif qui contribue à la mise en valeur du site et à en faire pôle d'attraction régional.

Par ailleurs, si la totalité ou une partie des éléments d'aménagement mentionnés plus haut n'étaient pas réalisés, nous considérerions que le projet de Smart centres ne contribuerait pas à la mise en valeur du quartier en terme d'aménagement urbain.

Nous constatons que ces éléments du projet font l'objet de délais de réalisation plus longs et plus flexibles que d'autres éléments prévus à l'accord de développement. Nous constatons aussi qu'il y a des pénalités financières prévues si certains éléments ne sont pas réalisés par le promoteur.

Pour s'assurer qu le projet contribue à la mise en valeur du quartier,

VSMS demande que la Ville de Montréal prenne des mesures afin que l'application de pénalités financières ne lève pas l'obligation du promoteur de réaliser l'ensemble des éléments d'aménagement prévus à l'accord de développement.

Dans des discussions antérieures, le promoteur avait évoqué la possibilité d'aménager des toits verts sur les édifices du projet ce qui constituerait un grand avantage d'un point de vue écologique et qui permettrait d'offrir un paysage plus harmonieux aux résidents du quartier et aux futurs clients du centre commercial.

En ce sens,

VSMS demande au promoteur de prévoir l'aménagement de toits verts sur les édifices de son projet.

La qualité de l'architecture est un élément important lorsqu'on considère l'impact à long terme du projet sur l'économie du quartier. Des édifices de qualité vont permettre davantage de s'assurer que le site demeurera un actif économique même dans l'éventualité où le centre commercial n'aurait pas le succès escompté.

En ce sens,

VSMS demande à la Ville et à l'arrondissement de veiller à établir et à faire respecter des critères précis pour évaluer les efforts du promoteur en termes de développement durable, de design et de qualité de construction des bâtiments.

Désenclavement

Le rêve des résidents et des personnes qui travaillent à l'amélioration de la qualité de vie du quartier Saint-Michel est d'avoir un pont qui surplomberait la carrière Saint-Michel.

À défaut de réaliser ce rêve, nous souhaitons que le projet contribue à désenclaver la partie nord-est du quartier Saint-Michel connu sous le nom de Saint-René-Goupil.

Nous croyons que la Ville de Montréal, l'arrondissement et la Société de transport de Montréal doivent profiter de l'arrivée d'un projet structurant comme Smart Centres pour mettre de l'avant des améliorations dans la desserte en transport en commun. VSMS a d'ailleurs présenté un mémoire en ce sens à la Ville de Montréal lors des consultations sur le plan de transport de la Ville.

Pour nous, il va de soi que l'arrivée de 1500 nouveaux emplois et de milliers de clients aura un impact majeur sur le réseau de transport en commun dans le quartier et qu'il serait judicieux de planifier des mesures pour y faire face.

En ce sens,

VSMS demande à la Ville de Montréal de travailler avec la STM et la concertation locale pour évaluer et revoir au besoin la desserte en transport en commun en fonction de l'impact de l'arrivée du projet de Smart centres dans le quartier saint-Michel.

Nous saluons l'effort du promoteur de défrayer pendant trois ans le coût d'une navette de la STM pour desservir le site du projet. Par contre, dans une perspective d'embauche locale, nous croyons que la navette ne devrait pas seulement desservir le métro Saint-Michel mais également assurer un service dans l'axe est-ouest du quartier notamment pour desservir la population du nord-est du quartier qui est au prise avec des problèmes de déplacement.

En ce sens,

VSMS demande au promoteur de revoir avec la STM le trajet prévu de la navette de transport pour desservir la population dans l'axe est-ouest.

Circulation

Les études d'impact sur la circulation présentées par le promoteur ne sont pas suffisamment approfondies puisqu'elles ne mesurent que l'impact sur le réseau artériel à proximité du futur centre commercial. Nous croyons que ces études devraient inclure la partie Sud du quartier Saint-Michel et le Nord-Est du quartier Villeray en incluant l'impact sur les rues résidentielles afin de s'assurer que des mesures appropriées seront prises pour éviter des nuisances aux résidents du quartier.

En ce sens,

VSMS demande à ce que des études complémentaires de circulation soient faites pour comprendre de façon plus approfondie l'impact du projet sur la circulation dans les rues résidentielles. Nous demandons à ce que le secteur étudié inclue la partie Sud du quartier Saint-Michel et le Nord-Est du quartier Villeray.

3.2 Complémentarité avec les infrastructures commerciales locales

Impact sur le commerce local

Tous s'entendent depuis longtemps sur le fait que la desserte commerciale est de faible intensité dans le quartier Saint-Michel. Un sondage commandé par VSMS en 2004 confirme ce fait étant donné que 50% des répondants y affirmaient faire la majorité de leurs achats courants à l'extérieur du quartier. L'étude de Géocom vient confirmer cette tendance en identifiant un très haut taux de fuites commerciales ce qui suppose un impact faible du projet sur les commerces en place.

Par ailleurs, nous déplorons que cette étude n'ait pas fait une analyse plus pointue de l'impact du projet plus spécifiquement sur les commerces du quartier Saint-Michel, notamment sur le centre commercial Boulevard.

En ce sens,

VSMS recommande qu'une analyse plus approfondie des données de l'étude de Géocom qui portent sur les commerces qui se trouvent à l'intérieur des limites du quartier Saint-Michel soit effectuée et diffusée pour permettre aux résidents et aux commerçants locaux de bien comprendre l'impact du projet sur leur quartier.

La rue Jarry

La revitalisation de la rue Jarry entre la rue De Lorimier et le boulevard Pie IX est un projet phare du chantier de revitalisation urbaine et sociale du quartier Saint-Michel. Plusieurs partenaires y travaillent depuis plusieurs années parmi lesquels figurent le Cirque du Soleil, l'arrondissement, la Caisse Desjardins, la CDEC Centre-nord, la Tohu, le Centre de santé et de services sociaux et VSMS. Ces partenaires ont mis leurs efforts en commun pour développer une vision concrète de ce rêve collectif qui consiste à doter le quartier Saint-Michel d'une rue principale qui aura les fonctions de pôle civique et commercial. Le maire de Montréal, M. Gérald Tremblay, s'est engagé à faire de ce projet une priorité lors de sa visite de l'arrondissement en octobre 2007.

La venue du projet de Smart centres doit impérativement s'inscrire en complémentarité et en collaboration avec le projet de revitalisation de la rue Jarry. Nous croyons qu'une réelle intégration du projet de Smart centres au quartier Saint-Michel passe par un engagement du promoteur à travailler avec le milieu pour

faire en sorte que le projet de centre commercial soit un levier de développement pour la revitalisation de la rue Jarry.

En ce sens,

VSMS demande au promoteur de s'engager dès maintenant à travailler de concert avec les représentants du milieu et avec l'arrondissement afin de s'assurer que son projet soit en complémentarité et en appui à la vision de développement de la rue Jarry.

La Ville a choisi d'intégrer le projet de Smart Centres à sa vision de développement Montréal 2025. Il nous semblerait judicieux d'intégrer à Montréal 2025 d'autres projets structurants qui sont en développement à proximité du projet de Smart centres. Nous croyons que l'ensemble du pôle de développement que constituent le complexe environnemental Saint-Michel, la Tohu, le Cirque du Soleil, la revitalisation de la rue Jarry, le TAZ et le projet de Smart centres devrait faire partie de la vision Montréal 2025.

En ce sens,

VSMS demande à la Ville de Montréal d'intégrer dans sa vision de développement Montréal 2025 tout le pôle de développement que constituent le complexe environnemental Saint-Michel, la Tohu, le Cirque du Soleil, la revitalisation de la rue Jarry, le TAZ et le projet de Smart centres.

3.3 Embauche locale

Avec 40% de la population qui vit sous le seuil de faible revenu, un taux de chômage élevé (12,6% en 2001), une main-d'œuvre peu scolarisée (29% de la population n'a pas atteint une 9^e année) et beaucoup de nouveaux arrivants éprouvant des difficultés d'intégration sur le marché du travail, l'arrivée de 1500 emplois est en soi une bonne nouvelle.

Pour VSMS, il est primordial que cette opportunité profite aux résidents du quartier et qu'elle contribue à aider les personnes et les familles à sortir de la pauvreté.

En ce sens, VSMS salue la volonté exprimée par le promoteur de travailler avec le milieu pour favoriser l'embauche locale. Cette volonté nous indique encore plus que les éléments d'aménagement que le projet de Smart centres a le potentiel de devenir un centre commercial unique et distinctif.

Sous la coordination de la CDEC Centre-Nord, **VSMS s'engage à travailler en collaboration avec le promoteur et les partenaires du milieu dans le cadre d'un comité d'embauche locale pour mettre en place un mécanisme efficace afin d'atteindre la cible convenue de 55% d'embauche locale convenue avec le promoteur et ce non seulement à l'ouverture des commerces mais lors du renouvellement de la main-d'œuvre pendant plusieurs années.**

Pour que cette volonté se traduise par un engagement concret **VSMS demande :**

- **Que Smart Centres nomme un responsable de l'embauche locale au comité d'embauche locale afin d'y transmettre des informations nécessaires à notre stratégie commune et pour assurer le lien tant avec Smart Centres qu'avec les futurs locataires.**
- **Que Smart Centres inclut dans ses baux une clause prévoyant l'adhésion de ses locataires au principe d'embauche locale et leur utilisation des organismes du milieu en cette matière.**

Cette clause devrait également être incluse dans les contrats de services entre les locataires et des consultants spécialisés en recrutement.

- Que Smart Centres s'implique dans la planification du processus, notamment en rendant disponibles les informations relatives aux besoins de main-d'œuvre entre 6 et 18 mois avant l'ouverture des commerces, ainsi que dans la recherche de financement des initiatives de développement de la main-d'œuvre locale. Nous demandons également que Smart Centres ou ses locataires investissent une mise de fonds pour chacun des projets de développement de la main-d'œuvre en lien avec le futur complexe commercial à hauteur de 30 %.
- Que Smart Centres contribue à la mise en place de services de garde sur les lieux de travail pour favoriser la rétention de la main-d'œuvre locale.
- Que la collaboration formelle entre le milieu et le projet de Smart centres en terme d'embauche locale se fasse sur une période d'au moins 5 ans à partir de l'ouverture du premier commerce.

Conditions de travail

Le secteur du commerce de détail est réputé pour offrir des salaires peu élevés et des conditions de travail souvent précaires.

Dans sa perspective de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale VSMS souhaite que le projet de Smart centres devienne une opportunité pour plusieurs résidents du quartier d'intégrer le marché du travail et d'acquérir une expérience qui leur servira à améliorer leurs conditions de vie. En somme, pour que le projet ait un sens dans le contexte de lutte contre la pauvreté il faut que les emplois offerts constituent un tremplin pour la population de Saint-Michel et non un cul-de-sac.

En ce sens VSMS demande :

Que Smart centres privilégie dans le choix de ses locataires les bannières qui ont les meilleures pratiques dans le secteur du commerce de détail au niveau :

- De conditions salariales compétitives qui permettent le plus possible aux personnes de vivre au-dessus du seuil de faible revenu.
- Des conditions de travail, surtout en ce qui concerne la possibilité de travailler un nombre d'heures suffisant pour être en mesure de gagner sa vie. (Éviter d'inviter des bannières qui ont comme pratique systémique de rendre impossible le travail à temps complet).
- Du respect des droits des travailleuses et des travailleurs notamment du droit d'association
- Des mesures de soutien aux travailleuses et travailleurs particulièrement au niveau de la conciliation travail-famille

VSMS demande également que le promoteur et ses locataires mettent en place des conditions pour encourager les personnes à développer leur employabilité et à améliorer leur condition socio-économique par les mesures suivantes :

- Des politiques pour limiter le nombre d'heures travaillées par les étudiants pendant l'année scolaire.

- **Des bourses de persévérance scolaire pour les jeunes travailleurs et des accès privilégiés aux emplois supérieurs à la fin de leurs études.**
- **Des mesures d'encouragement pour les bas salariés qui souhaitent faire une démarche pour améliorer leur situation afin de les aider à gravir les échelons dans les entreprises.**

Dans toutes les discussions qui ont eu lieu au sein de VSMS concernant le projet de Smart centres, nous ne pouvons passer sous silence l'inquiétude d'une grande proportion de nos membres quant à la venue d'un magasin de la bannière WalMart dans le projet, particulièrement en regard de la réputation de cette entreprise au niveau des conditions et de relations de travail.

Nous souhaitons que les demandes que nous avons exposées précédemment en termes de conditions de travail influencent fortement le promoteur dans les choix de bannières qui viendront s'installer dans Saint-Michel.

La pérennité de la collaboration entre le promoteur et le milieu

Depuis le début de la démarche de concertation autour du projet de Smart centres, VSMS a exprimé le souci que la collaboration entre le promoteur et le milieu ne se limite pas seulement à la période d'implantation du projet.

L'accord de développement prévoit que le comité de concertation cesse ses activités lors de l'ouverture du premier commerce. Nous pensons que le succès de l'intégration d'un projet tel que celui de Smart centres dans la communauté locale passe plutôt par une collaboration à long terme avec le milieu pour suivre les différents aspects et les différentes étapes de développement de ce projet structurant.

En ce sens,

VSMS demande à ce qu'une instance de concertation entre le milieu et le promoteur soit maintenu pendant les 5 premières années d'opération du projet de façon à s'assurer que le développement du projet continue de se faire en lien avec les intérêts de la population du quartier.

Contribution financière du promoteur à la communauté

VSMS salue le geste de Smart centres d'investir 1 600 000\$ dans la communauté locale. Nous nous engageons à collaborer avec l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension pour identifier le ou les projets qui seront financés par cette contribution.