

Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud

CONSTRUIRE SUR 8 ANS D'ACTION : LE CAGPCS EN PERSPECTIVE



Mars 2026



RaysideLabossière
architecture
et urbanisme

BILAN DES 8 ANS D'ACTIVITÉS DU CAGPCS

Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud

- Mars 2026 -

Rédaction et révision

Audrey-Anne Lamarche, CDC Centre-Sud
Raphaëlle Salko, RaysideLabossière
Annik Reinhardt, CDC Centre-Sud
Ève Grenier, RaysideLabossière
Lucy Chen, RaysideLabossière

Coordination du comité

Ron Rayside , RaysideLabossière
François Bergeron, CDC Centre-Sud
Ève Grenier, RaysideLabossière (eve.grenier@rayside.qc.ca)

Crédits photographiques

Sauf avis contraire, les photos des événements ont été prises par Sarah Darnaudet
La photo de couverture est tirée de Google Earth Pro.

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	4
2. Présentation du comité	5
3. Le CAGPCS et la gouvernance du PPU des Faubourgs	6
4. Sommaire des activités du CAGPCS	8
5. Contexte de développement du Centre-Sud	10
5.1. Contexte général	10
5.2. Développement des différents secteurs et sites	12
5.3. Autres facteurs influençant le développement du secteur	23
6. Principales demandes ressorties	27
6.1. Accès aux berges, espaces verts et espaces publics	28
6.2. Logement	32
6.3. Équipements collectifs	34
6.4. Économie, offre commerciale et bureaux	37
6.5. Mobilité et transport	40
6.6. Patrimoine	44
7. Retombées et perspectives	45
7.1. Rencontres avec grands promoteurs du quartier	46
7.2. Rencontre avec l'arrondissement	48
7.3. Événement du 21 octobre 2025: construire sur 8 ans d'action : le CAGPCS en perspective	50
8. Suites des activités du CAGPCS	54
Bibliographie	56

1. INTRODUCTION

Le Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud (CAGPCS) est né d'un grand événement organisé par la CDC Centre-Sud et RaysideLabossière en 2017, face au constat de changements importants dans le Centre-Sud. Le comité a officiellement été créé en 2018 et a vu son rôle confirmé dans le PPU des Faubourgs, adopté en 2021. Depuis sa création, il a mené pas moins de huit tables rondes et deux Grandes rencontres, en plus de plusieurs séances de travail sur différentes thématiques, comme le logement et l'offre commerciale.

Aujourd'hui, le Centre-Sud entre dans une nouvelle étape : alors que les grands projets n'étaient qu'en planification il y a huit ans, plusieurs prennent maintenant forme. Le CAGPCS entame donc lui aussi une nouvelle étape de son action, un moment privilégié pour dresser le bilan des dernières années, mettre en lumière les apprentissages collectifs et réfléchir aux actions à venir.

Le présent document a ainsi pour objectif de faire état des différentes actions du CAGPCS et des principales demandes qu'il a formulées. Après avoir travaillé ce bilan à l'interne, le CAGPCS s'est réuni le 21 octobre dernier au Y des femmes avec ses partenaires. Ce fut l'occasion de revenir sur les événements passés, mais surtout de réfléchir ensemble aux suites de la concertation dans le Centre-Sud. Cette stratégie d'action ajustée, présentée en ultime section du document, représentera les assises des suites des actions du comité.



Premier grand événement organisé par la CDC Centre-Sud et RaysideLabossière.

Source : René Obregon-Ida

2. PRÉSENTATION DU COMITÉ

Coordonné par la Corporation de développement communautaire (CDC) du Centre-Sud et RaysideLabossière, le comité est le résultat de la démarche de planification stratégique de la Table de développement social du Centre-Sud. Son objectif est de faire part des réflexions de la société civile sur les grands projets aux promoteurs par un dialogue constructif. Il réunit une trentaine d'acteurs et actrices de la société civile, issus de divers secteurs d'activités, notamment du logement, de la santé, de l'environnement ainsi que des citoyens et citoyennes engagés.

- + **La CDC Centre-Sud** est le regroupement multisectoriel des organismes communautaires qui desservent la population du territoire Centre-Sud. À ce mandat s'ajoute aussi celui de coordonner la Table de développement social, qui travaille au développement social local du Centre-Sud. Cette approche vise à agir collectivement et de façon durable pour améliorer les conditions de vie des communautés, dans une perspective de justice sociale. C'est cette approche territoriale, au cœur de la mission de la CDC, qui justifie sa participation à la démarche de QIR dans Sainte-Marie.
- + **RaysideLabossière** est unique de par son implication active en architecture, en design et en urbanisme social. La firme contribue au développement de différents milieux de vie en travaillant en constante collaboration avec des partenaires variés autour d'enjeux d'aménagement multiples (tables de quartier, autorités publiques, organismes, corporations de développement, instances privées) sur des centaines de projets. Cette expérience unique avec les milieux locaux teinte son approche et la distingue puisque l'implication des parties prenantes ainsi que leurs expertises locales sont au cœur de sa conception de la ville de demain.

Le comité est une plateforme de concertation distincte, mais complémentaire à celle de l'OCPM et des instances mises sur pied dans

le cadre du Plan particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, qui vise un accompagnement des grands projets sur une plus longue période.

Le comité de coordination du CAGPCS, composé de la CDC Centre-Sud et RaysideLabossière, est responsable de :

1. Tenir des rencontres avec les promoteurs afin de déterminer les zones de collaborations;
2. Établir des liens étroits avec la Direction de l'aménagement urbain et la mobilité (DAUM);
3. Participer activement au mécanisme de suivi du Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs;
4. Organiser et animer des rencontres, comités de travail, assemblées publiques et thématiques réunissant les parties prenantes;
5. Soutenir en continu la communauté dans l'expression de ses priorités et souhaits;
6. Mobiliser la communauté autour d'opportunités de développement émergentes;
7. Effectuer des mise en relations entre les partenaires;
8. Documenter l'évolution et les effets du projet.

L'objectif spécifique visé par les activités du CAGPCS est ainsi d'ouvrir des dialogues avec les promoteurs et propriétaires de terrains à fort potentiel de développement afin de trouver des zones de collaborations pour que le redéveloppement du sud-est du quartier ait des retombées positives sur la qualité de vie des populations du Centre-Sud (logement, aménagement, verdissement, emplois locaux, équipements collectifs, etc.).

Alors que certains grands projets sortent désormais de terre, le secteur vit actuellement un processus de transformation qui soulève des enjeux importants. Dans ce contexte, le CAGPCS amène la société civile à réfléchir à l'avenir du secteur et aux priorités à mobiliser.

3. LE CAGPCS ET LA GOUVERNANCE DU PPU DES FAUBOURGS

Le PPU des Faubourgs, tel qu'adopté en 2021, inscrivait le CAGPCS dans sa gouvernance en tant qu'une des plateformes de suivi de la mise en œuvre du PPU. Dès 2022, une réflexion a été entamée pour préciser cette structure de gouvernance et clarifier le rôle que pourrait y jouer le CAGPCS. En collaboration avec Habiter Ville-Marie, et avec le soutien constant de l'équipe de l'arrondissement de Ville-Marie, diverses itérations ont été élaborées en considérant le potentiel des structures déjà en place et l'ambition du PPU des Faubourgs sur plusieurs plans. Grâce à ce travail collaboratif, une structure de gouvernance a pu être convenue pour soutenir la mise en œuvre du PPU.

Cette structure se décline comme suit :

+ **Comité de suivi global**

Afin d'assurer un regard d'ensemble sur les travaux entourant le PPU, le Comité de suivi global a comme objectifs de mobiliser les partenaires, de veiller au suivi de la vision, de faire le suivi des indicateurs et d'assurer un arrimage entre les différentes initiatives et événements dans le quartier. Coordiné par la Direction de la planification et de la mise en valeur du territoire (SUM), ce comité rassemble des personnes représentantes de différentes équipes municipales, de même que certaines instances représentant la communauté. La fréquence de ses rencontres est fixée à une à deux fois par année.

+ **Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud**

En continuité avec les travaux préalablement entamés par le CAGPCS, il est établi que des rencontres thématiques, par projet public ou privé, pourront jouer un rôle clé dans la gouvernance du PPU. Ces rencontres ont plusieurs objectifs : rassembler l'information et la partager, coordonner les partenaires sur des aspects spécifiques des projets et contribuer à orienter les projets, le cas échéant. Rassemblant un ensemble d'instances selon les thématiques, elles ont pour priorité

la concertation sur les services et équipements dans les projets privés, en fonction des demandes et besoins de la communauté sur divers aspects (logement social, mobilité, espaces publics et cohabitation, vitalité commerciale, sécurité), tout en ajustant la fréquence des rencontres selon les besoins.

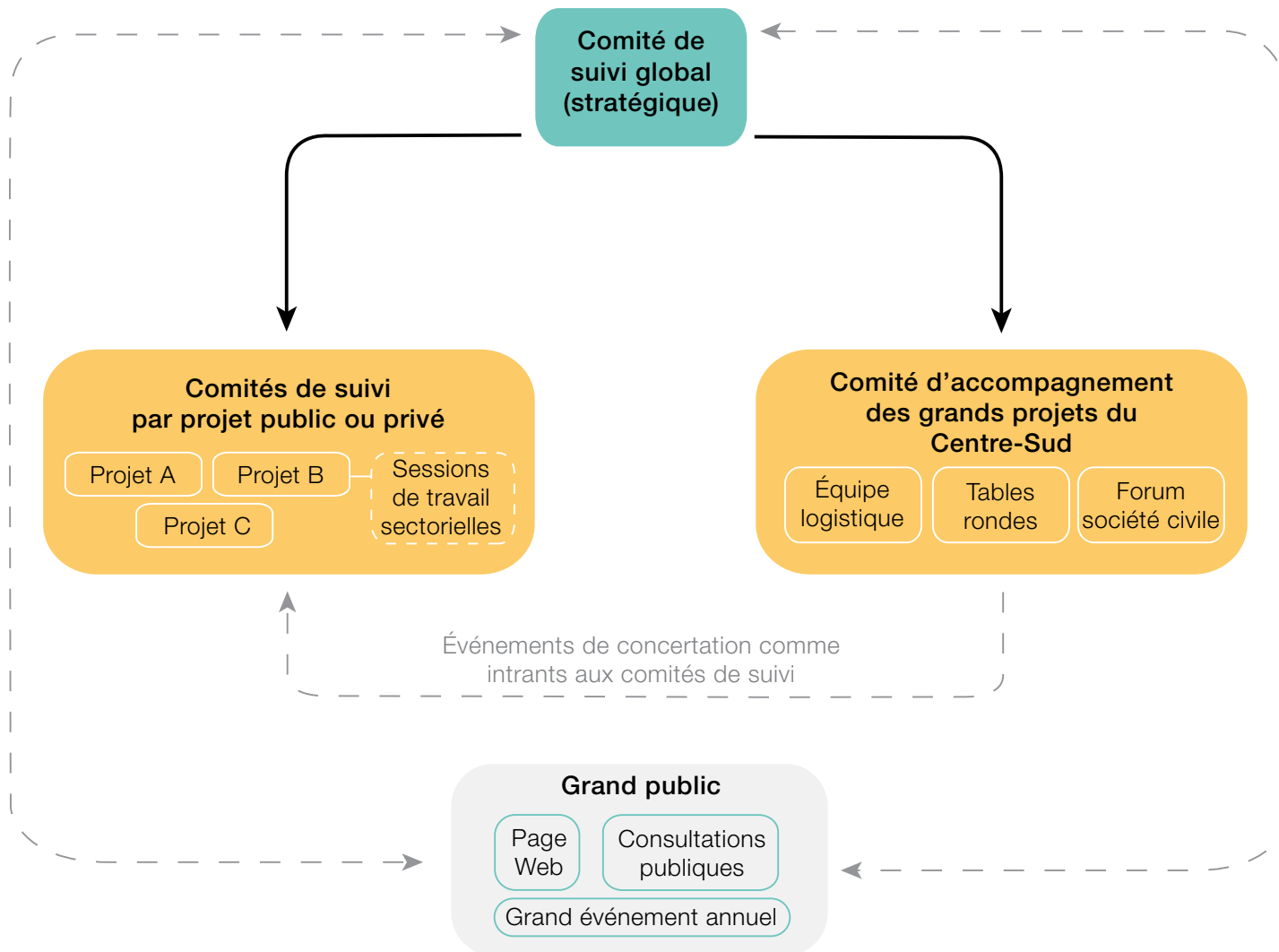
+ **Assemblée d'information annuelle**

La gouvernance telle que prévue au PPU prévoyait une assemblée d'information annuelle visant à informer, répondre aux préoccupations et consulter les personnes citoyennes. Contrairement aux activités du CAGPCS, destinées aux membres de la société civile, l'assemblée d'information annuelle s'adresse au grand public. Conséquemment, sa coordination serait assurée par les services de la Ville et de l'arrondissement, avec le soutien du CAGPCS.

Le Comité de suivi global a tenu sa première rencontre à l'automne 2023. Réunissant un ensemble de personnes clés de plusieurs équipes municipales, de même que certaines instances de la société civile (CAGPCS, Habiter Ville-Marie, SDC du Village, PME MTL Centre-Ville), cette première rencontre a été l'occasion de préparer la collaboration à venir. L'éventail des instances représentées donnait le ton à l'importance de ce comité, chargé de faire le suivi des travaux en lien avec le PPU des Faubourgs.

Depuis cette première rencontre, des échanges subséquents ont pu être tenus avec les instances municipales. Le Comité de suivi étant maintenant officiellement en place, il s'agit de soutenir sa mise en œuvre et de s'assurer de maintenir la tenue de points de suivi fréquents et structurés. Ce travail est fait conjointement avec la Direction de la planification et de la mise en valeur du territoire (SUM), qui en fait la coordination.

PROPOSITION DE STRUCTURE DE GOUVERNANCE



4. SOMMAIRE DES ACTIVITÉS DU CAGPCS

Le CAGPCS organise différents types d'événements selon le sujet abordé, l'échelle du territoire concerné et les retombées attendues.

- + **Table ronde :** Rencontre structurée réunissant le promoteur et le comité dans le but d'examiner l'évolution d'un projet de grande envergure dans le secteur. Elle permet au promoteur de présenter les plus récents avancements, d'exposer les enjeux rencontrés et d'échanger sur les étapes à venir. Elle constitue également un espace de dialogue où le comité peut formuler ses recommandations, proposer des ajustements et s'assurer que le projet demeure aligné sur les besoins et priorités du milieu.
- + **Rencontre de travail / discussion :** Séance collaborative axée sur un sujet précis lié à la dynamique du secteur (par exemple, vitalité commerciale, mobilité, aménagement etc.) en lien avec les nouveaux développements du Centre-Sud. Elle permet aux personnes participantes d'approfondir la compréhension des enjeux, de partager leur expertise, de discuter des orientations possibles et d'élaborer des pistes d'action concertées.
- + **Grande rencontre :** Événement organisé à l'échelle du quartier visant à instaurer un dialogue ouvert et constructif entre toutes les parties prenantes du quartier. Cette rencontre permet d'explorer les enjeux majeurs liés au développement du territoire, de réfléchir aux solutions possibles et d'orienter les actions à long terme. Elle offre également l'occasion de mettre à jour les préoccupations, idées et propositions exprimées lors des éditions précédentes, tout en approfondissant des thématiques centrales au réaménagement du secteur.

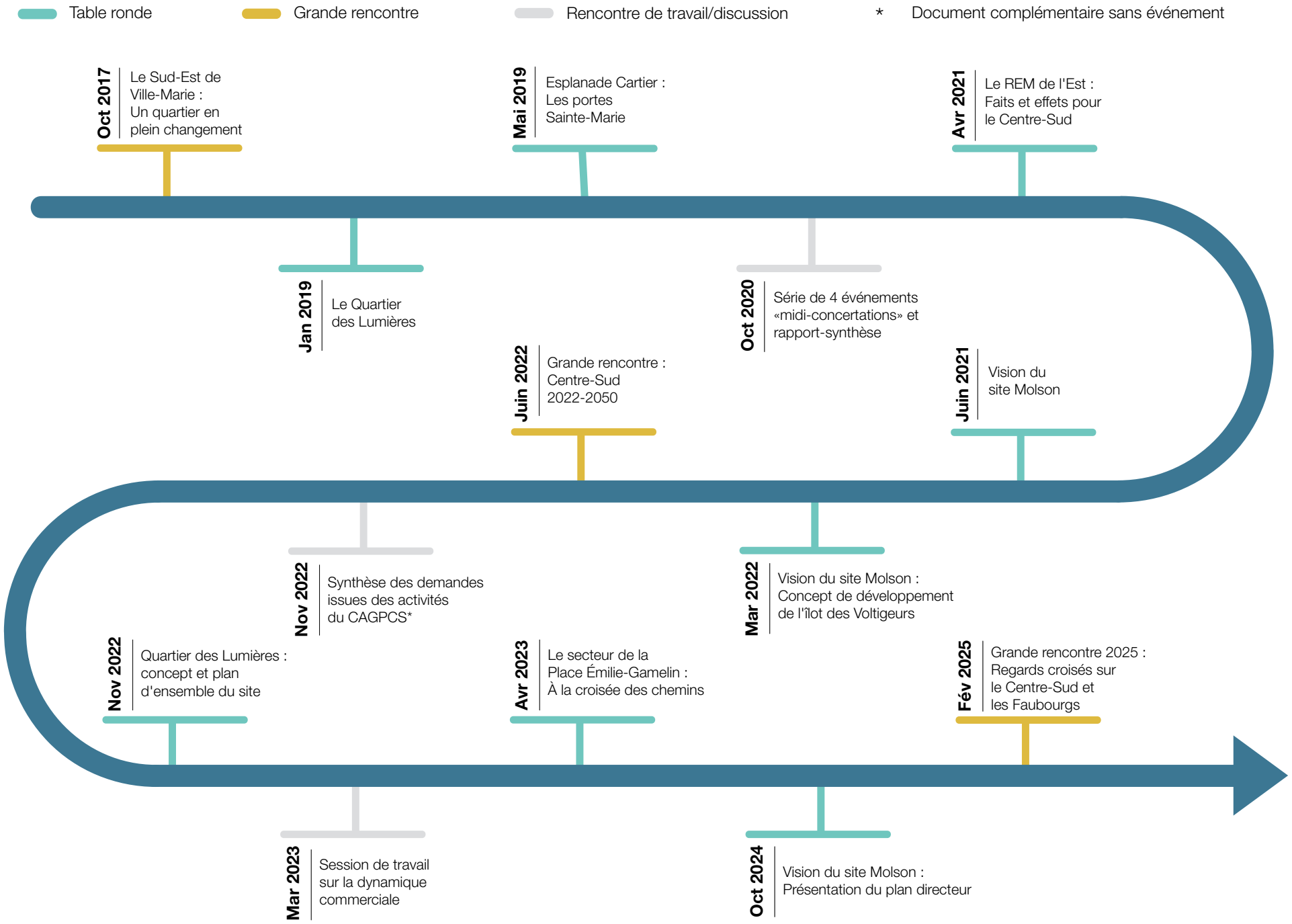
Le comité a réalisé 14 événements portant sur les sujets suivants :

- + Grande rencontre du Centre-Sud
- + PPU des Faubourgs
- + Quartier des Lumières
- + Site Molson
- + Esplanade Quartier
- + Place Émilie-Gamelin
- + REM de l'Est
- + Dynamique commerciale

À noter que la communauté s'est mobilisée autour du développement territorial avant la constitution officielle du CAGPCS en 2021.

Dans ce contexte de profondes transformations sociales, économiques et urbanistiques, le CAGPCS joue un rôle de partenaire essentiel pour informer, échanger et formuler des recommandations, de manière à soutenir un développement cohérent avec les besoins du milieu et les orientations municipales. Son action se déploie à travers plusieurs volets complémentaires : il contribue à la compréhension des projections démographiques, sensibilise aux échéanciers des projets et aux changements à venir, et crée des espaces de dialogue en réunissant des acteurs clés autour d'enjeux stratégiques, comme ce fut le cas pour la rencontre consacrée à la dynamique commerciale. Le CAGPCS exerce également un rôle de vulgarisation et d'appropriation des grandes orientations prévues dans le PPU, tout en offrant une plateforme aux promoteurs pour présenter leurs projets et partager leurs informations avec la communauté.

Activités du CAGPCS



5. CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-SUD

5.1. CONTEXTE GÉNÉRAL

Depuis 2017, le contexte de développement du Centre-Sud a connu des transformations majeures, marquées par une crise du logement persistante, des enjeux de cohabitation sociale complexes et un environnement économique en mutation.

La crise du logement, qui touche l'ensemble du Québec, s'est particulièrement aggravée dans ce secteur. La hausse marquée des loyers, bien supérieure à l'inflation, exerce une pression financière importante sur les ménages montréalais, accentuant l'urgence de construire rapidement des logements sociaux et abordables.

Dans ce contexte, la Ville de Montréal adopte en 2020 le Règlement pour une métropole mixte. Or, les modifications apportées depuis aux programmes provinciaux de logement social, notamment au programme AccèsLogis Québec, combinées à la hausse continue des coûts de construction, ont profondément transformé le milieu de l'habitation et de l'immobilier. Le Règlement n'a pu suivre le rythme de ces évolutions, entraînant un retard significatif dans la réalisation des projets de logements sociaux. L'écart entre les coûts réels et les subventions de la Société d'habitation du Québec (SHQ) s'est considérablement creusé : alors qu'en 2014 un projet devait assumer 128 \$/pi² après subventions, ce montant atteignait 205 \$/pi² en 2022, soit une hausse de 60 %. En 2023, la tendance s'est poursuivie avec une augmentation moyenne de 9 % des soumissions et de 15 % des coûts de construction, obligeant les promoteurs à faire preuve d'une créativité sans précédent pour boucler leurs budgets.

Le marché immobilier commercial a également été touché. La construction d'espaces commerciaux a ralenti, tandis que la vente de copropriétés est devenue plus difficile, notamment en raison de la flambée des coûts de construction. La pandémie et l'arrivée du télétravail ont également modifié la dynamique de location des espaces de bureaux.

Parallèlement, la crise du logement accentue les situations d'itinérance dans le quartier, rendant la cohabitation entre personnes résidentes, personnes en situation d'itinérance et commerçantes plus complexe. Des initiatives, comme la mise en place de comités de cohabitation, visent à favoriser l'inclusion et à réduire les tensions. Toutefois, des enjeux liés à la perception de sécurité et à la qualité de vie demeurent, alimentant les débats sur l'aménagement des espaces publics et la gestion des services communautaires.

À travers ces transformations, l'arrondissement de Ville-Marie a adopté en juin 2021 le Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, issu d'un vaste processus consultatif mené par l'OCPM, afin de traduire la vision du secteur en actions concrètes concernant les espaces publics, l'habitation, la mobilité et le patrimoine. Il s'inscrit dans la continuité des PPU de Sainte-Marie et du Quartier latin. Dans ce contexte, le CAGPCS a été reconnu comme un acteur stratégique au sein de la gouvernance locale.

À l'aube de grandes transformations sur le territoire, le maintien sur place des populations résidentes, la réappropriation des berges du fleuve, la réduction de la circulation de transit ainsi que la vitalité des artères commerciales du secteur constituent des enjeux de première importance. Le PPU des Faubourgs, adopté en juin 2021, adresse entre autres ces questions.

La vision du PPU des Faubourgs cherche à :

« *Consolider le territoire, pérenniser l'identité sociale, patrimoniale et architecturale du quartier, et favoriser un milieu de vie agréable, durable et respectueux de l'environnement.* »

En 2024, la Ville de Montréal a présenté le Projet de PUM 2050, qui établit les grandes orientations à mettre en œuvre pour les 25 prochaines années, notamment l'intensification de plusieurs sites dans le Quartier latin et les Faubourgs. Après un processus de consultation publique mené par l'OCPM à l'automne 2024, le PUM 2050 a été adopté à l'été 2025. Le contexte de développement continuera donc d'évoluer dans les années à venir, rendant nécessaire l'adaptation des pratiques des promoteurs ainsi que du CAGPCS pour maintenir leur pertinence et répondre aux besoins du milieu.



Perspective du réaménagement du parc Sohmer. Source : Ville de Montréal

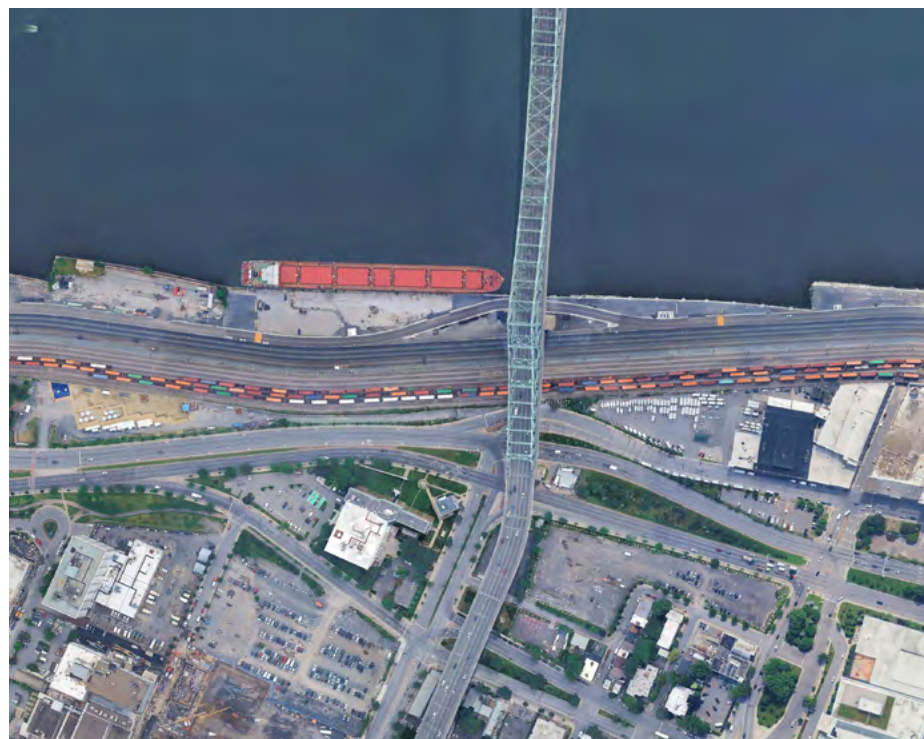
5.2. DÉVELOPPEMENT DES DIFFÉRENTS SECTEURS ET SITES

Le Centre-Sud dans son ensemble

Avec 24 projets actuellement en construction, dont le Quartier des Lumières et l'Esplanade Cartier, 13 autres projets sont en développement, incluant l'ancienne brasserie Molson et 12 sites représentant des potentiels importants pour de futurs développements.

Dans le contexte des profondes transformations en cours, le fleuve Saint-Laurent et ses abords sont également appelés à se transformer. Autrefois dominées par des activités industrielles, les rives se transforment progressivement en espaces à vocation résidentielle et mixte, créant ainsi de nouvelles occasions d'aménager des accès publics et de reconnecter la population au fleuve. Si certains points de vue sont déjà accessibles, comme au Village au Pied-du-Courant, le Plan particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs prévoit, entre autres, de consolider les espaces publics à l'est du pont Jacques-Cartier et de mettre en valeur des vues d'intérêt par le prolongement de rues nord-sud vers le site de l'ancienne brasserie Molson. Toutefois, la présence persistante d'infrastructures ferroviaires le long des berges continue de restreindre l'accès physique au fleuve. Une passerelle piétonne est néanmoins prévue à l'angle des rues de la Commune et Berri, permettant de rapprocher le quartier de la rive. Par ailleurs, les vastes terrains à requalifier offrent une occasion unique d'intensifier le verdissement et d'accroître la canopée dans un secteur durement touché par les îlots de chaleur, qui affectent la santé et la qualité de vie des personnes résidentes. Le PPU prévoit notamment la création de 34 000 m² de nouveaux espaces publics, dont le futur parc Sohmer situé sur le site de l'ancienne brasserie Molson, qui représentent un levier important pour améliorer l'accès aux espaces verts. Cela dit, malgré ces projets prometteurs, le nombre limité de parcs existants demeure insuffisant pour atténuer les effets des îlots de chaleur ou répondre aux besoins actuels en espaces verts dans le quartier.

Les espaces publics sont également marqués par une présence importante de personnes en situation d'itinérance, concentrées autour de lieux comme Émilie-Gamelin et la rue Sainte-Catherine. Cette réalité engendre parfois des tensions avec les personnes résidentes et commerçantes. Plusieurs organismes communautaires, tels que Spectre de rue ou d'autres types d'organisation tels que le Comité cohabitation de la TCFSL, mènent des initiatives de médiation, de sensibilisation et de soutien. Malgré leur engagement, les ressources demeurent limitées face aux besoins croissants et le sentiment d'insécurité des personnes citoyennes est de plus en plus affecté par cette situation qui s'accroît.



Lignes ferroviaires sous le pont Jacques-Cartier. Source : Google Earth

Au niveau de la mobilité, le secteur est traversé par plusieurs infrastructures de transport majeures à l'échelle métropolitaine, tels que le pont Jacques-Cartier, la rue Notre-Dame Est et l'autoroute Ville-Marie, qui ont des répercussions importantes sur la qualité de vie des personnes résidentes et la vitalité commerciale. La congestion qui en découle engendre des nuisances sonores, une pollution accrue et compromet l'efficacité du réseau d'autobus. Bien que le secteur bénéficie d'un accès adéquat au métro, la ligne orange est fortement saturée entre Mont-Royal et Bonaventure, tout comme la ligne verte entre Berri-UQAM et McGill. De plus, les grandes infrastructures routières constituent des obstacles majeurs pour les déplacements à pied et à vélo, nuisant à la sécurité et à la fluidité de la mobilité active. Pour répondre à ces défis, le PPU des Faubourgs et le projet de PUM 2050 prévoient un ensemble de mesures favorisant la circulation active, comme de grands corridors de marche, un réseau cyclable étendu et des traverses à priorité piétonne. D'autre part, plusieurs projets de mobilité visent à réduire les nuisances créées par la circulation automobile :

- + Le réaménagement de l'autoroute Ville-Marie pour en faire un boulevard urbain ;
- + La mise en place de deux projets pilotes sur la rue Ontario, le premier interdisant le virage à droite en provenance de l'ouest vers la rue Papineau et le second proposant un sens unique vers l'ouest pour les voitures ;
- + Le réaménagement de la tête du pont Jacques-Cartier, qui comprend une reconfiguration des bretelles d'accès ainsi que de nouveaux passages piétons favorisant la perméabilité et la sécurité des liens entre les deux côtés du pont ;
- + La création de grands corridors de marche, un réseau cyclable étendu et des traverses à priorité piétonne.

Enfin, bien que le secteur soit en train de vivre un processus d'embourgeoisement, une grande partie de sa population demeure défavorisée. En effet, un nombre important de personnes (23,40 %) vivent sous le seuil de faible revenu, alors que 41,20 % de la population consacre 30 % ou plus de son revenu pour se loger (Statistique Canada, 2021). En matière de logement, le secteur a un des taux de locataires parmi les plus élevés à Montréal, soit 72,10 % de la population (Statistique Canada, 2021) et 6 414 logements sociaux. La hausse des coûts de construction, combinée à l'augmentation des loyers, accentue la pression financière sur la population, réduisant leur accès à un logement abordable et menaçant la stabilité résidentielle dans le quartier.

Le territoire abrite également une importante zone d'emploi, située notamment en bordure du fleuve et de la voie ferrée, où l'on recense plus de 20 000 emplois. L'implantation prochaine de bureaux et de commerces dans le cadre des grands projets de développement devrait entraîner une croissance notable de ce nombre. Par ailleurs, plusieurs projets culturels sont également en cours, notamment la Maison de la chanson et l'Espace Saint-Denis, qui pourraient devenir des pôles d'attraction majeurs, générant de nouveaux flux de déplacements et dynamisant l'activité locale.

Le tissu commercial du secteur repose sur plusieurs artères bien établies. Cependant, la répartition des commerces alimentaires demeure très inégale à travers le territoire. Les projets en développement offrent l'opportunité de rééquilibrer cette offre, à condition que l'implantation des nouveaux commerces soit pensée en complémentarité avec les secteurs existants, afin de renforcer la vitalité économique locale sans nuire à l'équilibre commercial déjà en place.

Cinq grands projets immobiliers sont en cours: l'îlot Voyageur, la Tour Émilie Gamelin, le Quartier des Lumières, l'Esplanade Cartier et le site de l'ancienne brasserie Molson qui accueilleront notamment des logements sociaux et abordables ainsi que des commerces de proximité pour pallier le manque actuel. À travers ces développements immobiliers, une augmentation de 25 863 personnes est anticipée d'ici 2035 dans le secteur, ce qui représente une hausse de 59 % (RaysideLabossière, 2025). Cette augmentation implique notamment l'ajout de 816 enfants de 0 à 4 ans, de près de 1 253 enfants d'âge primaire et secondaire et de 3 126 personnes âgées de 65 ans et plus.

Cette croissance démographique prévue exercera inévitablement une pression sur les équipements collectifs existants, ce qui rend indispensable une planification anticipée pour adapter l'offre aux besoins du secteur. À l'heure actuelle, une nouvelle école est prévue pour répondre à la demande et à l'arrivée de nouvelles familles. Toutefois, la construction de telles infrastructures dans un environnement urbain dense représente un défi important. Le modèle traditionnel d'école, notamment, s'avère peu compatible avec les réalités de la densification. Il devient donc essentiel de repenser l'école en milieu urbain, en s'inspirant par exemple du concept d'écoles verticales et d'approches innovantes pour aménager les cours d'école de manière fonctionnelle et inclusive.

Rôle du CAGPCS

Dans ce contexte, le CAGPCS a tenu deux Grandes Rencontres du Centre-Sud, respectivement 2022 et 2025, en plus du grand événement de 2017 qui a jeté les bases de la création du CAGPCS. Ces événements ont permis d'établir et d'actualiser les préoccupations et les propositions de la communauté en abordant trois thèmes centraux pour le réaménagement du secteur : les espaces publics, la mobilité ainsi que l'habitation et le développement d'un quartier complet.

Pour chacune de ces rencontres, le CAGPCS a mobilisé la société civile du Centre-Sud. Un travail préparatoire considérable a été réalisé en amont afin de mettre à jour les informations provenant des promoteurs, de la Ville et de l'arrondissement. Une présentation détaillée a été élaborée, appuyée notamment par des analyses sociodémographiques et cartographiques. Des projections démographiques ont également été produites afin de mieux cerner les besoins futurs du quartier. Ces projections, bien que basées sur des estimations, ont joué un rôle important pour sensibiliser la société civile et les instances publiques à l'importance des changements anticipés dans le Centre-Sud.

Lors de la rencontre de 2025, des recherches spécifiques sur la création d'écoles en milieu dense ont été menées, dans une volonté d'innover dans les façons de faire. À la suite de la présentation, des ateliers de discussion ont permis d'échanger, de faire émerger de nouvelles idées et de renforcer la collaboration entre les parties prenantes.

Quartier des lumières

Le redéveloppement de l'îlot de la maison Radio-Canada (MRC) fait l'objet d'une implication active de la communauté du Centre-Sud depuis plus d'une décennie. En 2008, le Comité conseil sur la modernisation de la MRC et de son site avait initié une réflexion sur le projet de développement du site dans le contexte d'une consultation de l'OCPM sur la planification de la modernisation des installations de Radio-Canada.

La nouvelle maison de Radio-Canada s'est finalement installée sur la portion est du site et la portion ouest fut acquise par le Groupe MACH dans l'optique d'y concevoir un projet mixte de commerces, résidences et bureaux. Devimco, qui développe son projet Auguste & Louis à l'extrémité nord-est du site, a déjà débuté la construction de ses bâtiments qui seront voués à une occupation résidentielle.

La portion du site développée par le Groupe MACH accueillait en grande partie les studios de Radio-Canada, dans un assemblage unique de 14 structures indépendantes qui forme un espace souterrain de 40 à 55 pieds de profondeur. Cet espace représente une complexité pour le promoteur, qui compte le réutiliser pour offrir des espaces commerciaux grande surface uniques dans le quartier. Cette caractéristique du terrain influencera également le phasage du projet. La tour de Radio-Canada y serait conservée et réhabilitée tandis que le reste du site serait loti et développé, s'appuyant sur une division orchestrée par le prolongement de certaines rues. Les interventions sur la tour visent à maintenir son caractère exceptionnel, tout en assurant une mise à niveau des éléments désuets et en y permettant l'intégration de nouvelles fonctions.

Le développement du site conjugue donc trois aspects importants, qui peuvent représenter des défis d'envergure à certains égards. Premièrement, le Groupe MACH vise à récupérer l'espace souterrain et à le reconverter en espace commercial. Deuxièmement, le projet doit tenir compte de la conservation de la tour et de sa mise en valeur. Troisièmement, le Quartier des Lumières doit être en accord avec les objectifs du PPU des Faubourgs.

Autrefois occupé par un dense faubourg résidentiel (le « Faubourg à M'lasse ») puis par les studios de Radio-Canada, cœur du rayonnement culturel francocanadien pendant un demi-siècle, le site demeure empreint d'une riche histoire. Au moment de l'acquisition par le Groupe MACH, le site présentait de sévères carences d'aménagement qui l'isolent des quartiers adjacents. Le projet représente donc un potentiel important pour le secteur.



Volumétrie du futur Quartier des lumières. Source : Groupe Mach

Impact du PPU des Faubourgs

Le PPU comprend plusieurs stratégies d'intervention s'appliquant particulièrement au site du Quartier des Lumières :

- 1.1 Créer de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux ;
- 2.4 Assurer l'arrimage entre nouveaux développements et quartier existant ;
- 4.1 Créer une trame verte suivant les axes du pont Jacques-Cartier et du fleuve ;
- 4.2 Mettre en valeur l'histoire du quartier à travers des espaces publics ;
- 5.1 Pérenniser ou accompagner le développement de nouveaux pôles d'activités diversifiés ;
- 6.2 Poursuivre la trame de rues existantes jusqu'aux abords du fleuve ;
- 9.1 Renforcer les caractéristiques architecturales du bâti existant ;
- 9.2 Encourager la préservation et la mise en valeur du patrimoine industriel ;
- 9.3 Mettre en valeur le patrimoine bâti à caractère public ;
- 10.1 Favoriser une densification de moyenne intensité dans le secteur à requalifier ;
- 11.3 Préserver les vues d'intérêt et les vues axiales.

Rôle du CAGPCS

Le CAGPCS a organisé deux tables rondes portant sur le Quartier des Lumières. La première, tenue en 2019, visait à mettre en lumière les attentes et les préoccupations de la communauté du Centre-Sud en prévision du redéveloppement de l'îlot de Radio-Canada. Elle a également permis d'établir les bases de partenariats et de collaborations favorisant l'intégration du projet à son environnement, notamment en matière de développement résidentiel.

La deuxième table ronde, qui s'est déroulée en 2022, était axée plus spécifiquement sur la présentation du concept de développement du site et de son plan d'ensemble. Les présentations offertes par le Groupe MACH aux membres du CAGPCS ont favorisé une collaboration constructive pour l'organisation de l'événement, qui a réuni près de 40 personnes participantes. Cette rencontre a permis de mieux comprendre les étapes à venir et d'effectuer une mise au point nécessaire sur un projet qui suscite de nombreux questionnements au sein du milieu. Elle a également favorisé la mise en relation de certaines parties prenantes, qui pourront poursuivre les discussions avec le promoteur, notamment en ce qui concerne la complémentarité des commerces avec la rue Sainte-Catherine.

Site Molson

Le site de l'ancienne brasserie Molson est un lieu emblématique, chargé d'histoire, qui occupe une position stratégique dans le paysage montréalais. Situé à proximité du fleuve et d'importantes infrastructures de transport, il représente un potentiel considérable pour le secteur des Faubourgs.

L'histoire du site remonte au début du XVIII^e siècle, lorsque John Molson y ouvre sa première brasserie, dans ce qui était alors le Faubourg Québec. Avec l'urbanisation croissante du secteur, l'entreprise s'agrandit progressivement et occupe les terrains adjacents.

La deuxième moitié du XIX^e siècle marque une période de développement d'envergure du secteur avec l'arrivée d'infrastructures de transport majeures, dont les installations du port de Montréal et le chemin de fer du Canadien Pacifique. Ces aménagements entraînent une rupture du lien direct qu'entretenait autrefois le quartier avec le fleuve.

Au début du XX^e siècle, la brasserie poursuit son expansion et, dès les années 1950, ses installations couvrent un méga-îlot qui modifie le tissu urbain traditionnel. Par la suite, d'autres grands projets viennent façonner le secteur, notamment l'autoroute Ville-Marie et la Maison de Radio-Canada, renforçant la vocation industrielle et institutionnelle du quartier.

En 2017, Molson, la plus ancienne brasserie d'Amérique du Nord encore en activité, annonce le transfert de ses opérations sur la Rive-Sud de Montréal. L'avenir du site demeure incertain jusqu'en 2019, lorsqu'une entente de principe est conclue entre la Ville, Molson Coors et le Consortium pour sa requalification. En décembre 2021, les activités de production quittent définitivement l'usine de la rue Notre-Dame, laissant place à un vaste projet de redéveloppement.

Ce projet prévoit la création de cinq nouvelles rues ou prolongements de rues au sud de la rue Notre-Dame, donnant naissance à trois nouveaux îlots urbains. Environ 3 200 logements y seront aménagés, dont quatre lots réservés au logement social, en partenariat avec la SHDM. Le programme inclut également potentiellement un hôtel d'une superficie de 23 000 m², environ 32 500 m² d'espaces commerciaux, 37 500 m² de bureaux et 1 830 cases de stationnement souterrain. Un parc de 13 200 m² viendra compléter l'ensemble en offrant un important espace vert public (Agora, 2025a).

La première phase du projet, baptisée Îlot des Voltigeurs, porte sur le redéveloppement de la partie est du site. Elle comprend la reconversion de plusieurs bâtiments existants, la démolition de certaines sections, ainsi que la construction de quatre nouveaux immeubles à usage mixte résidentiel et commercial, atteignant 20 étages (65 mètres). La tour Molson sera surélevée pour atteindre 100 mètres et accueillera un hôtel ainsi que des bureaux. Des cours intérieures accessibles depuis la rue viendront compléter l'aménagement, contribuant à créer un nouveau milieu de vie intégré et ouvert sur le quartier (Agora, 2025b).



Le site de l'ancienne brasserie Molson. Source : Molson

Impact du PPU des Faubourgs

Le PPU comprend plusieurs stratégies d'intervention s'appliquant particulièrement au site de l'ancienne brasserie Molson :

- 1.1 Créer de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux ;
- 2.4 Assurer l'arrimage entre nouveaux développements et quartier existant ;
- 4.1 Créer une trame verte suivant les axes du pont Jacques-Cartier et du fleuve ;
- 4.2 Mettre en valeur l'histoire du quartier à travers des espaces publics ;
- 5.1 Pérenniser ou accompagner le développement de nouveaux pôles d'activités diversifiés ;
- 6.2 Poursuivre la trame de rues existantes jusqu'aux abords du fleuve ;
- 9.1 Renforcer les caractéristiques architecturales du bâti existant ;
- 9.2 Encourager la préservation et la mise en valeur du patrimoine industriel ;
- 9.3 Mettre en valeur le patrimoine bâti à caractère public ;
- 10.1 Favoriser une densification de moyenne intensité dans le secteur à requalifier ;
- 11.3 Préserver les vues d'intérêt et les vues axiales.

Rôle du CAGPCS

Quatre rencontres, organisées par le CAGPCS, ont eu lieu dans le cadre du redéveloppement du site de Molson : trois tables rondes en 2021, 2022 et 2024 ainsi qu'une rencontre de travail en 2022. Ces rencontres ont permis de découvrir le projet du consortium formé par Montoni et le Fonds immobilier de solidarité FTQ pour le site de l'ancienne brasserie Molson.

Les échanges, structurés autour de la vision du consortium pour ce site à fort potentiel, ont donné l'occasion de recueillir les opinions des acteurs et actrices du milieu sur les orientations proposées. Échelonnées sur plusieurs années, ces tables rondes ont permis de soulever de nombreuses préoccupations, tout en amorçant des discussions constructives sur divers aspects du projet, d'abord autour de la vision initiale, puis à propos du plan directeur présenté en octobre 2024.

Esplanade Cartier

Inoccupé depuis 18 ans, le terrain des Portes Sainte-Marie, d'une superficie de plus de 3,5 hectares, constitue l'un des plus vastes sites vacants de l'arrondissement de Ville-Marie. D'abord occupé par les usines de la Dominion Oil Cloth puis par les ateliers ferroviaires De Lorimier à la fin du XIXe siècle, le site a conservé sa vocation industrielle jusqu'en 2001, année durant laquelle un incendie a détruit la dernière usine de l'îlot.

Au fil des années, il a suscité un intérêt soutenu de la part des promoteurs immobiliers, en raison de sa taille et de sa localisation stratégique, à proximité de pôles d'emplois majeurs, du centre-ville et du fleuve.

Acquis par Prével en 2019, le site a depuis été décontaminé et accueille déjà plusieurs constructions, tandis que le reste du terrain est en cours de développement. Ce vaste projet mixte, situé au pied du pont Jacques-Cartier, se divise en six lots et prévoit près de 2 000 unités résidentielles, 100 000 pieds carrés de commerces ainsi que 500 000 à 700 000 pieds carrés de bureaux. Deux parcs, une place piétonne et le nouveau YWCA, qui occupera une partie de la troisième phase, viendront également enrichir l'aménagement (Agora, 2025c). Le projet prévoit également intégrer des logements sociaux et abordables.

À travers sa planification du site, Prével a fait un effort soutenu pour maintenir le lien avec la communauté, notamment à travers une démarche de placemaking, une approche qui vise à concevoir les espaces publics à partir de la manière dont ils sont vécus par la communauté. Inspirée du Project for Public Spaces, elle met de l'avant la maîtrise d'usage et la contribution des experts usagers et expertes usagères afin d'orienter le travail des concepteurs et conceptrices. Dans ce projet, elle s'est traduite par deux ateliers et une balade urbaine réunissant des personnes du Centre-Sud pour partager leur connaissance du quartier et amorcer l'identification de ses forces et enjeux, avec d'autres activités à venir.



Esplanade Cartier (rendu). Source : Prével

Impact du PPU des Faubourgs

Les consultations sur le PPU des Faubourgs ont permis à l'arrondissement d'identifier certains enjeux entourant le développement du site:

- + Les proportions de l'îlot ne sont pas adaptées à la trame urbaine environnante ;
- + La surface minéralisée de l'îlot contribue massivement au phénomène des îlots de chaleur ;
- + Le terrain est bordé au sud et à l'ouest par des voies majeures de circulation automobile à l'aménagement déficient ;
- + Un ancien projet qui n'a jamais été réalisé fige les paramètres de développement du site alors que le zonage en vigueur permet notamment des hauteurs et des densités plus importantes ;
- + Le terrain demeure lourdement contaminé.

Rôle du CAGPCS

Une rencontre du CAGPCS a eu lieu le 1er mai 2019 au Centre Saint-Pierre en présence de nombreuses personnes représentantes du milieu et personnes résidentes. La discussion avait pour objectif de fournir à la société civile une information complète sur le développement du site et d'entamer un dialogue entre la communauté, le promoteur et les autres parties prenantes impliquées afin de faire émerger des aspirations communes et de participer à la construction collective d'un projet répondant aux besoins de la population et du territoire dans le Centre-Sud.

Les membres du CAGPCS ont également eu la chance de participer à la démarche de placemaking et de l'enrichir, intégrant ces discussions à celles menées par le comité.

Place Émilie-Gamelin

Le secteur de la place Émilie-Gamelin, marqué par une forte concentration de lieux commerciaux et institutionnels, englobe le territoire de deux SDC : celle du Quartier latin et celle du Village. Bien que son dynamisme repose en grande partie sur la vitalité des artères commerciales Saint-Denis et Sainte-Catherine Est, l'annonce de la fermeture du mythique magasin Archambault, en janvier 2023, a suscité de vives réactions et ravivé les questionnements quant à l'avenir de ce pôle commercial.

Parallèlement, des transformations importantes sont à prévoir dans les dynamiques de mobilité. La STM entreprend actuellement la phase 2 de ses travaux, qui toucheront directement la place Émilie-Gamelin, tandis que l'arrondissement prévoit des réaménagements afin d'améliorer l'expérience urbaine. Des ajustements à l'aménagement des rues et des bonifications des infrastructures cyclables ont également été réalisés au cours des dernières années.

En plus de ces interventions, le secteur connaît un essor marqué par de nombreux projets en développement et en construction. Parmi les plus significatifs figurent les rénovations majeures de plusieurs pavillons de l'UQAM et le développement de l'Îlot Voyageur Sud. La construction de projets résidentiels, notamment la Tour Émilie-Gamelin, annonce l'arrivée d'une nouvelle population résidente, renforçant la vitalité du secteur.

À terme, le quartier pourrait accueillir plus de 2 000 logements supplémentaires, soit une augmentation d'environ 20 % du parc résidentiel actuel. En tenant compte d'une moyenne de 1,8 personne par logement, cela représente un potentiel d'environ 3 600 nouvelles personnes habitantes. Ainsi, l'ensemble des projets immobiliers en cours et à venir laisse présager une croissance démographique marquée dans les prochaines années.



Rue Saint-Denis au Quartier Latin. Source : Ville de Montréal

Impact du PPU des Faubourgs

À la jonction de deux secteurs de planification ayant été adoptés à différents moments de l'évolution du secteur, le PPU des Faubourgs (2021) et celui du Quartier des spectacles - Secteur Pôle du Quartier latin (2013), le secteur de la place Émilie-Gamelin ne fait pour l'instant pas l'objet d'une planification spécifique.



Les Jardins Gamelin. Source : OSA Images

Rôle du CAGPCS

Dans le cadre du réaménagement du secteur de la place Émilie-Gamelin, le CAGPCS, en collaboration avec la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, a organisé une table ronde réunissant une diversité d'acteurs et d'actrices de la société civile. Cet événement, le premier du CAGPCS pour ce site, a permis d'amorcer un dialogue structuré autour des perspectives d'évolution du secteur et des nombreux projets à venir.

La rencontre s'est ouverte sur une série de présentations offrant une mise à jour essentielle des transformations prévues, notamment les travaux d'infrastructures publiques tels que la station Berri-UQAM, le réaménagement du nord de la place et de la rue Sainte-Catherine Est. D'autres initiatives locales ont également été mises en lumière, touchant l'animation des espaces publics, la cohabitation sociale et de futurs projets structurants comme la Tour Émilie-Gamelin et la Maison du savoir et de la littérature.

Dans un second temps, les discussions ont porté sur les impacts anticipés des chantiers (mobilité, sécurité, effets sur les populations vulnérables) ainsi que sur les attentes et opportunités pour l'après-travaux. Les échanges ont mis de l'avant le besoin d'une concertation continue, l'importance de maintenir des activités culturelles et de valoriser le patrimoine tout en améliorant l'offre en logement social et le verdissement du secteur.

Cette rencontre a permis de faire émerger de nouvelles idées et de renforcer la volonté collective de transformer la place Émilie-Gamelin en un espace accueillant, solidaire et vivant, à l'image des aspirations de la communauté locale.

5.3. AUTRES FACTEURS INFLUENÇANT LE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR

REM de l'Est

Le projet de référence du Réseau express métropolitain (REM) de l'Est a été annoncé publiquement par la CDPQ Infra et le gouvernement du Québec en décembre 2020. Fortement contesté, ce projet a par la suite été abandonné. Le Projet structurant de l'Est, un projet de tramway appelé à remplacer le REM dans l'extrémité est de l'île, ne prévoit toutefois aucun passage dans le secteur du Centre-Sud.

Dans le Centre-Sud, la CDPQ Infra envisageait de positionner cette infrastructure en mode aérien au nord de la rue Notre-Dame Est, puis dans l'emprise du boulevard René-Lévesque Est. Le REM de l'Est devait comporter trois nouvelles stations dans le secteur. Les grands projets du Quartier des Lumières, de l'Esplanade Cartier et de l'ancienne brasserie Molson se situaient tous à moins de 500 m d'au moins une de ces stations, ce qui aurait très probablement influencé leur développement.

Rôle du CAGPCS

En 2021, une réunion du Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud a permis un premier contact avec la CDPQ Infra et les discussions ont permis à la communauté de prendre connaissance des études, réflexions et des scénarios étudiés pour le projet de REM de l'Est. Il s'agissait de discussions préliminaires visant à engager le promoteur dans un processus de consultation publique avec les personnes citoyennes dans une approche transparente, éclairée et participante. L'objectif ultime de cet événement était d'équiper les personnes participantes au mieux avec des informations justes pour qu'ils interviennent sur la place publique et outillent la communauté.



Ancien projet du REM de l'Est. Source : CDPQ Infra

Dynamiques commerciales

Les dynamiques commerciales jouent un rôle central dans le développement du Centre-Sud, influençant à la fois la conception et la réussite des grands projets immobiliers en cours. Le Quartier des Lumières, par exemple, prévoit un centre d'affaires et de services totalisant 1 million de pi², complété par près de 300 000 pi² d'espaces commerciaux. L'offre commerciale combinera des services de proximité en rez-de-chaussée et quelques commerces de grande surface situés en sous-sol, accessibles également depuis le rez-de-chaussée. Bien que les bannières restent à confirmer, on peut anticiper la présence de commerces de proximité tels que boulangeries et pharmacies, ainsi que de plus grands commerces alimentaires. L'objectif est de maintenir une dynamique commerciale régionale sur les rues principales, avec des commerces locaux et adaptés à la clientèle visée par les logements, composée en grande partie de familles. Plus de 1 000 places de stationnement en sous-sol permettront de soutenir cette composante commerciale. La réalisation du projet s'étendra sur environ 10 ans à compter d'avril 2025.

Pour l'Esplanade Cartier, la stratégie commerciale vise principalement les commerces locaux, notamment cafés et restaurants, tout en intégrant un commerce d'alimentation de grande surface. La Corporation de développement Bertone, propriétaire et locateur des lots 1 et 2, développe également des projets plus à l'est, autour de la Place Frontenac (devenue Carré Frontenac), des commerces au rez-de-chaussée du projet Le Moden et du projet 1600 de Lorimier (ancienne savonnerie Barsalou).

Le site Molson illustre une autre approche : le Consortium derrière le projet prévoit une composante commerciale de 300 000 à 350 000 pi² intégrant des commerces de notoriété internationale tout en conservant une offre locale complémentaire, en lien avec le marché régional. La proximité avec le Vieux-Montréal permet de capter une clientèle touristique via la promenade fluviale, qui crée une continuité avec le Vieux-Port et pourrait

attirer les visiteurs vers le reste du Centre-Sud, si les aménagements de mobilité sont adéquats. Une grande concentration commerciale sera localisée sur l'îlot des Voltigeurs, et la réalisation du projet est estimée entre 10 et 15 ans, des travaux de déconstruction ayant déjà débuté.

Ces projets doivent toutefois composer avec plusieurs défis : le risque de saturation du marché commercial, l'importance de l'emploi local, les impacts du réaménagement de l'autoroute Ville-Marie et de la mobilité du secteur, la coordination des projets et l'efficacité des instances municipales, ainsi que la nécessité de répondre à une clientèle diversifiée, composée à la fois de résidents et résidentes et de touristes. La réussite des projets dépend donc autant de la planification commerciale que de la capacité des acteurs à créer une offre cohérente et adaptée aux multiples usages du territoire.

Rôle du CAGPCS

Le CAGPCS a organisé en 2023 une séance de travail regroupant des personnes représentantes des différents promoteurs et de leurs partenaires commerciaux, ainsi que la SDC du Village. L'objectif de cette rencontre était d'amorcer la discussion en mettant en contact tous les partenaires afin d'assurer le développement de tous les espaces commerciaux sans nuire à la vitalité des artères commerciales existantes.

Les personnes participantes ont notamment souligné l'importance de représentations concertées auprès de la Ville, afin de faire valoir certaines pressions nécessaires sur le Ministère des Transports et de la Mobilité durable. Le CAGPCS a ainsi contribué à mettre en évidence le besoin d'une vision claire des travaux à venir sur la rue Sainte-Catherine et des échéanciers associés, garantissant que le développement commercial et immobilier s'intègre de manière harmonieuse aux projets de mobilité et aux aménagements urbains. La poursuite des discussions à ce sujet serait nécessaire au fur et à mesure de l'avancement des projets.



Le Village. Source : SDC du Village

PPU des Faubourgs

Tel que mentionné précédemment, le PPU des Faubourgs est adopté en 2021 et influence le développement du territoire du Centre-Sud. Il vise à pérenniser l'identité du quartier et à favoriser un milieu de vie agréable, tout en assurant une continuité urbaine entre le Centre-Sud, le Vieux-Montréal et le fleuve. Le plan cherche également à intégrer harmonieusement les nouveaux milieux de vie au quartier existant.

Ses orientations touchent particulièrement les projets en cours de développement et de construction. Il s'agit de maintenir un parc de logements diversifié et inclusif, de consolider la vie communautaire du quartier et du Village, de stimuler la vitalité et la complémentarité de l'offre commerciale, d'enrichir le réseau d'espaces verts et de lieux identitaires, et de renforcer la présence ainsi que la mixité des activités.

Rôle du CAGPCS

Dans le cadre des consultations entourant l'élaboration du PPU des Faubourgs, en 2020, le CAGPCS a organisé une série de quatre midi-conférences abordant des thématiques centrales pour le développement du Centre-Sud, notamment : l'habitation et le développement économique, culturel et social ; la trame urbaine, la mobilité et les espaces publics ; le cadre bâti, l'accès au fleuve et le patrimoine ; ainsi que la gouvernance, la mise en œuvre et le suivi.

L'objectif de ces midi-conférences était de faciliter l'appropriation du PPU des Faubourgs par les acteurs du secteur avant les consultations publiques, en permettant un dialogue éclairé sur les enjeux majeurs et en favorisant une compréhension commune des orientations et des défis du quartier.

6. PRINCIPALES DEMANDES RESSORTIES

Depuis la mise sur pied du CAGPCS, les différents événements ont permis à la société civile de faire entendre leurs voix sur divers enjeux en lien avec le développement du sud-est du quartier Centre-Sud. Pour chaque activité, la CDC Centre-Sud et RaysideLabossière s'assurent de prendre en note les préoccupations et les souhaits des participants et participantes afin d'en faire un rapport synthèse.

Cette section brosse un portrait des principales demandes de la société civile depuis 2017. Pour ce faire, une analyse des différents rapports a été réalisée selon six thématiques :

- + Accès aux berges, espaces verts et espaces publics
- + Logement
- + Équipements collectifs
- + Économie, offre commerciale et bureaux
- + Mobilité et transport
- + Patrimoine

Pour chaque thématique, les demandes ont été séparées selon la partie prenante concernée : les promoteurs ou les autorités publiques.



Potentielle mixité résidentielle et commerciale de l'Esplanade Cartier. Source : 'Prével

6.1. ACCÈS AUX BERGES, ESPACES VERTS ET ESPACES PUBLICS

Enjeux

Malgré la présence du fleuve Saint-Laurent au sud du quartier, l'accès aux berges est très limité en raison des activités portuaires, ainsi que la présence d'axes de circulation majeurs. Quelques percées visuelles vers le fleuve ponctuent le paysage à l'est du pont Jacques-Cartier à partir du parc Bellerive et du parc du Pied-du-Courant, mais la présence de la rue Notre-Dame rend son accès difficile. À l'ouest du Pont Jacques-Cartier, l'ancienne brasserie Molson crée une grande rupture entre le quartier et les berges.

De plus, le territoire se caractérise par la forte présence d'îlots de chaleur due à un verdissement et un nombre d'espaces verts limités. La pression immobilière limite également les initiatives visant à intégrer davantage de nature et de biodiversité en milieu urbain.

Le quartier est aussi marqué par une grande mixité sociale incluant des personnes résidentes de longue date et nouvellement arrivées, des personnes étudiantes et des personnes en situation de précarité. Si cette diversité constitue une richesse, elle entraîne aussi des frictions, notamment autour de l'utilisation des espaces publics. Certains lieux, comme le Quartier des spectacles et le Quartier latin, sont principalement pensés pour les personnes consommatrices et les touristes, ce qui contribue à l'exclusion des personnes en situation d'itinérance et limite leur accès à des espaces essentiels à leur quotidien.



Berges inaccessibles. Source : Molson

Demandes adressées aux promoteurs

DEMANDES GÉNÉRALES

- + Saisir l'opportunité des différents projets immobiliers pour repenser l'accès aux berges de manière audacieuse et développer une vision collective.
- + Intégrer une plus-value sociale dans les espaces publics des secteurs résidentiels et commerciaux. Ex : accès aux toilettes publiques, lieux de détente, jardins communautaires sur les toits, etc.

Prével

- + Prendre en compte les besoins de toutes les populations à travers les espaces et le mobilier. Par exemple, les personnes à mobilité réduite devraient pouvoir se déplacer au sein du site ou le traverser sans embûche et s'y sentir confortables.

Molson

- + Intégrer des espaces publics accessibles le long du chemin de fer dans l'axe est-ouest et intégrés avec le parc Sohmer. Les passages piétonniers au cœur des îlots doivent également être accessibles et de nature publique.
- + Favoriser une bonne cohabitation des différents usages (ex : arrimage entre la gestion des déchets liés aux activités commerciales et l'animation des places publiques).
- + Préserver l'identité de quartier.

Quartier des lumières

- + Faire preuve d'innovation verte en matière de biodiversité et de résilience climatique. Ex :
 - Mettre en place des mesures de gestion des eaux et une trame bleue.
 - Mettre en valeur le tracé de l'ancien ruisseau à des fins de rétention des eaux de pluie.
 - Assurer une connectivité écologique.
- + Adresser la diversité des animations prévues sur les espaces publics. Il est souhaité d'implanter un mobilier urbain innovant, inclusif et accessible quatre saisons qui favorise une ambiance conviviale. Ex : espaces de jeux multigénérationnels, pianos publics, mobilier ludique et adapté aux familles.
- + Intégrer des espaces de rencontre ouverts (parcs, centre communautaire, placettes, etc.), qui complètent les activités commerciales, et favorisent le rassemblement de populations issues de milieux différents.

Demandes adressées aux autorités publiques

Légende

● Arrondissement Ville-Marie ● Ville de Montréal ● Ministère des Transports et de la Mobilité durable ● Société du Parc Jean-Drapeau

- ● Désenclaver le sud du quartier pour améliorer l'accès aux berges. Ex :
 - + Construction de passerelles ou de tunnels qui rejoignent les berges.
 - + Recouvrir l'autoroute.
 - + Ériger des belvédères.
 - + Aménager un parc linéaire pour rejoindre le canal Lachine.
 - + Agrandir le parc Bellerive.
- ● Améliorer l'accessibilité vers l'île Sainte-Hélène et au Pont Jacques Cartier pour les personnes usagères de mobilité active.
- Organiser des événements rassembleurs grand public au bord du fleuve, en collaboration avec des commerces du quartier, pour créer de l'adhésion et de la mobilisation au sein de la population.
- Assurer une connexion de la rue de la Commune jusqu'au parc du Pied du Courant. Le prolongement de la rue de la Commune proposé dans le PPU est un geste nécessaire pour reconnecter le Centre-Sud et le Vieux-Montréal, tout en offrant une vitrine spectaculaire sur le fleuve Saint-Laurent. Cependant, ce prolongement s'arrêterait à la rue Alexandre-de-Sève et la communauté souhaite une meilleure connexion vers l'est du quartier.
- Assurer une accessibilité et une ouverture des espaces publics qui bordent le fleuve afin d'encourager leur appropriation par les personnes résidentes du quartier existant et d'éviter qu'ils ne soient fréquentés uniquement par les nouvelles personnes résidentes plus aisées (Arrondissement V-M, Ville de Montréal).
- Augmenter le verdissement au-delà de la plantation d'arbres en bordure de rue. Ex :
 - + Politique d'inclusion systématique de toits verts et de stationnements perméables.
 - + Inclusion d'organismes impliqués dans le verdissement (ex : Sentier urbain).
 - + Verdissement temporaire d'espaces vacants ou sous-exploités par des arbres ou arbustes en pot.
 - + Assurer la concrétisation des projets de plantation d'arbres prévus au PPU.
 - + Assurer des espaces d'ombre.
 - + Conserver les espaces verts existants.
- Aménager des trames vertes (ruelles, promenades, parcs linéaires) pour connecter le quartier existant aux nouveaux développements.
- Assurer des espaces publics inclusifs et accessibles à tous types de population. Ex :
 - + Éviter les aménagements qui excluent ou déplacent des populations vulnérables.
 - + Aménager différentes typologies de parcs qui répondent à divers besoins et les inclure dans chaque phase de développement.
 - + Favoriser l'animation naturelle des lieux et la présence humaine en continu dans les espaces publics.
 - + Prendre en compte la population en situation d'itinérance dans les aménagements.
 - + Favoriser des aménagements quatre saisons.
 - + Favoriser les initiatives de médiation sociale et culturelle.

- + Assurer l'accessibilité universelle par le biais d'un mobilier urbain adapté et par la présence d'infrastructures comme des toilettes publiques.
- + Adopter une approche concertée de différents acteurs pour assurer une planification harmonieuse
- + Assurer que l'identité du quartier soit reflétée à travers les nouveaux espaces publics, l'animation et l'occupation des lieux Ex :
 - + Le parc Sohmer et le réaménagement de la tête de pont sont des lieux potentiels pour affirmer l'identité de quartier et rassembler diverses populations.
 - + Recourir aux usages transitoires dans les espaces vacants inspirés des initiatives porteuses dans le quartier (Marché solidaire Frontenac) afin de stimuler le sentiment d'appartenance.
 - + Mettre une signalétique et du mobilier qui met en valeur les points d'intérêts, l'histoire du quartier et les luttes sociales.



Futur parc Sohmer. Source : Molson

Constats

Un meilleur accès au fleuve est une demande répétée depuis les premières rencontres du CAGPCS. Le PPU prévoit plusieurs mesures afin d'améliorer l'accès visuel, notamment avec le prolongement de la rue de la Commune. Ces mesures sont toutefois jugées comme insuffisantes, particulièrement à l'est de la rue Papineau. Le réaménagement des berges implique nécessairement la concertation de plusieurs partenaires, dont certains sont actuellement éloignés de ces discussions.

La communauté est particulièrement sensible à l'inclusion des populations marginalisées et du reflet de l'identité de Centre-Sud dans la mise en œuvre, l'aménagement et l'animation des espaces publics. Une implication des organismes communautaires et culturels du quartier est nécessaire.

6.2. LOGEMENT

Enjeux

Le quartier Centre-Sud se démarque comme un milieu de vie accueillant une mixité des usages et de populations, avec plusieurs éléments identitaires forts. Un processus de gentrification est déjà en cours et il y a un manque important de logements accessibles économiquement, particulièrement pour les familles et les populations vulnérables.

Avec la hausse de la population anticipée dans les prochaines années, il y a une appréhension d'une accélération de la gentrification et d'une menace à la mixité sociale.

Demandes adressées aux promoteurs

DEMANDES GÉNÉRALES

- + Développer des logements répondant aux différents besoins de la population. Ex: logements sociaux et communautaires, offrir des logements adaptés pour des familles, assurer l'accessibilité universelle, etc.
- + Prévoir rapidement des terrains réservés pour du logement social et communautaire et en prioriser la construction.
- + Inclure du logement social et communautaire dans toutes les phases de développement.
- + Intégrer de façon harmonieuse le cadre bâti aux quartiers actuels, tant au point de vue des gabarits que de la signature architecturale en intégrant des caractéristiques de l'architecture des faubourgs.
- + Conserver les percées visuelles et les vues ciblées dans le PPU, en plus de les mettre en valeur. Ex : église Saint-Pierre-Apôtre, tour de Radio-Canada

Prével

- + Inclure de la flexibilité et de la multifonctionnalité dans le bâti afin d'adapter le projet au rythme des variations socio-démographiques puisque ce projet est à la limite entre deux quartiers ayant des identités différentes (Sainte-Marie et Saint-Jacques).
- + Inclure une proportion considérable de grands logements adaptés pour des familles
- + Explorer le droit superficiaire.

Molson

- + Inclure une proportion considérable de grands logements adaptés pour des familles
- + Respecter au minimum le règlement pour une métropole mixte.
- + Intégrer toutes les classes sociales.
- + Accélérer la réalisation de projets de logements sociaux sur des terrains stratégiques, facile à développer.
- + Élaborer un portrait sur les retombées sociales anticipées en lien avec le projet.
- + Prévoir une mixité d'usages et des services à proximité des logements sociaux et abordables.
- + Poursuivre le dialogue avec la communauté sur la question de l'itinérance.
- + Anticiper les enjeux de rapprochement entre les lieux d'emplois et les logements.

Quartier des lumières

- + Inclure une proportion considérable de grands logements adaptés pour des familles.
- + Prévoir des grands et des petits logements afin d'accueillir les trajectoires résidentielles des individus au fil du temps et d'éviter l'exode des nouvelles familles.

Demandes adressées aux autorités publiques

Légende

● Arrondissement Ville-Marie ● Ville de Montréal ● Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation ● Société d'Habitation du Québec

- Limiter l'impact des hausses de loyer sur le quartier existant et maintenir les populations à modestes et faibles revenus dans le parc locatif existant. Ex :
 - + Tenir un registre des loyers.
 - + Créer des fiducies foncières communautaires.
- Consolider le parc locatif existant, en plus d'y favoriser le développement de nouveaux logements sociaux
- Négocier la construction de logements sociaux plutôt que d'accepter une compensation financière.
- Assurer une gouvernance participative et coordonnée impliquant les personnes résidentes et les organismes communautaires pour assurer un développement urbain fidèle à l'identité de quartier.
- Renforcer les politiques publiques pour favoriser la création et la pérennisation d'une offre hors marché par les OBNL et les coopératives.
 - + Faciliter l'intégration de logements sociaux dans les projets privés en réintroduisant des programmes jugés efficaces comme AccèsLogis
 - + Incitatifs fiscaux, exemption de taxes pour les OBNL.
 - + Cibles claires de logements hors marché.

Constats

Il y a une grande volonté de la communauté d'inclure des logements sociaux et des logements familiaux, ainsi que de prioriser leur construction. Des parts de terrains réservés pour du logement social sont prévues pour plusieurs projets. Cependant, il manque de cadre et de soutien pour concrétiser ces projets (fin du programme AccèsLogis et inefficacité du PHAQ), en plus de l'augmentation

des coûts de construction depuis quelques années. Même si les promoteurs privés s'engagent à réserver des terrains pour du logement social, leur construction n'est pas garantie tant qu'il n'y a pas de porteur et un cadre financier solide. On observe un décalage entre les besoins de la population et la faisabilité.

6.3. ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Enjeux

Les grands projets immobiliers accueilleront de nombreuses nouvelles personnes résidentes, ce qui implique une hausse marquée de la population. Cette croissance démographique prévue exercera une pression sur les équipements collectifs existants, ce qui rend indispensable une planification pour adapter l'offre aux besoins du secteur.

L'accès équitable aux équipements et services collectifs, comme les écoles, CPE, cliniques, infrastructures sportives ou communautaires, est perçu comme un enjeu central de justice sociale et de qualité de vie.

Demandes adressées aux promoteurs

DEMANDES GÉNÉRALES

- + Planter plus d'une école primaire et une école secondaire en vue des projections démographiques. Cela permettrait aux élèves d'étudier dans le même quartier tout au long de leur cheminement scolaire.
- + Assurer un accès à la culture avec une bonification de l'offre culturelle dans le quartier. Ex : lieux de création, lieux de diffusion, art public, bibliothèque.

Molson

- + Prévoir des espaces pour des services de santé, des services sociaux et des organismes communautaires dans le secteur du pôle civique. Ces services doivent être accessibles à tous types de populations et être inclus dès les premières phases de développement. Pour ce faire, une planification en collaboration avec les acteurs locaux est suggérée, en plus de créer un espace de dialogue tout au long du processus.
- + Assurer le développement social par l'entremise d'une trame culturelle, un parcours accessible qui connecte l'est et l'ouest de l'arrondissement, et structuré autour de plusieurs services.

Quartier des lumières

- + Planifier en amont non seulement la construction d'écoles, mais un plan d'ensemble qui tient compte des espaces environnants. Ex : assurer un cadre piétonnier sécuritaire et agréable ; prévoir des espaces complémentaires à l'école comme des terrains de jeux.
- + Accueillir d'autres usages comme des espaces communautaires, culturels et récréatifs dans le bâtiment accueillant l'école.
- + Intégrer des espaces pouvant être occupés par des services sociaux, de santé, d'organismes culturels et communautaires. À l'exception d'une école, aucun autre équipement collectif n'est prévu sur le site. Les nombreux espaces commerciaux à construire font de ce nouveau quartier un lieu possible d'intégration de certains de ces services.
- + Assurer l'accessibilité, l'abordabilité et la complémentarité des différents services à l'offre du quartier existant. La communauté exprime des inquiétudes quant à une possible séparation entre les populations : les personnes qui habitent le quartier existant pourraient éviter les services et les équipements du nouveau site, et inversement, les nouvelles personnes résidentes pourraient ignorer ceux du quartier déjà en place, que ce soit pour des raisons socio-économique ou d'aménagement.

Demandes adressées aux autorités publiques

Légende

- Arrondissement Ville-Marie
- Ville de Montréal
- Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation
- CSSDM et CIUSSS

- Mettre en place des moyens pour conserver et développer une offre culturelle variée et accessible. Le PPU ne donne pas assez d'importance au rôle de la culture dans les Faubourgs. La vitalité culturelle est un des moteurs économiques du quartier et sera un levier important pour l'attraction de nouvelles personnes résidentes en plus d'être un élément identitaire pour le quartier. Ex. :
 - + Sécuriser les baux des lieux culturels en les fixant sous les prix du marché.
 - + Assurer l'obligation de réserver une part d'usage culturel dans les grands projets privés.
- Établir une coordination rapide de l'Arrondissement avec les partenaires institutionnels pour assurer la construction des écoles, des services de santé comme un CLSC et une clinique, ainsi que d'autres équipements collectifs à chaque phase de développement des grands projets.
- Renforcer le rôle de chef d'orchestre et d'arbitre de la part de la Ville avec les promoteurs des grands projets en ce qui concerne l'implantation d'une diversité de services et d'équipements collectifs. Des incitatifs pourraient être imposés aux promoteurs pour garantir la présence de services dans les nouveaux projets.
- Assurer la planification avec une vision long terme intergouvernementale et multisectorielle.
 - + Réaliser un plan d'action stratégique.
 - + Réserver des terrains stratégiques grâce au droit de préemption.
 - + Planification proactive des services selon les besoins de la population.
 - + Mutualisation des équipements collectifs.
 - + Création d'un comité de coordination impliquant des élus et élues, des citoyens et citoyennes et des organismes.
- Prendre en compte de la présence d'organismes communautaires LGBTQ+ pour répondre aux besoins de la population du Village et pour conserver l'identité du quartier des Faubourgs.

Constats

Aussi prévue dans le PPU, la construction d'institutions scolaires est réclamée par la communauté depuis le début des rencontres du CAGPCS, un besoin qui va de pair avec l'augmentation de la population prévue dans le secteur. Une planification concertée entre les promoteurs, l'arrondissement et le CSSDM est nécessaire pour assurer la présence d'écoles, ce qui n'est pas encore confirmé à l'heure actuelle.

Il est également important pour la communauté de favoriser l'implantation de services sociaux et de santé à proximité des espaces résidentiels afin de répondre aux besoins de différents types de population et d'assurer une mixité sociale dans les nouveaux sites.



Ecole urbaine en hauteur : Crosstown Elementary School (Vancouver).

Source : Michael Elkan

6.4. ÉCONOMIE, OFFRE COMMERCIALE ET BUREAUX

Enjeux

En 2017, plusieurs grandes entreprises (Molson, SAQ, Télé-Québec) ont annoncé leur déménagement, ce qui a créé de l'incertitude face à la rétention des emplois dans le quartier. La création et le maintien d'emplois sont des priorités pour la lutte à la pauvreté, mais également importants pour la vitalité commerciale. Des zones d'emploi sont toutefois prévues dans plusieurs grands projets.

De plus, des entreprises d'économie sociale, des artistes et des entreprises culturelles font face à des difficultés au moment de se trouver un local commercial ou des ateliers d'artistes. La question de l'abordabilité des loyers commerciaux est une problématique grandissante à l'échelle de la Ville, mais particulièrement préoccupante dans le quartier Centre-Sud en raison de son identité culturelle particulière, notamment par la présence du Quartier culturel des Faubourgs.



Futurs commerces à l'Esplanade Cartier. Source : Prével

Construire sur 8 ans d'action : le CAGPCS en perspective

Demandes adressées aux promoteurs

DEMANDES GÉNÉRALES

- + Favoriser les emplois locaux dans les nouveaux commerces et les entreprises. Ex :
- + Encourager les commerces et les entreprises à développer des politiques d'embauches locales.
- + Favoriser l'intégration des populations marginalisées.
- + Avoir des milieux d'insertion pour les jeunes en collaboration avec les écoles, les organismes communautaires et les entreprises d'économie sociale.
- + Assurer la complémentarité de l'offre commerciale des nouveaux sites à celle existante, particulièrement la rue Sainte-Catherine. La communauté craint la survie des commerces existants et du dynamisme commercial sur certaines rues.
- + Favoriser l'implantation de commerces de proximité qui répondent aux besoins de la population (épicerie, fruiterie, quincaillerie, banque, pharmacie, etc.).

Prével

- + Créer des maillages entre les futures entreprises et les organismes locaux d'employabilité.
- + Intégrer des commerces à vocation sociale.
- + Porter une attention particulière au traitement de cette rue, notamment en favorisant une diversité et une vitalité commerciale sur la rue Sainte-Catherine. Actuellement, cette vitalité tend à s'estomper à l'est de la rue Papineau.

Molson

- + Encourager les emplois locaux et assurer des milieux d'insertion pour les jeunes en collaboration avec les écoles et les entreprises d'économie sociale.
- + Favoriser des loyers abordables afin d'attirer des entreprises culturelles et des commerces de proximité, en plus de favoriser une offre commerciale à prix abordables pour les personnes résidentes.
- + Profiter du potentiel des nouvelles rues pour créer des espaces rassembleurs permettant un réseau des différents milieux de vie et des identités du quartier.
- + S'appuyer à la fois sur des espaces commerciaux à vocation économique et culturelle variée afin d'encourager la fréquentation des nouveaux espaces commerciaux et de faire rayonner le quartier au-delà du Vieux-Port. Il est suggéré de mettre en valeur l'héritage brassicole et l'histoire du site. Il est également important que ces initiatives ne fassent pas concurrence à celles déjà présentes dans le quartier existant, mais qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse et complémentaire.

Quartier des lumières

- + Offrir des espaces de création et de diffusion pour la communauté, ainsi que des espaces pour les PME montréalaises.
- + Offrir des espaces de bureaux abordables compte tenu des difficultés auxquelles font face les entreprises d'économie sociale et culturelle, les artistes et les organismes à se trouver un espace commercial.
- + Favoriser l'implantation de commerces d'économie sociale. La prévision de l'installation de grandes bannières commerciales soulève des inquiétudes et la communauté souhaite que ces commerces répondent aux besoins de la population locale.
- + Profiter d'un nouvel ensemble commercial afin de créer des espaces riches, avec de nouveaux lieux d'ancrage en complémentarité avec le quartier existant, notamment la rue Sainte-Catherine. La SDC du Village et le promoteur devraient avoir des discussions à ce sujet.
- + Favoriser l'implantation de commerces de proximité, notamment des commerces d'alimentation pour faire face aux déserts alimentaires.

Demandes adressées aux autorités publiques

Légende

- Arrondissement Ville-Marie

- Poser une réflexion d'ensemble sur les zones d'emploi et leur identité, à la manière de la Cité des ondes.
- Assurer un contrôle législatif des baux commerciaux et l'utilisation d'incitatifs fiscaux pour favoriser l'implantation de certains types de commerces de proximité sur les nouveaux sites et maintenir à long terme les services et les commerces du quartier.
- Créer une nouvelle instance de concertation qui regrouperait les acteurs clés de développement culturel et commercial pour faire face au manque de coordination des différentes concertations et à la réflexion en silo des enjeux de consolidation des trames commerciales.
- Adopter une mentalité interventionniste pour assurer la vitalité des commerces locaux (leçon de la pandémie).

Constats

Dans la perspective de l'arrivée de nouveaux commerces, le quartier souhaite encourager l'implantation de commerces ayant une vocation sociale ou relevant de l'économie sociale. Une complémentarité de la trame commerciale sur la rue Sainte-Catherine, notamment avec la présence de commerces de proximité, sont aussi au cœur des demandes de la société civile.

L'implantation de mécanismes qui favorise l'emploi local est également une demande répétée depuis plusieurs années. Avant

2023, il était souvent question d'une pénurie de main-d'œuvre et plusieurs s'appuyaient sur cet enjeu pour suggérer la réalisation de partenariats avec les organismes locaux d'employabilité et d'assurer de la main-d'œuvre dans les commerces locaux. Maintenant que la pénurie de main-d'œuvre est un enjeu moins criant, il est toujours possible de favoriser l'emploi local par la collaboration avec les organismes d'employabilité locaux. Cela permettrait l'embauche de personnes en situation de vulnérabilité dans le quartier.

6.5. MOBILITÉ ET TRANSPORT

Enjeux

Centre-Sud est au confluent de plusieurs infrastructures majeures : pont Jacques-Cartier, rue Notre-Dame Est et autoroute Ville-Marie. Ces infrastructures de juridiction provinciale ou fédérale amènent une circulation de transit automobile importante qui crée des impacts sur la qualité de vie des personnes résidentes : nuisances sonores, pollution visuelle, diminution de la performance du réseau d'autobus, insécurité routière, etc. De plus, ces grandes infrastructures routières constituent d'importantes barrières et compliquent les déplacements des personnes piétonnes et cyclistes avec des discontinuités du réseau cyclable et un manque de connexion est-ouest, mais également nord-sud.

La forte dépendance à l'auto solo est exacerbée par un réseau de transport collectif insuffisant et un manque d'infrastructures favorisant la mobilité alternative. De plus, l'accroissement de la population et l'arrivée de nouvelles personnes travailleuses risquent d'aggraver la situation si des alternatives efficaces ne sont pas mises en place rapidement.

Demandes adressées aux promoteurs

Prével

- + Innover en matière de gestion de stationnement, c'est-à-dire de réduire de nombre d'espaces, mais aussi offrir des services d'autopartage, des espaces pour les services de livraison et mutualiser des espaces de stationnements.
- + Intégrer les principes d'accessibilité universelle dans les espaces de circulation à l'intérieur du site.

Molson

- + Offrir un accès piétonnier au sud sur site, près des rails de chemin de fer.

Quartier des lumières

- + Favoriser l'accessibilité piétonne au site avec des axes de circulation nord-sud conviviaux. Cela permettrait d'éviter une séparation entre le nouveau site et le quartier existant.
- + Assurer un cadre piétonnier agréable à l'intérieur du site et ses alentours.
- + Donner l'exemple en ce qui concerne la mobilité durable. Ex :
 - + Limiter la circulation de transit sur les axes entourant le site.
 - + Aménager de nouvelles voies cyclables qui se connectent au réseau cyclable existant.
 - + Mutualiser les espaces de stationnement des espaces bureaux et des résidences.
 - + Favoriser l'auto-partage.
 - + Éviter le stationnement sur rue.

Demandes adressées aux autorités publiques

Légende

- Arrondissement Ville-Marie
- Ville de Montréal
- Ministère des Transports et de la Mobilité durable
- STM et ARTM

● ● Améliorer les connexions nord-sud et est-ouest pour faire face aux enjeux de l'enclavement de plusieurs secteurs, notamment le sud du quartier et la tête de pont. Ex :

- + Transformer le boulevard Notre-Dame en boulevard urbain convivial de manière concertée.
- + Réaménager l'avenue Viger et les bretelles d'accès à l'autoroute Ville-Marie.
- + Réaménager la tête du pont Jacques-Cartier.
- + Connecter le quartier existant avec les secteurs en développement avec le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie. Cette connexion est essentielle pour créer un nouveau milieu de vie et faciliter son intégration au quartier existant.
- + Créer des passerelles piétonnes et cyclistes pour traverser les voies ferrées au sud du secteur.
- + Faciliter l'accès en transport actif au pont Jacques-Cartier et à l'île Sainte-Hélène.
- + Malgré la présence de la piste cyclable qui longe le boulevard Notre-Dame, aménager une autre voie cyclable dans l'axe est-ouest qui améliore l'accessibilité au métro Papineau, en plus de désenclaver les grands axes de circulation comme les rues Papineau et de Lorimier et le secteur du Pont Jacques-Cartier.
- + Aménager un nouvel axe piéton est-ouest entre le Pied-du-Courant et le Vieux-Montréal.

● ● Améliorer les infrastructures pour favoriser une mobilité durable, accessible, sécuritaire et inclusive et faire face à l'enjeu de la circulation de transit et de l'insécurité des déplacements en transport actif (Arrondissement V-M, Ville de Montréal). Ex :

- + Aménagement de nouveaux liens cyclables, traverses piétonnes, circuits piétonniers, création de passages surélevés, etc., notamment à proximité des nouveaux sites en développement.
- + Améliorer les aménagements et la signalisation lors des travaux.
- + Piétonniser la rue Sainte-Catherine tout au long de l'année.
- + Assurer le déneigement des trottoirs.
- + Prévoir des aménagements inclusifs pour les personnes à mobilité réduite ou en situation d'handicap.
- + Réaménager la rue Ontario afin d'améliorer la vitalité commerciale : sens unique, intégrer des voies réservées pour le transport collectif, interdire le virage à droite vers la rue Papineau. Cette proposition apparaît dans le PPU des Faubourgs, mais n'a pas encore été concrétisée.
- + Tester à court et moyen terme des aménagements transitoires et oser prototyper de nouvelles approches innovantes.
- + Planifier une stratégie globale et innovante pour la gestion du stationnement sur rue.
- + Prévoir un plan d'action en cas de travaux afin de soutenir les personnes marginalisées.

Légende

● Arrondissement Ville-Marie

● Ville de Montréal

● Ministère des Transports et de Mobilité durable

● STM et ARTM

●●● Améliorer le service de transport collectif et son accessibilité. Ex :

- + Prévoir de nouveaux services et des incitatifs à prendre le transport collectif : voies réservées, autopartage et auto en libre-service, développement du réseau de bus et de métro, nouveau service de tramway.
- + Mettre en place un système de navettes fluviales vers le Vieux-Port, l'est de l'île, le Parc Jean-Drapeau et la Rive-Sud.
- + Augmenter la fréquence des passages d'autobus sur la rue Ontario.
- + Instaurer un système de péage sur le pont Jacques-Cartier et de péages urbains.

●● Adopter une approche globale et intégrée de la mobilité et de l'aménagement des nouveaux sites en développement afin de garantir des quartiers accessibles qui offrent des services de proximité, des logements et des espaces verts à distance de marche. Cette proposition est jugée comme essentielle pour soutenir la vitalité commerciale (Arrondissement V-M, Ville de Montréal). Ex :

- + Arrimer des services de transport en commun et de la mobilité active dans les nouveaux projets à venir en collaborant avec la STM et l'ARTM.
- + S'inspirer des superblock de Barcelone.

●●● Advenant un nouveau projet de transport structurant comme le REM de l'Est, s'assurer l'intégration physique et sociale de son aménagement. Ex :

- + Éviter l'augmentation de la fracture urbaine de l'axe René-Lévesque qui isole le sud du quartier en favorisant un transport sous-terrain.
- + Limiter les impacts sur la santé publique des personnes qui habitent aux abords du système de transport structurant.
- + Assurer la transparence et l'accès à l'information par la population.
- + Assurer l'ancrage local en prévision d'un développement mixte aux abords des stations et pour favoriser l'appropriation des espaces publics sous les rails.
- + Réaliser un parcours piétonnier optimal et dans le respect des normes d'accessibilité universelle.



Superblocks de Barcelone. Source : Westend61

Constats

La majorité des demandes de la communauté s'adressent aux autorités publiques, particulièrement à la Ville et l'arrondissement Ville-Marie, mais aussi au ministère des Transports et de la mobilité durable (MTMD).

Il apparaît clair que les demandes les plus prioritaires concernent les infrastructures routières qui fracturent le territoire. Il est primordial de collaborer avec le MTMD afin de rendre possible un réaménagement de ces espaces et d'arrimer les projets de connexion nord-sud. À l'heure actuelle, la communication avec le MTMD est difficile et la communauté juge nécessaire la création d'un comité mobilité avec le Ministère, ainsi que d'autres acteurs clés.

De plus, l'un des objectifs du PPU des Faubourgs est de retisser les liens nord-sud, alors que l'implantation d'un réseau de transport structurant comme le REM augmenterait cette fracture urbaine. Advenant un nouveau projet de train léger sur rail, il est primordial de réfléchir avec la communauté et les experts du quartier à son intégration sociale et physique.

Finalement, les demandes concernant l'amélioration de l'expérience et la sécurité des déplacements actifs dans le quartier sont aussi très récurrentes depuis le début du CAGPCS.

6.6. PATRIMOINE

Enjeux

Le quartier est un lieu qui regorge de plusieurs types de patrimoine bâti (industriel, religieux, résidentiel, institutionnel), mais plusieurs sont à l'abandon et se dégradent à vue d'œil.

Demandes adressées aux promoteurs

DEMANDES GÉNÉRALES

- + Mettre en valeur le patrimoine du quartier. Ex : l'histoire de Molson, du Pied-du-Courant ou du Faubourg à M'lasse.

Molson

- + Adopter une vision de mise en valeur du patrimoine qui va au-delà de l'îlot des Voltigeurs et du parc Sohmer, mais qui englobe l'entièreté du site. Il est également souhaité d'intégrer à l'îlot entre les rues Montcalm et de la Visitation le tunnel Beaudry.

Demandes adressées aux autorités publiques

Légende

- Arrondissement Ville-Marie
- Ville de Montréal
- Ministère de la Culture et des Communications

- ● ● Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du quartier (Arrondissement V-M, Ville de Montréal, ministère de la Culture et des Communications). Ex :
 - + Convertir les complexes religieux en situation précaire en lieu culturel
 - + Cibler les bâtiments vétustes pour en faire des projets mixtes et innovants (Ex : Hôpital de la Miséricorde).
 - + Réfléchir collectivement sur l'avenir des églises.
 - + Préserver et réhabiliter la station de pompage Craig.

Constats

Les différents types de patrimoine bâti (industriel, religieux, résidentiel, institutionnel) sont des marqueurs identitaires du quartier importants pour la communauté. Le travail concerté avec différents paliers gouvernementaux est nécessaire afin de les préserver et de les mettre en valeur.

7. RETOMBÉES ET PERSPECTIVES

Dans l'optique de mieux cerner l'impact du CAGPCS et de guider ses perspectives d'évolution, la CDC Centre-Sud et RaysideLabossière ont choisi de solliciter la contribution des principaux partis impliqués dans ses activités. D'abord, le comité de coordination a mené des rencontres avec chacun des promoteurs des plus grands projets du quartier de même que des personnes de la division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité de l'Arrondissement de Ville-Marie. Ensuite, il a organisé un événement le 21 octobre 2025 pour rassembler l'ensemble de ses partenaires et recueillir leurs points de vue.



Rencontre de bilan du CAGPCS. Source : Sarah Darnaudet

7.1. RENCONTRES AVEC GRANDS PROMOTEURS DU QUARTIER

Le travail du CAGPCS est étroitement lié à la collaboration avec les grands promoteurs du Centre-Sud, une dynamique développée et consolidée au fil des huit dernières années. Dans le cadre du bilan des activités du comité, des rencontres individuelles ont été tenues avec les promoteurs associés aux principaux projets du secteur : Groupe MACH (Quartier des Lumières), Prével (Esplanade Cartier), Montoni (Site de l'ancienne brasserie Molson).

Ces rencontres ont été structurées autour de trois questions centrales :

- + Quels sont les apprentissages à tirer de la collaboration entre le promoteur et le CAGPCS ?
- + Quels impacts cette collaboration a-t-elle pu avoir sur le projet ?
- + Comment améliorer les pratiques pour les années à venir ?

Ces rencontres ont permis de valider les apports du CAGPCS aux projets, mais aussi de tracer des éléments à approfondir.

Apports du CAGPCS

Les échanges ont confirmé la pertinence et la valeur ajoutée des rencontres organisées par le comité. Les grands événements, tels que la Grande Rencontre 2025, offrent une compréhension élargie des parties prenantes et des enjeux générés par un projet de grande envergure. La diversité des personnes participantes, qu'il s'agisse d'acteurs municipaux, institutionnels ou communautaires, enrichit les discussions et favorise l'émergence d'une base commune de compréhension.

Plusieurs promoteurs ont souligné que la participation au CAGPCS a permis de développer une sensibilité accrue à certaines réalités sociales, comme l'itinérance, et de mieux anticiper les questions de cohabitation avec le milieu dans un contexte de chantiers de longue durée. Les rencontres ont

également constitué un pont entre les promoteurs et la communauté, en contribuant à réduire les préjugés envers les développeurs et en facilitant des échanges directs sur des enjeux de chantier et d'insertion dans le territoire.

Le rôle du CAGPCS s'est avéré particulièrement bénéfique en phase de planification et de conception, offrant aux promoteurs un panorama complet des parties prenantes et une visibilité sur l'ensemble du territoire. Les promoteurs ont noté qu'ils n'avaient jamais eu l'occasion d'accéder à un réseau aussi large de contacts et d'informations avant ces rencontres.

Par contre, à mesure que les projets entrent en construction, certains promoteurs perçoivent un impact plus limité du CAGPCS sur les opérations quotidiennes. Néanmoins, les grandes rencontres restent utiles pour prendre le pouls du quartier, suivre l'évolution des parties prenantes et anticiper les enjeux potentiels. Dans ce contexte, le comité peut également intervenir sur des questions plus ciblées, comme l'arrimage des chantiers et la communication avec les personnes résidentes et la communauté environnante.

Éléments à approfondir

Le besoin de maintenir un dialogue continu a été nommé de façon récurrente. Les promoteurs ont exprimé l'intérêt de poursuivre des points réguliers pour suivre l'évolution des projets et recevoir la rétroaction du CAGPCS afin de mieux insérer les projets dans le milieu. Une piste proposée consiste à établir un calendrier régulier de rencontres, par exemple un point tous les six mois avec le comité de coordination et une table ronde annuelle, tout en conservant une certaine flexibilité pour s'adapter aux échéanciers des projets.

Il a également été entendu que la collaboration sur certains sujets pourrait être à poursuivre de façon plus spécifique. Par exemple, la complémentarité commerciale entre les commerces des nouveaux projets et ceux existants, notamment sur la rue Sainte-Catherine, pourrait bénéficier d'une coordination avec la SDC du Village au fur et à mesure que les futurs occupants sont confirmés. De plus, la continuité des projets dans le temps soulève des enjeux de cohabitation, tant pendant la construction qu'après la livraison. Le CAGPCS peut jouer un rôle de maillage, en reliant promoteurs, instances communautaires et syndicats de copropriétaires pour anticiper et résoudre ces enjeux.

Il a également été suggéré de mettre davantage en valeur les résultats concrets des activités du comité pour reconnaître l'implication des participants et démontrer l'impact tangible du CAGPCS. Cette valorisation pourrait se faire à un niveau macro, en présentant les principaux effets observés sans entrer dans des détails trop spécifiques, afin de maintenir la pertinence et l'implication des différents acteurs.

Finalement, le rôle du CAGPCS à travers l'évolution des projets a fait l'objet de plusieurs discussions. En effet, les projets suivis par le CAGPCS s'inscrivent dans le temps et continueront à évoluer après leur construction. Il est donc anticipé que de nouveaux enjeux pourront émerger, notamment

en matière de cohabitation entre la clientèle, les chantiers de construction et les parties prenantes locales. Dans ce contexte, le comité peut jouer un rôle essentiel de coordination et de maillage, en reliant promoteurs, instances communautaires et acteurs publics afin que chacun sache à qui s'adresser lorsqu'un besoin ou un enjeu survient.

D'autre part, certains promoteurs seront amenés à revendre leur projet et ne plus être propriétaires ; il est proposé d'intégrer les nouvelles parties prenantes et envisager la possibilité que les promoteurs fassent eux-mêmes le relais vers ces instances. Il pourrait être pertinent d'associer les syndicats de copropriétaires ou autres structures représentatives des futurs occupants afin de maintenir un dialogue ouvert et constructif sur le long terme. La possibilité que les promoteurs assurent la mise en relation initiale entre les nouvelles personnes occupantes et le CAGPCS a également été soulevée.



Rencontre de bilan du CAGPCS. Source : Sarah Darnaudet

7.2. RENCONTRE AVEC L'ARRONDISSEMENT

Les membres de la division de l'urbanisme de l'arrondissement, partenaires clés tout au long du travail du comité, ont été rencontrés afin de mieux comprendre l'arrimage entre les activités du CAGPCS et les dossiers relevant de l'arrondissement. Régi par le cadre des outils officiels d'urbanisme mis à sa disposition, l'arrondissement peut offrir un cadre de développement aux promoteurs et les accompagner dans leur projet. Il intervient en ce sens en complémentarité avec le CAGPCS, dont le rôle consiste à stimuler la concertation en amont et à encourager un partage d'information qui ne serait pas autrement obligatoire de la part du milieu ou des promoteurs.

La rencontre tenue avec l'équipe de l'arrondissement a été axée autour de trois grandes questions :

- + Après plusieurs années de travaux et de rencontres, quels sont les éléments marquants ?
- + Quelles questions restent en suspens par rapport aux travaux à venir ?
- + Quelles sont les attentes envers ce qui pourrait être fait dans la réalisation des projets ?

La discussion a permis de valider certains constats, comme le fait que la collaboration entre l'arrondissement et le CAGPCS soit jugée positive et utile, que la formule des rencontres avec les promoteurs est bien organisée et continue de répondre aux besoins, et que le bilan bisannuel demeure pertinent pour assurer un suivi régulier et maintenir la concertation autour des projets privés. Surtout, cette discussion a été l'occasion de discuter de nouveaux enjeux à soulever.

Nouveaux enjeux à explorer

Alors que le CAGPCS s'est surtout penché sur les projets privés, plusieurs échanges ont souligné la nécessité de mieux intégrer les projets relevant du secteur public. L'attention devrait désormais se porter davantage sur la contribution des acteurs publics à la transformation du Centre-Sud et sur la capacité du quartier à accueillir de nouvelles populations, notamment en matière d'équipements collectifs.

À cet égard, le nouveau poste d'Hydro-Québec, sur le site de l'ancien hôpital de la Miséricorde, a été cité comme exemple d'un projet d'infrastructure publique qui pourrait bénéficier d'un cadre de concertation tel que celui offert par le CAGPCS. Il a également été mentionné que la planification des réseaux électriques sera désormais intégrée au niveau du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération, alors qu'aucune expertise spécifique n'existe actuellement à la Ville pour ce type de planification.

Plus encore, la mobilisation et le suivi sont jugés essentiels pour trois grands sujets prioritaires : la transformation de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain, l'intégration d'équipements collectifs en cohérence avec la croissance démographique anticipée et le soutien au comité de suivi du PPU des Faubourgs, afin de consolider son rôle dans la gouvernance du secteur.

Défis à adresser

Les échanges ont toutefois mis en évidence plusieurs défis propres à la concertation sur les projets publics. Ces projets relèvent souvent d'entités gouvernementales autonomes (ministères des Transports, de l'Éducation, de la Santé, etc.) sur lesquelles la Ville n'a qu'un pouvoir limité. La planification y est distincte, et les leviers d'intervention municipaux sont restreints.

De plus, la dynamique avec les acteurs publics diffère de celle avec les promoteurs. Au lancement du CAGPCS, la participation des promoteurs reposait sur un certain poids politique et sur un intérêt partagé pour l'acceptabilité sociale des projets. En revanche, les institutions publiques répondent à des logiques administratives moins perméables à ce type de mobilisation. Dans ce contexte, le rôle du CAGPCS consiste surtout à maintenir la vigilance collective, à rappeler les engagements pris et à assurer la continuité des objectifs partagés.

Pistes à envisager

Plusieurs pistes d'action ont été évoquées pour renforcer la concertation autour des projets publics :

- + Adopter une formule de travail adaptée, telle qu'une table de travail ou de réflexion, inspirée d'expériences collaboratives réussies comme celle du groupe de travail sur l'ancien Hippodrome.
- + Entrer graduellement en contact avec chacune des grandes institutions concernées.
- + Explorer le rôle des promoteurs comme alliés, ceux-ci investissant des sommes importantes dans le secteur et ayant un intérêt direct à ce que les engagements du PPU soient respectés.
- + Mobiliser le levier politique, notamment par l'implication des élus et élues municipaux et provinciaux, dont l'appui peut accélérer les engagements et décisions stratégiques.
- + Optimiser le rôle du comité de suivi du PPU des Faubourgs, qui pourrait devenir un lieu d'arrimage pour solliciter des engagements formels de la part des acteurs publics et politiques.
- + Évaluer la possibilité de s'inscrire dans le cadre des suites de la cellule facilitatrice pour le développement du logement, qui demeurent à préciser.

Plusieurs interrogations demeurent toutefois à préciser. D'abord, il apparaît nécessaire d'identifier plus clairement les partenaires municipaux sur lesquels le CAGPCS pourrait s'appuyer pour élaborer une stratégie de mobilisation autour des projets publics. Se pose également la question de la portée des messages : comment les transmettre, à qui les adresser et par quels canaux pour assurer une collaboration efficace et mutuellement bénéfique avec les institutions concernées. Finalement, le CAGPCS doit également se questionner sur l'arrimage entre ces démarches potentielles et les cadres de sa mission et de ses objectifs.

7.3. ÉVÉNEMENT DU 21 OCTOBRE 2025: CONSTRUIRE SUR 8 ANS D'ACTION : LE CAGPCS EN PERSPECTIVE

Liste des participants et participantes

Adeline Branthonne, Comité logement Ville-Marie	Leonard Verrilli, MONTONI
Alain Arsenault, CIUSSS Centre-Sud	Leonardo Munoz, Bureau de la députée Manon Massé
Amélie Vaillancourt Chartrand, Hydro-Québec	Lizzie Slattery, Carrefour solidaire centre communautaire d'alimentation
Andrea Bramos, Groupe CDH	Lola Savarit, Groupe Mach
Arnaud Duchene, Fonds immobilier de solidarité FTQ	Louis Routier, Arrondissement Ville-Marie
Charles Fillion, Centre St-Pierre	Luis-Carlos Cuasquer, Le PAS de la rue
Charlotte Horny, Arrondissement de Ville-Marie	Maëlle Plouganou, Ville de Montréal (SUM)
Christina Lazarova, Bureau de Steven Guilbeault, député de Laurier-Sainte-Marie	Manon Massé, Députée de Sainte-Marie-Saint-Jacques
Christophe Ripeau, Arrondissement Ville-Marie	Marie-Ève Voghel Robert, Centraide
Christopher McCray, Candidat - Conseiller de Ville de Sainte-Marie (Projet Montréal)	Marie-Flore Gignac, Groupe Mach
Cristina D'Arienzo, Arrondissement Ville-Marie	Martine Pelletier, Centre Yvon Deschamps de l'ASCCS
Daniel Vaudrin , Candidat - Conseiller de Ville de Sainte-Marie (Ensemble Montréal)	Mathilde Rudloff, SQI
David Deschênes, Prével	Maude Boudreau, Geipsi
Elisabeth Tremblay, SHDM	Melene Metz, Devimco
Éric Giroux, Écomusée du fier monde	Nathalie Fortin, Gestion des Trois Pignons
Éric Michaud, Comité logement Ville-Marie	Noémi-Maxime Lutz, Geipsi
Fanja Rajesson, Société de Transport de Montréal	Olivier Légaré, Arrondissement de Ville-Marie
Florence Junca-Adenot, UQAM	Pascal Melançon, Sentier Urbain
Gabrielle Rondy, SDC du Village	Rachel Guidet, CODEM/CJE
Gautier Lutz, Groupe Mach	Robert Beaudry, Conseiller de ville de Saint-Jacques (Projet Montréal)
Gilles Paquette, SDC du Village	Roxanne L'Écuyer, Société écocitoyenne de Montréal
Guillaume Faucher, UTILE	Sébastien Pierre, Interloge
Jean-Baptiste Portrait, MONTONI	Sophie Mayes, SQI
Jérémi Chenier, Ensemble Montréal	Taika Baillargeon, Héritage Montréal
Julie Potvin, Arrondissement Ville-Marie	Valérie Plante, Mairesse de Montréal (Projet Montréal)
Kevin McMahon, SHDM	Victor Balsis, Ami.e.s du courant Sainte-Marie
	Yves Bellavance, Coalition montréalaise des Tables de quartier

Sommaire

Le 21 octobre 2025 au Y des Femmes, le CAGPCS a invité la société civile à se rassembler dans le cadre du bilan de ses activités des huit dernières années. L'événement a permis de revenir sur les événements passés, mais surtout de mettre en lumière l'impact du CAGPCS, des apprentissages collectifs, ainsi que de réfléchir sur les suites de ces actions.



Rencontre de bilan du CAGPCS. Source : Sarah Darnaudet

Déroulement

D'abord, un bref bilan des activités et des principales demandes de la société civile, ainsi que les trois axes potentiels pour les suites du CAGPCS ont été présentés. Une discussion en plénière s'en est suivi pour mettre de l'avant des pistes de réflexion sur l'impact du CAGPCS à titre de partenaire ou à l'échelle du quartier et sur les suites des activités en tenant compte du contexte d'évolution des grands projets.

De plus, trois panneaux de collecte ont permis de recueillir d'autres idées et réflexions des partenaires.

Le premier panneau concernait les principales demandes de la société civile et les participants et participantes étaient invités à bonifier ou ajouter d'autres demandes. Les faits saillants des demandes étaient affichés et classés en trois catégories :

- + Espaces publics et identité
- + Transport, circulation et mobilité
- + Habitation et développement d'un quartier complet

Le deuxième panneau concernait les impacts du CAGPCS. Plusieurs pistes de réponse étaient affichées et les personnes participantes pouvaient afficher leur accord et expliquer leur point de vue.

Le troisième panneau concernait les suites du CAGPCS. Trois axes étaient présentés et les personnes participantes pouvaient ajouter d'autres idées.

Collecte

Demandes

Seulement quelques nouvelles demandes ont été proposées sur ce panneau de collecte. Dans la catégorie Espaces publics et identité, on souhaite garder l'enjeu de l'accès au fleuve comme priorité, mais également aller plus loin en mettant de l'avant la cause de cet enjeu, la barrière créée par le Port de Montréal. Dans la catégorie Habitation et développement d'un quartier complet, on souhaite mettre de l'avant l'enjeu des locaux communautaires et inscrire les projets promoteurs communautaires dans les grands projets comme la Maison Saint-Pierre. Par ailleurs, on réaffirme que les projets de logements sociaux doivent refléter les besoins de la population, particulièrement les familles et les personnes âgées.

Impacts

Les personnes participantes ont partagé leur impression des impacts du CAGPCS. Celles-ci peuvent être présentées selon différents axes :

« J'ai découvert de nouvelles informations sur les projets grâce au CAGPCS » :

Les informations mises de l'avant par le CAGPCS sont représentatives des enjeux du quartier et ont été bien vulgarisées. Par exemple, la présentation éclairante du PPU des Faubourgs a et les rencontres du CAGPCS ont permis d'appuyer l'arrondissement Ville-Marie dans la diffusion et la vulgarisation du PPU.

« Je suis d'avis que le CAGPCS a favorisé la collaboration entre différents milieux » :

Plusieurs partenaires témoignent de l'impact positif du CAGPCS sur l'ouverture des liens de communication entre différentes parties prenantes qui n'ont pas l'habitude de travailler ensemble et qui proviennent d'horizons différents. Les rencontres ont favorisé des échanges d'expertises et de riches discussions. Le CAGPCS est un modèle inspirant et doit devenir la norme pour le développement de grands projets à l'échelle de la ville de Montréal.

« J'ai apprécié la qualité de l'implication des promoteurs et de l'arrondissement au fil des activités du CAGPCS » :

L'expérience a été positive avec les promoteurs, ce qui est rassurant pour les promoteurs de nouveaux projets en planification qui ont de l'intérêt à travailler avec le CAGPCS dans le futur.

« J'ai apprécié la variété des personnes participantes au sein des rencontres du CAGPCS »

Cette variété d'acteurs présents a favorisé des réflexions sur une vision globale du développement des quartiers.

« Pourquoi n'arrivons-nous toujours pas à briser définitivement les silos depuis le temps qu'on en parle ? »

Autant les rencontres du CAGPCS ont permis de rassembler plusieurs parties prenantes et d'ouvrir des portes de collaboration habituellement fermées, il reste encore des silos à briser, particulièrement en ce qui concerne les autres paliers de gouvernement.

Suites

Finalement, les personnes participantes ont été invitées à se prononcer sur la structure d'action proposée pour les suites du CAGPCS. Les trois axes suivants étaient proposés :

Axe 1 : Suivis auprès des promoteurs sur le développement des grands projets du quartier

- + Tables rondes, séances de travail
- + Grandes rencontres
- + Rencontres auprès des différents promoteurs du quartier
- + Lien avec les nouvelles parties prenantes du quartier et les organisations locales

Axe 2 : Concertation auprès des instances gouvernementales

- + Équipements collectifs
- + Grands projets de mobilité

Axe 3 : Poursuite et intensification des activités du Comité de suivi du PPU des Faubourgs

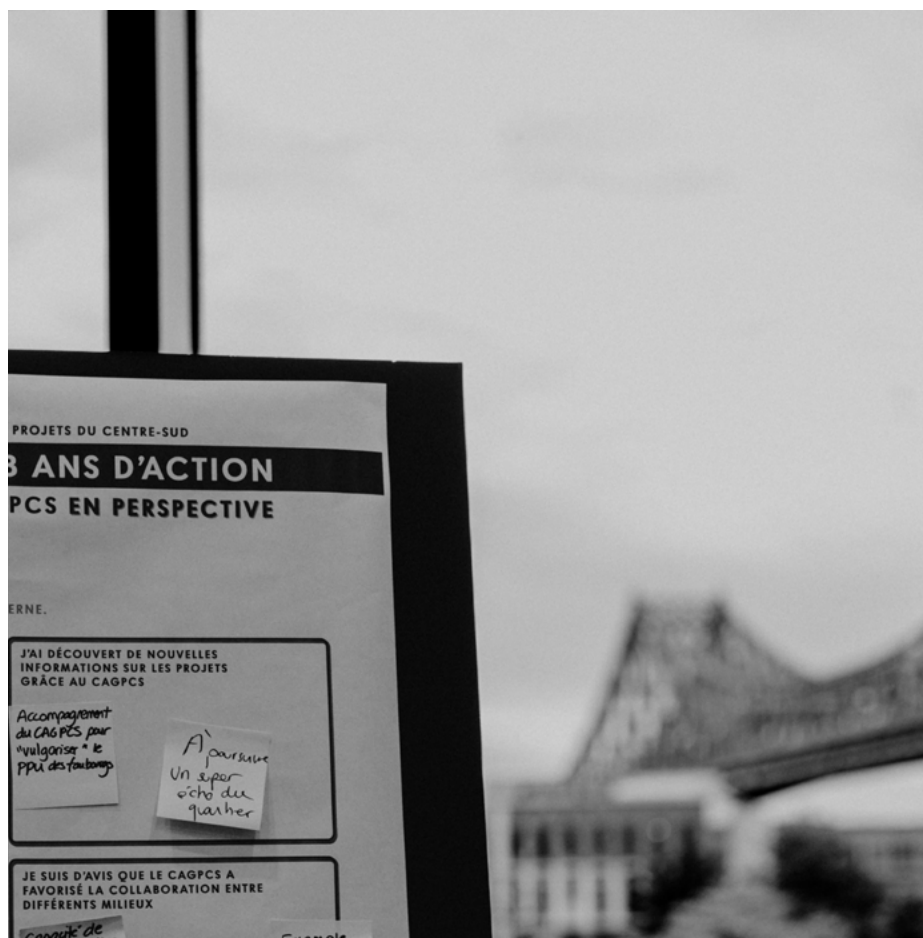
En réponse à cette proposition, la plupart des commentaires des personnes participantes appuient ces trois axes. D'autres souhaitent l'ajout du rôle d'inspirer d'autres quartiers pour la multiplication de démarches comme le CAGPCS. Par ailleurs, il y a un souhait d'impliquer réellement les personnes marginalisées dans les rencontres pour faire entendre leurs voix et non uniquement par le biais des organismes communautaires.



Panneaux lors de l'événement du bilan. Source : Sarah Darnaudet

8. SUITES DES ACTIVITÉS DU CAGPCS

Compte tenu de l'avancement des grands projets du quartier et de leur entrée dans une nouvelle phase de développement, de la collaboration déjà bien établie entre le CAGPCS et l'arrondissement comme avec les promoteurs, ainsi que du lien de confiance consolidé avec les organisations de la société civile, et considérant également l'arrivée prochaine d'une population importante dans le quartier, il est proposé de poursuivre les actions du CAGPCS selon trois axes d'intervention complémentaires.



Panneaux lors de l'événement du bilan. Source : Sarah Darnaudet

Axe 1. Suivis auprès des promoteurs sur le développement des grands projets du quartier

Considérant que les grands projets du secteur entrent dans une phase d'accélération, notamment celui de l'ancienne brasserie Molson, le CAGPCS continuera d'accompagner leur développement par des activités de suivi adaptées à leur progression. Les tables rondes et séances de travail demeureront des mécanismes privilégiés pour explorer des enjeux ciblés, faciliter le partage d'information et renforcer la concertation en fonction des besoins. Comme certains promoteurs ont exprimé le souhait d'avoir des points de suivi plus réguliers, des rencontres périodiques, par exemple aux six mois, permettront de maintenir un dialogue actif, de recueillir des mises à jour sur l'avancement des projets et d'identifier les occasions de collaboration.

Les Grandes rencontres seront poursuivies à une fréquence de 18 à 24 mois, afin de présenter une mise à jour globale sur l'évolution du quartier et sur les avancements des différents projets. Ces événements, appréciés pour leur caractère rassembleur et leur capacité à réunir une diversité d'acteurs et actrices autour d'enjeux communs, continueront de jouer un rôle structurant dans la mobilisation du milieu.

Le CAGPCS maintiendra également un lien direct avec l'ensemble des promoteurs du quartier, incluant ceux qui ne participent pas aux trois projets majeurs, ainsi qu'avec les acteurs qui pourraient éventuellement leur succéder. Cette présence continue permettra de présenter les mécanismes de concertation déjà existants, de soutenir l'intégration des nouveaux intervenants et de favoriser la mise en relation entre les promoteurs et la communauté selon les besoins émergents, même une fois les projets construits.

Axe 2. Concertation auprès des instances gouvernementales

L'augmentation attendue de plus de 50 % de la population du quartier met en lumière l'importance d'adapter l'offre d'équipements collectifs. Comme l'accès à plusieurs de ces services dépend d'instances gouvernementales, notamment les centres de services scolaires ou le réseau de la santé, le CAGPCS mettra en œuvre une stratégie de concertation ciblée. Cette stratégie reposera sur des démarches de contact privilégiées, des rencontres de travail spécifiques et une adaptation des approches selon les secteurs concernés. Par exemple, des démarches sont déjà amorcées du côté du CIUSSS, alors qu'aucune relation n'est encore établie avec les instances scolaires. Pour les équipements relevant de la Ville, les interlocuteurs municipaux pourront être interpellés directement.

Le CAGPCS se donne ainsi le mandat de porter clairement le message de l'urgence d'adapter les équipements existants et de planifier de nouvelles infrastructures à la hauteur de la croissance annoncée, afin d'éviter un décalage entre l'arrivée des nouvelles personnes résidentes et l'offre de services disponible.

Sur le volet de la mobilité, certains projets structurants du PPU des Faubourgs, comme la transformation de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain, relèvent d'instances provinciales. Considérant l'impact majeur de ce projet sur la qualité de vie des futures personnes résidentes et sur la cohérence du développement du secteur, son avancement devra faire l'objet d'une stratégie proactive de représentations, autant sur le plan politique qu'administratif.

Axe 3. Poursuite et intensification des activités du Comité de suivi du PPU des Faubourgs

Le Comité de suivi du PPU des Faubourgs, récemment mis en place, constitue une pièce maîtresse de la gouvernance du PPU. Il assure la circulation de l'information entre la Ville-centre, l'arrondissement et la communauté, notamment par la présence du CAGPCS et de plusieurs organisations locales. Le CAGPCS poursuivra ses efforts pour consolider le fonctionnement du comité, renforcer l'efficacité de ses échanges et soutenir la régularité de ses activités. Cet engagement vise à garantir un suivi cohérent et continu des projets du PPU, tout en maintenant un partage d'information clair entre les différentes parties prenantes.



Grande rencontre 2025 du CAGPCS. Source : Sarah Darnaudet

BIBLIOGRAPHIE

Agora. (2025a). Quartier Molson - Projet global. <https://forum.agoramtl.com/t/quartier-molson-projet-global/9108>

Agora. (2025b). Îlot des Voltigeurs (Quartier Molson) - 6 à 27 étages. <https://forum.agoramtl.com/t/ilot-des-voltigeurs-quartier-molson-6-a-27-etages/3160?page=2>

Agora. (2025c). Esplanade Cartier - 7 à 25 étages. <https://forum.agoramtl.com/t/esplanade-cartier-7-a-25-etages/252?page=7>

Statistique Canada. (2021). Recensement 2021. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

