



## SECTEUR MAGUIRE UN TERRITOIRE EN PLEINE MUTATION

DOCUMENT D'ORIENTATION  
15 MAI 2006

**Ville de Montréal**

Service de la mise en valeur du territoire et  
du patrimoine

Arrondissement du Plateau-Mont-Royal

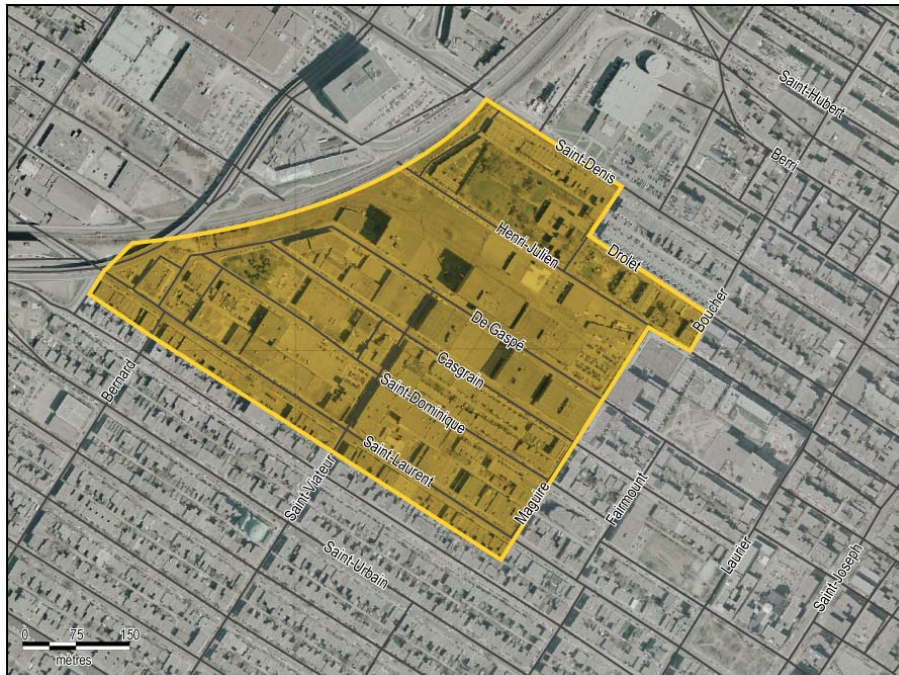
Le Plateau-Mont-Royal  
**Montréal** 



# 1. INTRODUCTION

*Un secteur en pleine mutation*

Le secteur Maguire est situé dans le quartier Mile-End, au nord-ouest de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal. Il est délimité par le boulevard Saint-Laurent à l'ouest, la rue Maguire au sud, la rue Henri-Julien, puis Saint-Denis à l'est et la voie ferrée du Canadien-Pacifique au nord.



Jusque dans les années 1960, une forte proportion de ce territoire est occupée par une gare de triage. Elle a graduellement été démantelée et remplacée par des constructions de grand gabarit. Ces immeubles de facture industrielle cohabitent aujourd'hui avec des bâtiments plus anciens et des résidences. Le secteur compte dans sa partie nord des terrains vacants d'une superficie relativement importante ainsi qu'un ensemble religieux significatif (Le Carmel de Montréal). Certaines rues aux abords du secteur ont connu un développement intensif au cours des années 1990 alors que l'on y a construit plusieurs unités d'habitation, phénomène dont n'a pas bénéficié le secteur Maguire.

Historiquement voué à l'exploitation de l'industrie du vêtement et du textile, ce territoire connaît depuis dix ans un ralentissement marqué de ses activités. Cependant, le dynamisme des entreprises de création et d'innovation nouvellement implantées dans le quartier suscite des changements positifs, surtout perceptibles sur le boulevard Saint-Laurent. Les actions de mise en valeur visent à soutenir la transformation et le développement du secteur afin de corriger les problématiques suivantes :

- Déclin des activités industrielles et perte massive d'emplois
- Problèmes de cohabitation
- Territoire méconnu
- Accessibilité limitée due à la voie ferrée et à la trame des rues
- Conversion complexe des immeubles de grand gabarit.

D'ailleurs, selon les lignes maîtresses du Plan d'urbanisme pour l'arrondissement du Plateau Mont-Royal<sup>1</sup>, on souhaite offrir à cet ensemble industriel un développement durable privilégiant une diversité des usages (activités économiques, résidentiel, équipements municipaux) et une mixité sociale.

En bref, le défi à relever par la Ville de Montréal consiste à faire de ce secteur un quartier dynamique pour les gens qui y travaillent et les citoyens qui y vivent.

## 2. DÉFINITION DU SECTEUR

### 2.1. LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

#### Déclin du secteur de la mode et du textile<sup>2</sup>

La disparition graduelle des barrières tarifaires et des quotas à l'importation a mené à la transformation de l'industrie québécoise du vêtement et à la migration des entreprises manufacturières. Suivant une observation sommaire sur le territoire, on constate que les activités de production du vêtement ont peu à peu fait place à des activités de distribution et d'entrepôt. Plusieurs études parlent de l'érosion de ce secteur d'activité depuis les années 2000 et d'une diminution substantielle du nombre d'emplois<sup>34</sup>. À titre d'exemple, le propriétaire de l'immeuble au 5455, avenue de Gaspé estime que le nombre d'emplois dans son immeuble a chuté de 2000 dans les années 1980 à environ 300 aujourd'hui.

#### Émergence d'un nouveau secteur économique

En 1997, Ubisoft s'installe dans l'immeuble PECK au 5505, boulevard St-Laurent, à l'angle de la rue Saint-Viateur. A cette adresse, le nombre d'employés Ubisoft passe rapidement de 100 en 1997 à 1 500 aujourd'hui. L'objectif de l'entreprise est de créer 1000 nouveaux emplois au Québec d'ici 2010 et de continuer de croître dans le Mile-End. «*Nous aimons bien le secteur du Mile End. C'est un quartier très artistique, en pleine ébullition, qui nous ressemble beaucoup! Nous espérons trouver les bonnes solutions ici et rester le plus possible sous le même toit*» explique Martin Carrier, vice-président communications et affaires corporatives chez Ubisoft.<sup>5</sup>

L'implantation d'Ubisoft crée un effet d'entraînement<sup>6</sup> localement. On observe, depuis 1997, un renouveau dans cette portion du boulevard Saint-Laurent par l'ouverture de nouvelles boutiques, de galeries d'art et de restaurants. Mais la présence du géant Ubisoft ne peut être tenue pour acquise. À tout moment, cette entreprise pourrait choisir de relocaliser ses effectifs dans un secteur de la ville dont le développement lui semble plus prometteur.



<sup>1</sup> Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, Plateau Mont-Royal  
[http://www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/pdf/2\\_4/050926\\_chapitre\\_11.pdf](http://www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/pdf/2_4/050926_chapitre_11.pdf)

<sup>2</sup> Étude de développement du secteur l'Acadie-Chabanel, 2004

<sup>3</sup> Étude de développement du secteur L'Acadie-Chabanel, Convergence 2004

<sup>4</sup> La filière industrielle de l'habillement au Québec, portrait industriel. Enjeux, tendances et perspectives de développement, octobre 2003, 170 p. (Développement économique et régional, Gouvernement du Québec)

<sup>5</sup> <http://www.arrondissement.com/plateaumontroyal/article.asp?id=3837&sort=4.15>

<sup>6</sup> Les recensements d'entreprises, Info Canada



L'enjeu est double : protéger les acquis en s'assurant que des entreprises locomotives comme Ubisoft demeurent dans le quartier et dans un second temps faire place à d'autres entreprises de création et d'innovation.

### Stratégie de développement économique 2005-2010

Le secteur Maguire est propice à l'intensification et à la diversification des activités. Ainsi, le développement du secteur Maguire s'inscrit dans trois des cinq axes d'intervention identifiés dans la *Stratégie de développement économique 2005-2010*<sup>7</sup> :

- La culture : Montréal, une métropole culturelle d'avant-garde
- La qualité de vie : Montréal, une ville où il fait bon vivre et travailler
- L'ouverture sur le monde : Montréal, une ville internationale et cosmopolite ouverte sur le monde

**Réussir la revitalisation du secteur Maguire**  
(limite nord du Plateau Mont-Royal)

C'est :

- accélérer la mise en valeur et améliorer la qualité des infrastructures et de l'aménagement urbain du secteur Maguire (délimité par les rues Maguire et Henri-Julien, le boulevard Saint-Laurent et la voie ferrée du Canadien Pacifique);
- élaborer un plan d'action intégré afin de favoriser la reconversion en encourageant le développement des secteurs de l'économie créative, de pointe et à haute valeur ajoutée;
- assurer une qualité de vie exemplaire par un développement résidentiel et économique harmonieux.

ENCADRÉ G

*Stratégie de développement économique 2005-2010*

## 2.2. LE CONTEXTE IMMOBILIER

Ce secteur est caractérisé par une typologie mixte du bâti (industriel de petit et de grand gabarits, commercial, résidentiel et immeubles patrimoniaux), l'existence d'édifices offrant un potentiel de conversion et la présence de terrains vacants. Ce secteur offre la dernière opportunité de développement d'importance pour l'arrondissement du Plateau Mont-Royal.

### Conversion complexe des immeubles de grand gabarit

Le secteur Maguire compte entre autres 14 immeubles de grand gabarit, ce qui représente plus de 3 millions de pieds carrés qui, au cours des dernières années, ont fait l'objet de questionnement quant à leur requalification. De ces 14 immeubles, dix possèdent une superficie qui dépasse les 200 000 pieds carrés dont trois ont plus de 450 000 pieds carrés chacun. Par leurs dimensions et leurs capacités structurales, ces « daylight factories » offrent un potentiel de reconversion multiple qui nécessitera des investissements substantiels du secteur privé.

#### *Inventaire immobilier qui ne suit pas les tendances du marché*

Entre 2001 et 2004, l'augmentation de la valeur foncière des immeubles de grand gabarit du secteur Maguire a été de 12%. Pendant la même période, la valeur foncière des immeubles imposables de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal a augmenté de 32,2%<sup>8</sup>, soit 20 points de pourcentage de plus. La requalification des immeubles de grand gabarit offre une occasion importante de croissance de la valeur foncière et de l'augmentation de revenus pour la Ville de Montréal.



<sup>7</sup> La stratégie de développement économique 2005-2010 de la Ville de Montréal.  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/service\\_fin\\_fr/media/documents/cic-2006-2-strategie-dev-econo-2005-2010.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/service_fin_fr/media/documents/cic-2006-2-strategie-dev-econo-2005-2010.pdf)

<sup>8</sup> Desjarlais-Prévost, 2004

### *Le PECK, une initiative de conversion à succès*

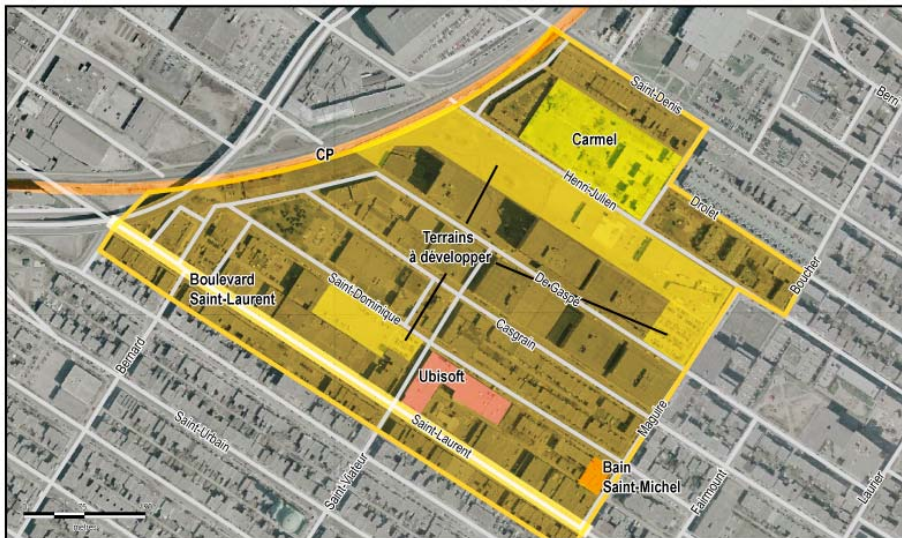
Reconnu pour l'exceptionnelle qualité de sa conversion, l'immeuble Peck, où Ubisoft s'est implantée en 1997, a connu une croissance de valeur foncière significative, passant de 3 180 000 \$ à 6 850 000 \$ entre 2002 et 2006.



### **Éléments patrimoniaux**

En plus de l'ensemble d'immeubles industriels, dont la valeur patrimoniale est associée à la production manufacturière et à l'histoire montréalaise du textile, il faut ajouter que ce secteur est bordé d'autres sites de grand intérêt. À l'est, le Monastère des Carmélites, un cloître construit en 1895 dont l'intégrité architecturale est remarquablement préservée est en démarche de classification par le gouvernement du Québec. À l'ouest, se situe le boulevard Saint-Laurent, désigné *lieu historique national du Canada* en 1996, en commémoration de son rôle dans le développement de Montréal et de sa culture spécifique. Au sud on trouve le Bain Saint-Michel inauguré en 1910, l'année de l'annexion de la Ville de Saint-Louis du Mile End à la Ville de Montréal. Tous les éléments patrimoniaux nécessiteraient un traitement particulier dans le cadre de leur mise en valeur.





## 2.3 MILIEU DE VIE

Le secteur Maguire est un secteur atypique du Plateau-Mont-Royal. Il présente un contraste marqué entre la modernité de son bâti industriel et le tissu résidentiel constitué d'immeubles de type *p/lex*. La plupart des bâtiments industriels de grand gabarit du secteur ont été construits dans les années 1960, alors que la métropole connaissait une forte croissance économique et une évolution de son paysage urbain. Le défi aujourd'hui est de redonner un sens à cet ensemble industriel en définissant une nouvelle vocation pour ce quartier, tout en tenant compte des forces en présence : une population jeune, éduquée et créative et l'implantation récente d'entreprises de la nouvelle économie.

### Un quartier jeune, artistique et adepte des transports actifs

Le développement futur du secteur s'appuie sur les traits particuliers de la population de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal : une population jeune, éduquée et créative, un important bassin de main d'œuvre pour les entreprises de création et d'innovation. Quarante-neuf pourcent de la population âgée de 20 ans et plus ont fait des études universitaires. Ce taux est supérieur à celui observé pour l'ensemble de la ville. L'arrondissement présente les plus fortes concentrations de diplômés dans le secteur des arts, des lettres et des sciences humaines sur le territoire de la ville<sup>9</sup>. D'ailleurs 50% des employés d'Ubisoft habitent à moins de 2 kilomètres de l'édifice PECK et une grande proportion d'entre eux se rend au bureau à pied ou à bicyclette. En outre, le Plateau compte le plus faible taux de possession d'automobiles par ménage de toute l'île.

Par ailleurs, une enquête de la firme Hill Stratégies Recherche<sup>10</sup> confirme la place prédominante du Plateau Mont-Royal parmi les quartiers les plus créatifs au pays. Le territoire montréalais s'étalant de l'avenue Mont-Royal à l'avenue Van Horne et de Saint-Denis à Jeanne-Mance compte 5,6% d'artistes, soit un taux créateur sept fois plus élevé que la moyenne canadienne.



<sup>9</sup> Plateau Mont-Royal – Scolarité 2001

<sup>10</sup> Les artistes dans les grandes villes au Canada

[http://www.hillstrategies.com/resources\\_details.php?resUID=1000161&lang=fr](http://www.hillstrategies.com/resources_details.php?resUID=1000161&lang=fr)



### Un secteur enclavé

La trame de la rue n'a jamais été complétée sur le site de l'ancienne gare de triage car les immeubles manufacturiers ont tous été implantés en front sur l'avenue de Gaspé. D'ailleurs la rue Saint-Viateur, artère commerciale dynamique du Mile End, bute sur l'avenue De Gaspé forçant la circulation à dévier vers le sud. Aucune traversée d'est en ouest du site n'est aménagée actuellement. La voie ferrée fermant le secteur au nord limite l'accès et accentue l'impression d'isolement.

La piste cyclable qui longe la voie de Canadien Pacifique au nord est difficilement accessible et les parcours pour s'y rendre sont peu sécuritaires. Bien qu'entouré d'infrastructures de transport (métro Rosemont, piste cyclable) qui pourraient faciliter son développement futur, ce secteur reste fortement enclavé.

### Espaces verts déficitaires

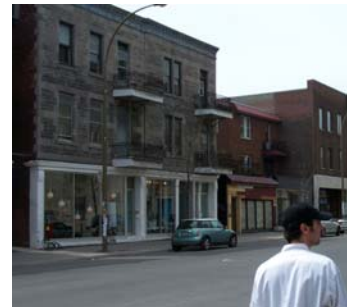
L'arrondissement du Plateau Mont-Royal compte plus de 40 parcs sur son territoire. Ils sont quasiment absents du quartier Mile End et du quadrilatère Maguire. Le secteur est caractérisé par un environnement minéral dépourvu d'arbres sur rue et d'aménagements floraux.

### Un territoire marqué par son histoire

En 1996, Patrimoine Canada identifiait officiellement l'importance du **boulevard Saint-Laurent** et lui accorde la désignation officielle d'Arrondissement historique national, une première pour une artère commerciale au Québec. Reconnu dans l'imaginaire collectif, le boulevard Saint-Laurent demeure pour ce secteur une porte d'entrée et un élément identitaire sur lequel la Ville de Montréal et ses partenaires peuvent tabler.

**Le Carmel de Montréal** est un ensemble occupé par la communauté des Carmélites depuis sa construction en 1895. S'ajoutent aux constructions de très beaux jardins, non accessibles au public. En février dernier, la ministre de la Culture et des Communications et ministre responsable de la région de Montréal, a émis un avis d'intention de classement du Carmel de Montréal à titre de monument historique, plaçant ainsi l'ensemble conventuel sous la protection de la Loi sur les biens culturels.

Construit vers 1910, le **Bain Saint-Michel** aura conservé sa fonction d'origine jusqu'à la fin des années 1980. Il appartient toujours à la Ville et est utilisé ponctuellement pour la tenue d'événements culturels.



### 3. UNE VISION POUR LE FUTUR

#### *Un rayonnement international pour Montréal*

La vision de développement et d'aménagement de ce territoire s'articule autour de quatre axes d'intervention.

#### **Un quartier qui se distingue**

Montréal est une ville qui se démarque par ses nombreux quartiers uniques et distinctifs. Le secteur Maguire, passablement anonyme aujourd'hui, possède tous les atouts pour devenir un quartier tout aussi remarquable. Sa spécificité sur l'échiquier montréalais est aujourd'hui dictée par :

- Les entreprises qui ont choisi de s'y implanter, des entreprises axées sur la création, l'innovation, la nouvelle économie
- Son emplacement au sein d'un quartier jeune, éduqué et créatif
- Son potentiel d'attraction et de rayonnement international

#### **Un tournant vers la nouvelle économie**

La revitalisation du secteur ne peut se faire sans une volonté de développement économique. La Ville doit mettre de l'avant des actions concrètes pour :

- Créer une synergie entre les différents secteurs d'activité du quartier
- Capitaliser sur les acquis, dont la présence dans le secteur d'Ubisoft et d'autres entreprises d'avant-garde, pour développer l'idée du carrefour de création et d'innovation
- Mettre en place des infrastructures permettant d'accueillir de nouvelles entreprises et de nouveaux résidents ainsi qu'accroître le nombre d'emplois.

#### **Un quartier à fort potentiel de croissance de richesse foncière**

Avec ses trois millions de pieds carrés d'espaces industriels en questionnement et une pression immobilière, ce cadre bâti offre des opportunités de requalification. La Ville de Montréal doit stimuler le développement immobilier pour :

- Convertir et rénover les immeubles de grand gabarit
- Développer les terrains vacants
- Protéger et mettre en valeur le cadre bâti patrimonial dont le complexe des Carmélites, le boulevard Saint-Laurent et le Bain Saint-Michel.

#### **Un quartier animé, accessible et sécuritaire**

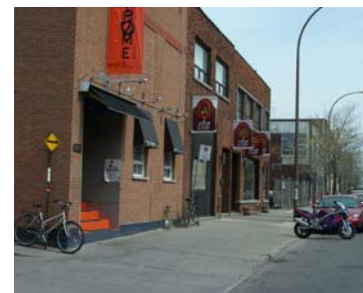
Le projet de requalification du quartier Maguire doit également favoriser le développement d'un quartier humain et vivant. La Ville doit mettre de l'avant des actions concrètes pour :

- Rendre accessible le secteur
  - Compléter la trame de rues
  - Créer un lien de voisinage avec l'arrondissement de Rosemont-La Petite Patrie
  - Favoriser les transports actifs en développant des liens piétons et cyclables nord-sud, entre Rosemont (secteur Bellechasse) et le secteur Maguire
  - Bonifier l'accès aux transports collectifs et actifs





- Assurer une cohabitation harmonieuse
  - Encourager la mixité verticale des fonctions dans les immeubles de grand gabarit
  - Minimiser les nuisances liées à la proximité des voies ferrées et des activités industrielles
  - Favoriser la mixité sociale
- Créer un milieu de vie dynamique, stimulant et écologiquement innovateur
  - Développer une offre de biens et de services qui répond aux besoins des résidents et des travailleurs du secteur
  - Aménager le domaine public afin de créer une expérience unique
  - Implanter des espaces verts dans le secteur
  - Développer une image de marque axée sur l'industrie de création et d'innovation pour le secteur



Cette vision d'avenir, qui s'appuie sur la stratégie de la Ville de Montréal *Imaginer • Réaliser Montréal 2025 – Un monde de créativité et de possibilité*<sup>11</sup> soutient six priorités pour un développement harmonieux du secteur Maguire:

- La requalification d'un ancien secteur industriel
- Le désenclavement du secteur
- La construction de nouveaux bâtiments
- Le maintien d'activités économiques dans les immeubles industriels de grand gabarit
- L'aménagement d'espaces verts
- La création de liens piétonniers et cyclables.

#### 4. PLAN DE TRAVAIL

Cette vision préliminaire formule des hypothèses de développement et d'aménagement pour ce secteur. La Ville de Montréal et ses partenaires prévoient au cours des prochains mois mettre en place d'une démarche participative qui comprend quatre étapes de la mobilisation des acteurs locaux, la réalisation d'un diagnostic servant à préciser les objectifs à atteindre et l'élaboration d'un plan d'action concerté à la mise en œuvre de ce dernier par divers acteurs. Vous trouverez en annexe le plan de travail proposé.



<sup>11</sup> Imaginer • Réaliser Montréal 2025 – Un monde de créativité et de possibilités – Section Montréal, un milieu de vie exceptionnel.  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/montreal2025\\_fr/media/Documents/imaginer\\_realiser\\_mtl\\_2025.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/montreal2025_fr/media/Documents/imaginer_realiser_mtl_2025.pdf)

## 5. CONCLUSION

La Ville de Montréal a l'occasion de positionner ce quartier sur la scène montréalaise. Tous les éléments de succès pour la réalisation de cette vision sont présents :

- un marché immobilier stable
- des acteurs économiques dynamiques avec la présence de Ubisoft et ses filiales
- un quartier limitrophe jeune et créatif
- des infrastructures de transport collectif à proximité
- un cadre bâti atypique en attente de projets et autres.

La Ville vise la revitalisation du secteur Maguire et compte sur la mobilisation des citoyens, des gens d'affaires et des autres partenaires autour d'une vision commune. Plusieurs orientations de développement et d'aménagement sont formulées, mais nécessitent des plans d'action concrets.

La Ville de Montréal doit sans plus tarder élaborer et réaliser les projets structurants pour assurer la poursuite de ce changement. De façon plus précise, la Ville doit :

- élaborer un plan d'action afin de favoriser la reconversion des immeubles en encourageant le développement des secteurs de l'économie créative, de pointe et à haute valeur ajoutée
- améliorer la qualité des infrastructures et de l'aménagement urbain
- assurer une qualité de vie exemplaire par un développement résidentiel et économique harmonieux.

## **Annexe 1**

### **Démarche proposée**



Une démarche de revitalisation de quartier doit compter sur un milieu motivé, des facteurs de succès et l'élaboration d'un plan de travail réaliste soutenu par le milieu. La démarche proposée comprend quatre étapes :

#### **a) La mobilisation du milieu**

Cette étape vise à :

- mobiliser le milieu c'est à dire impliquer l'ensemble des acteurs dans l'élaboration du plan de revitalisation du secteur (ville, arrondissement, CDEC, occupants, propriétaires, résidents)
- connaître leurs préoccupations et leurs projets
- produire le portrait de la situation actuelle : identifier l'occupation des immeubles, le taux de vacance, la forme urbaine, la nature des entreprises et les entreprises en émergence, les problématiques actuelles.

Cette étape déterminante conduira à la formation de deux comités qui tout le long de la démarche assureront la bonification et la validation des stratégies à mettre de l'avant. Un comité de gestion et un comité d'orientation seront mis sur pied à cette étape.

#### **Formation d'un comité d'orientation**

La vision de développement et d'aménagement de ce territoire doit d'être portée et réalisée par la Ville de Montréal, les partenaires et les acteurs locaux, qu'ils soient résidents du quartier, entreprises locales, propriétaires fonciers, ou organismes en charge du développement économique, communautaire, de la mise en valeur du patrimoine.

Dans le cadre de cette démarche d'élaboration d'un plan d'action réaliste, ces acteurs regroupés sous la forme d'un comité d'orientation seront appelés à :

- préciser le processus consultatif à mettre de l'avant
- bonifier, valider le diagnostic du secteur, la vision de développement
- participer à l'élaboration du plan d'action et proposer des pistes d'interventions
- être les ambassadeurs de cette vision auprès de la communauté et des partenaires actifs.

#### **Formation d'un comité de gestion**

Ce comité aura pour responsabilité d'amorcer la démarche et préciser les résultats à atteindre, définir la méthodologie de recherche, approuver le choix et l'approbation des expertises sectorielles requises, assurer la qualité du travail réalisé et la saine gestion des fonds publics et privés. Il prévoit s'adjoindre de représentants :

- de l'Arrondissement du Plateau Mont-Royal
- du Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine
- de la communauté d'affaires (dont Ubisoft et des occupants)
- des propriétaires fonciers
- des gouvernements du Canada et du Québec (DEC, MAMR).

### **b) Le diagnostic du secteur Maguire**

La réalisation d'un portrait de la situation et l'identification des préoccupations locales permettront d'identifier plusieurs problématiques et hypothèses de développement qui pourront être étudiées dans le cadre du diagnostic du secteur Maguire.

Le diagnostic fera ressortir les forces et faiblesses du secteur, de même que les potentiels, menaces et contraintes à son développement selon plusieurs dimensions : physique, économique et immobilière. Les priorités d'intervention et les objectifs de la revitalisation seront alors précisés.

### **c. L'élaboration du plan d'action**

Le plan d'action vise à déterminer les stratégies, les pistes de solution relatives aux problématiques telles que la diversification économique du secteur, l'accroissement du nombre d'emplois, les actions requises pour reconverter les édifices vers de nouvelles fonctions et la création d'un milieu de vie de qualité. Ce plan d'action se veut réaliste et appuyé par le milieu.

### **d. La mise en œuvre du plan d'action**

La revitalisation d'un quartier se fait par la réalisation de projets structurants et prioritaires. Afin d'activer dans un délai raisonnable la reprise économique de ce secteur, certains projets feront l'objet d'études de faisabilité qui permettront de fixer d'une part les conditions de succès, les ressources nécessaires, l'imputabilité des acteurs et les échéances de réalisation. Cet exercice vise également à créer des partenariats pour la mise en œuvre de certains projets prioritaires.

**Un délai de six mois est nécessaire pour mener à terme cette démarche.**