

Hippodrome_ Proposition GALOPH

Chronique du 6 mai 2024

Le GALOPH a présenté la semaine dernière son concept de redéveloppement de l'Hippodrome. Au stade actuel, je lui accorde une note de 9 sur 10. Voyons pourquoi.

Le GALOPH

Je disais dans ma chronique du 8 juin 2023 que le *Groupe d'accélération pour l'optimisation du projet de l'Hippodrome* réunissait une diversité d'intérêts et une concentration de talents jamais vus à ce jour. Pour rappel :

- La société d'investissement **Claridge**, de la famille Bronfman;
- Le **Fonds de solidarité FTQ**;
- Les mandataires d'Ottawa et de Québec matière de logement, la **SCHL** et la **SHQ**;
- Les promoteurs immobiliers **Prével, Broccolini et Ivanhoé Cambridge**, appuyés par l'organisme de défense des intérêts de cette industrie, l'**IDU**;
- Un promoteur immobilier communautaire bien connu, **Bâtir son quartier**;
- Le gestionnaire immobilier aux pratiques innovantes, **Quo Vadis**;
- Deux organismes à vocation sociale, **Centraide** et la **Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges**;
- **Clément Demers**, qui a piloté l'opération *Quartier international de Montréal*;
- Sans oublier, bien sûr, la **Ville de Montréal**.

Un si bel aéroportage ne pourra accoucher d'une souris, avais-je conclu. Encore que je ne prenais pas de chance en y allant de 5 recommandations. Ai-je été entendu ?

Enclavement du site

Ma principale crainte était que l'on profite du projet Hippodrome pour construire une voie de contournement de l'échangeur Décarie, par le biais d'une connexion entre le boulevard Cavendish Nord et la rue Jean-Talon, prolongée jusqu'à la limite Ouest du site de l'Hippodrome. Je proposais au contraire de considérer l'enclavement de l'Hippodrome comme étant la principale qualité de ce site, ce dont je faisais ma **Recommandation 1**.

Le projet soumis présente à cet égard un compromis intéressant. En effet, si, une voie routière est bel et bien construite entre l'Hippodrome et Cavendish Nord, le tracé à l'intérieur du site est suffisamment tortueux pour dissuader la grande majorité des automobilistes de l'utiliser en tant que voie de contournement. D'autant que la capacité

d'accueil de la rue Jean-Talon, prolongée au cœur du site de l'Hippodrome, sera d'autant plus réduite qu'elle accueillera une ligne tramway.

Connexion de Cavendish Nord à Décarie et Jean-Talon via le site de l'Hippodrome



Les « futés » qui souhaiteraient contourner la congestion qui caractérise l'échangeur Décarie auront le choix entre la rue Paré. Au moins, cela n'affectera pas la qualité de vie au sein du nouveau quartier de l'Hippodrome. Bien joué quant à cet aspect du projet.

Un vrai quartier

Moi qui suis un urbain, j'aime que les grands développements aient une facture urbaine pleinement assumée. D'une part, je me considère bien servi par l'objectif annoncé de 20 000 logements, plus les parc, l'école, les commerces de proximité, le tramway, etc. D'autre part, les illustrations fournies rencontrent magnifiquement ma conception de ce que doit être un nouveau quartier urbain au XXI^e siècle.



À tout le moins sur papier, l'objectif de 20 000 logements et la composition urbaine proposée satisfont donc ma **Recommandation 2** de l'an dernier.

J'en profite pour signaler que la proposition du GALOPH approche au plus près les 300 logements à l'hectare¹ recommandés par la CMM, dans le cadre de la révision en cours du PMAD, pour les projets desservis par un mode lourd de transport collectif.

On se rappellera par ailleurs que l'administration Plante envisageait construire 6 000 logements à l'Hippodrome, dont 3 000 (50 %) logements sociaux et abordables. Ma **Recommandation 5** était de les lui donner, ces 3 000 unités sociales et abordables, à condition toutefois que la cible d'accueil de l'Hippodrome soit relevée à 10 000 logements. Le GALOPH fait mieux :

- Il double mon objectif de 10 000 logements;
- De plus, ce ne sont pas 3 000 logements qui seront protégés du marché, mais bien 10 000, dont 4 800 unités sociales et communautaires.

1 G\$ d'investissements initiaux

Ma **Recommandation 3** était d'investir à l'endroit, le public avant le privé, dans le but de donner d'entrée de jeu la personnalité recherchée au futur quartier. S'ensuivait ma **Recommandation 4**, à savoir que cela suppose des investissements publics initiaux de l'ordre du milliard de dollars.

Au stade actuel, la Ville et les deux ordres de gouvernement se sont limités à annoncer des investissements qui permettront de réaliser des études détaillées. C'est mince, bien que compréhensible. Le test de réalité viendra plus tard... mais pas trop tard, tout de même !

Conclusion

Quel beau projet, fruit de la collaboration au sein du GALOPH d'une extraordinaire diversité d'intérêts et de points-de-vue. Fruit aussi, sans doute, des compromis que chacun a accepté de faire. Notamment, il n'a pas dû être facile à la mairesse Plante de se réconcilier avec une densité de 300 logements à l'hectare.

J'ai hâte de voir les prochaines étapes... tout en sachant qu'un projet de cette ampleur ne sera pas entièrement réalisé en moins de 15 années.

¹ 20 000 logements, divisé par 72 hectares, donnent une densité brute de 278 log / ha.