

Les défis et les enjeux des promoteurs immobiliers dans les arrondissements historiques

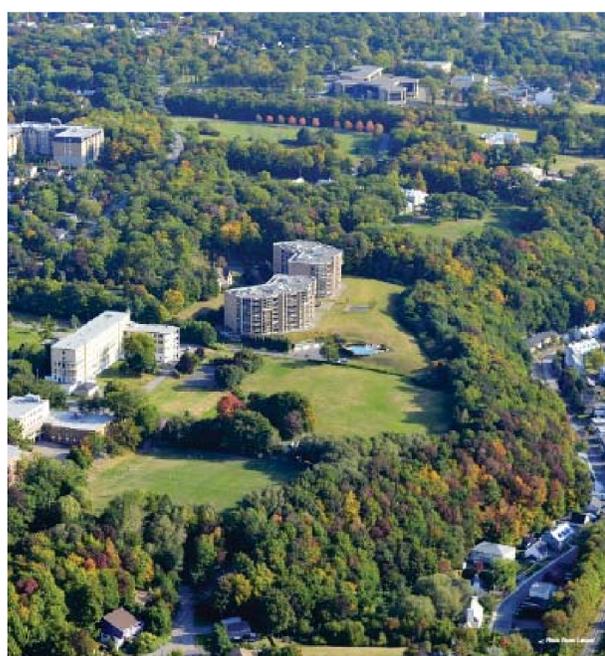
Le cas de l'arrondissement historique de Sillery

Bien que toujours présente dans notre mémoire collective, la place de la religion tend à s'estomper au fil des ans. Dorénavant, il y a maintenant moins de 5% de pratiquants catholiques au Québec, comparativement à 80%, il y a 30 ans. La laïcisation et les changements sociaux sont venus bouleverser la place des congrégations religieuses dans la société québécoise. La requalification de leurs propriétés est maintenant au cœur de plusieurs débats. Les religieux sont réticents à vendre, pour eux se départir de leurs propriétés se résumerait à profaner le Seigneur, ils ne voient pas comment leurs bâtiments pourraient être voués à des usages purement économiques et utilitaires.

D'un autre côté, ce type de site offre un potentiel de rentabilisation énorme. Les promoteurs immobiliers sont attirés par l'emplacement souvent stratégique de ces ensembles ainsi que par la versatilité des espaces intérieurs. En plus du bâtiment déjà présent, la superficie des terrains permet la subdivision de parcelles ou bien l'ajout de bâtiments additionnels.



Délimitation de l'arrondissement historique de Sillery



Domaine de la Fédération des Augustines a été scindé dans les années 1980 pour accueillir le Domaine du Bois.
Source : Cadre de Gestion, MCCCC



La Fédération des Augustines souhaite vendre le bâtiment qui est en attente de reconversion. L'inoccupation fait de ce lieu une proie facile au vandalisme.



Ce type d'affiche qui se retrouve sur la majorité des parterres démontre une grandemobilisation des citoyens concernant l'avenir de l'arrondissement historique.

L'un des secteurs les plus ciblés par les promoteurs immobiliers est l'arrondissement historique de Sillery. Selon Héritage Canada, c'est l'un des sites les plus menacés au Canada en 2011. Même s'il a été classé arrondissement historique en 1964 et que seulement neuf autres arrondissements portent ce titre au Canada, la pression foncière sur ces espaces de choix se fait sentir depuis les années 1950. Ce secteur comprend de grandes parcelles, dont plusieurs propriétés conventuelles, des cimetières et des parcs. Le développement résidentiel s'est accentué même si l'arrondissement bénéficie d'un statut historique. Selon la Coalition pour l'arrondissement historique de Sillery : de 1964 à 2008, le nombre d'unités de logements, excluant les résidences conventuelles, est passé de 400 à plus de 1200 dans les limites de l'arrondissement historique de Sillery. Sur les 225 hectares que comprend l'arrondissement, actuellement 18 hectares privés représentent des espaces naturels de grande valeur paysagère. De plus, on retrouve des immeubles classés patrimoniaux et des sites inscrits à l'inventaire des sites archéologiques du Québec.

L'un des enjeux de la dernière campagne électorale concernant l'arrondissement historique de Sillery était d'exiger un moratoire sur la construction à l'intérieur du site. En second lieu, le gouvernement a promis une consultation publique sur le sort de ces grands domaines, ce qu'a fait Maka Kotto en février dernier. La population était au rendez-vous, les audiences publiques se sont échelonnées sur trois jours et 270 mémoires ont été remis dans le but d'émettre des recommandations au Plan de conservation - Site patrimonial de Sillery. De plus, le défi est colossal, car la vente, le lotissement, les modifications doivent être approuvés par le MCCCC, responsable des sites classés patrimoniaux. Afin de pouvoir concrétiser leur projet, les promoteurs immobiliers se retrouvent donc confronter à un processus long et fastidieux.



Proposition d'aménagement du promoteur immobilier Marc Simard sur les terrains acquis en deux phases. En 2005, le domaine Benmore a été acheté dans le but de densifier le terrain d'environ 50 hectares, par contre, il n'a pu que recycler le bâtiment existant.

En 2012, une entente a été conclue avec le collège voisin permettant d'acheter une portion du terrain leur appartenant. Un deuxième projet de 330 unités dont l'implantation couvre moins de 10% du terrain est prévu.
Source : M3 Architectes