

L'EXEMPLE DE TRUDEL ALLIANCE

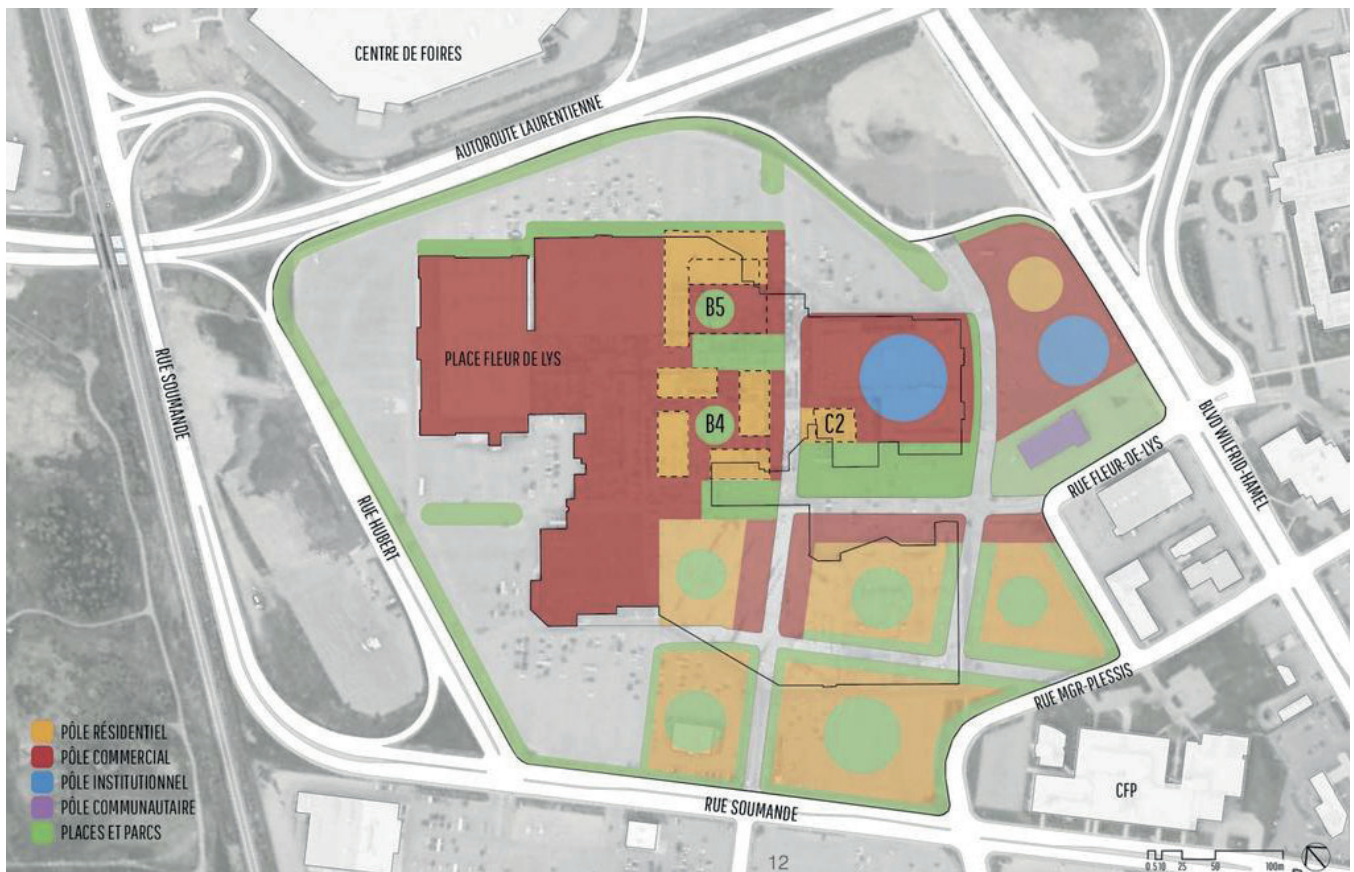


ILLUSTRATION : INDUSTRIEL ALLIANCE

À Fleur de Lys, 2500 unités de logements multigénérationnels seront bâties avec des commerces au rez-de-chaussée. Les rues commerçantes renaissent et ce concept ne sera pas étranger au projet. Également, des espaces de bureau pour travailleurs autonomes ou pour du coworking seront inclus. Dans l'immense stationnement, des espaces verts seront créés.

La transformation de Fleur de Lys, situé dans le secteur Vanier à Québec, peut représenter un exemple parfait de réinvention de ces mers d'asphalte que sont les centres commerciaux issus des années 1950 et 1960.

Acquis par les frères William et Jonathan Trudel en juillet 2018, ce complexe «acheté par deux petits gars de la place» était dès lors appelé à être métamorphosé, mais avec l'aval de la population environnante.

« On achetait un site de 3 millions de pieds carrés au cœur de la ville et connu de tous, qui ont un sentiment d'appartenance », affirme Jonathan Trudel, vice-président exécutif et cofondateur de Trudel Alliance, en entrevue avec Le Soleil.

« On savait qu'il fallait refaire le centre commercial en éliminant une partie et en créant un milieu de vie convivial. Mais on ne le savait pas comment on allait le faire et il n'y avait pas de plan caché dans le fond d'un tiroir. »

Les frères Trudel ont donc commencé à sonder la population pour créer un projet de grande envergure avec une mixité qui touche les volets sociaux, culturels et économiques. De cette consultation est sorti un plan directeur afin de régler certaines problématiques quant à l'accès et l'intégration dans le voisinage immédiat. « On est les seuls à faire ça au Québec comme ça, et peut-être même au Canada », ajoute M. Trudel.

Deux mille cinq cents personnes ont répondu à la consultation qui s'est déroulée en ligne et à Fleur de Lys. En plus, une soixantaine d'organismes communautaires, 70 commerçants et 15 institutions voisines, dont Québecor, ExpoCité, le Réseau de transport de la Capitale, l'Institut de réadaptation en déficience physique de Québec, ont été aussi sondés.

« Même si ça fait trois ans qu'on a commencé nos consultations, on est encore en démarches dans les relations avec la communauté », avertit Jonathan Trudel. « C'est un processus qu'on a mis en place dès le jour 1 et qui se poursuit encore aujourd'hui. »

L'espace fait place à l'éducation postsecondaire, à la culture et aux organismes communautaires en plus de conserver des commerces qui attirent une clientèle. Au cours de l'année 2021, l'Université du Québec à Trois-Rivières a ouvert un campus, un parc éphémère a été inauguré et le Théâtre des Gros Becs a emménagé dans la partie qu'occupait le magasin La Baie.

Présentement, une partie de ce qu'était Fleur de Lys est fermée. Les commerçants qui y logeaient ont été relocalisés ailleurs. Celle-ci est en cours de démolition et sera reconstruite différemment. Quand cette étape sera complétée, les locataires seront relocalisés de nouveau afin de raser le secteur où était La Baie.

À terme, 2500 unités de logements multigénérationnels seront bâties avec des commerces au rez-de-chaussée. Les rues commerçantes renaissent et ce concept ne sera pas étranger au projet. Également, des espaces de bureau pour travailleurs autonomes ou pour du cotravail seront inclus. Dans l'immense stationnement, des espaces verts seront créés.

RÉPÉTITION DU MODÈLE

Deux autres centres commerciaux appartenant à Trudel Alliance subiront le même sort que Fleur de Lys, soit Place Quatre-Bourgeois dans Sainte-Foy et les Galeries Charlesbourg. Les frères Trudel avaient annoncé le 30 novembre 2020 le début d'une consultation publique dont les résultats seront dévoilés sous peu.

« Ça nous a permis de consulter 6000 personnes au total pour les deux centres. Du jamais vu ! Pendant une période de pandémie où les mails étaient fermés », révèle M. Trudel. « Une bonne partie de la consultation s'est faite en ligne et on l'a étendue à l'ensemble du territoire de la Capitale-Nationale. »

Pour tous ses sites, Trudel Alliance travaille avec 130 organismes de la région. D'ailleurs, Accès-Loisirs Québec emménagera bientôt dans les Galeries Charlesbourg. Au moment où Le Soleil rencontrait les gens de Trudel Alliance dans leur local, la responsable de l'organisme communautaire était présente pour attacher les ficelles de cette relocalisation.

En conclusion, M. Trudel ne peut pas passer sous silence que cela prend une certaine ouverture de la part des institutions financières. « Le financement de ce projet, c'est complexe. Habituellement, les banques vont financer une propriété sur son revenu. Plus il y a de revenus, plus la valeur est haute, plus c'est facile à financer.

« Nous, volontairement, on perd des revenus [pour bâtir des parcs, etc.], mais pour en faire davantage plus tard. Financer cela, ce n'est pas conventionnel. [...] On est très heureux d'être avec Desjardins dans cette aventure. C'est une entreprise québécoise qui comprend vers où on s'en va là-dedans », conclut-il.

Paul-Robert Raymond, Le Soleil

Pour lire le dossier complet du journal Le Soleil, cliquez ici : bit.ly/lesoleil-quel-avenir-pour-les-centres-commerciaux