

## **REDÉVELOPPEMENT DES ATELIERS FERROVIAIRES ET DE LA COUR DU CN À POINTE-SAINT-CHARLES**

### **MÉMOIRE DU REGROUPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU SUD-OUEST (RESO)**

*Soumis à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) dans le cadre de sa pré-consultation sur les principes directeurs pour le redéveloppement du site.*

Février 2009

Le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) est une corporation de développement économique communautaire (CDEC) qui travaille depuis 25 ans à la revitalisation des quartiers du Sud-Ouest, c'est-à-dire Pointe Saint-Charles, Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Griffintown, Emard et Saint-Paul. Le RESO est une corporation autonome à but non lucratif qui est administré par un conseil composé de représentants des différents acteurs socio-économiques du Sud-Ouest : les entreprises privées et d'économie sociale, les organisations communautaires, les syndicats, les institutions de la santé et de l'éducation, les acteurs culturels, les résidents participant à des activités du RESO, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest. Sa mission est de «*de regrouper la communauté du Sud-Ouest autour de stratégies et de projets de développement pour qu'elle participe activement à bâtir son avenir économique, social et culturel dans une perspective durable et équitable en misant sur l'engagement et la concertation de la population et des acteurs sociaux et économiques*».

#### **Une démarche exemplaire**

Le RESO tient d'abord à saluer la qualité de la démarche participative menée par l'OCPM à la demande du comité exécutif de la Ville de Montréal et de l'arrondissement du Sud-Ouest en vue d'élaborer une vision et des principes directeurs pour un éventuel redéveloppement de l'immense site (3,5 millions de pieds carrés) des ateliers ferroviaires et de la cour du CN à Pointe Saint-Charles. **Cette démarche en amont de consultations réglementaires sur un projet formel est une première pour l'OCPM et le RESO encourage la Ville et l'OCPM à recourir à de telles pré-consultations en amont des projets avec la participation des milieux concernés.** Le RESO a participé à cette démarche en acceptant d'être membre du Comité d'orientation auquel participaient aussi des représentants de l'arrondissement, du groupe Mach (propriétaire du site), de la Table communautaire de Pointe Saint-Charles (Action-Gardien), de l'Agence métropolitaine de transport (AMT, porteur d'un projet ferroviaire), de SAMCON

(co-développeur pour la partie résidentielle), du groupe Bâtir son quartier et du Regroupement information logement (RIL). La participation du RESO s'est appuyée sur les positions qu'il a mises de l'avant au cours des dernières années pour requalifier ce site abandonné depuis le départ de l'entreprise Alstom en 2003, c'est-à-dire réutiliser les anciens ateliers à des fins de création d'emploi industriel, si possible dans le domaine ferroviaire, et développer un secteur résidentiel abordable en prolongement de la trame de rues du quartier.

### **Des consensus prometteurs de gains pour le quartier**

Le RESO appuie les principaux consensus issus de cette démarche :

- Réhabiliter ce site stratégique en misant sur une **vocation mixte** visant à accueillir des activités industrielles créatrices d'emplois de qualité, à développer un secteur résidentiel abordable en continuité avec le quartier environnant, à créer un quartier vert et mieux desservi et à améliorer la qualité de vie des résidents actuels du secteur.
- **Revitalisation industrielle et emploi**: la vision retenue privilégie une réutilisation du site des anciens ateliers pour en faire un parc industriel moderne qui incluerait des activités ferroviaires. A cet égard, l'Agence métropolitaine de Montréal (AMT) a le projet d'établir dans la partie nord du site un important centre d'entretien pour ses trains de banlieue, qui assurerait une vocation à long terme dans un secteur d'avenir et avec des emplois de qualité. Une autre entreprise liée au ferroviaire (entretien lourd et remanufacturation) est déjà présente sur le site et prévoit une expansion dans l'ancien complexe sud. Il y a donc une possibilité réelle de recréer sur ce site une filière ferroviaire qui correspond à sa vocation historique. Celle-ci pourra être complétée par d'autres entreprises industrielles ayant des activités compatibles avec la proximité d'un secteur résidentiel. Il y a aussi consensus pour que se mettent en place des partenariats pour favoriser la formation et l'embauche d'une main-d'œuvre locale; des pourparlers à cet effet ont été enclenchés entre le RESO et l'AMT.
- **Développement résidentiel mixte et abordable** : en prolongement de la trame de rues du quartier, on prévoit la construction d'un ensemble résidentiel mixte et abordable (quelque 1 000 unités) qui proposerait une variété de types d'habitation pour répondre à une diversité de besoins et de clientèles, notamment les familles avec enfants. Il y a un consensus, y compris de la part du promoteur SAMCON, de ne pas construire des produits de haut de gamme et de permettre l'inclusion d'une proportion significative de logements sociaux et communautaires. En s'appuyant sur sa stratégie en habitation mise à jour en mai 2007, le RESO plaide pour que la cible de 15% de la politique d'inclusion de la Ville soit dépassée et qu'on vise un objectif d'au moins 25% de logements communautaires ou coopératifs.
- **Quartier vert et bien desservi** : des consensus ont aussi été dégagés sur la nécessité d'une bonne desserte en transport en commun, sur la création d'espaces verts, sur le développement de services de proximité pouvant desservir à la fois les résidents et les travailleurs (îlot de services pouvant servir de zone de transition entre les parties industrielle et résidentielle), sur les mesures visant à limiter l'utilisation de l'automobile, sur la gestion des sols contaminés...

## Des conditions et des garanties de réalisation

Ces principes directeurs, qui font consensus, doivent maintenant se traduire dans un plan d'aménagement qui sera soumis au processus réglementaire menant à une modification du plan d'urbanisme et du zonage. Le RESO insiste pour que la nouvelle réglementation soit accompagnée d'un **accord de développement suffisamment précis et assorti de garanties financières de la part des promoteurs pour en assurer la réalisation.**

Voici les principales conditions que le RESO recommande d'inclure dans un éventuel accord de développement :

- Entente sur l'embauche et la préparation de la main-d'œuvre locale entre le RESO et les principaux occupants de la partie industrielle du site, dont l'Agence métropolitaine de transport (AMT) et AMP (American Motive Power) et engagement du propriétaire d'inclure au bail des futurs locataires industriels une clause d'adhésion à une telle entente.
- Entente assurant des accès fluides et permanents à la partie industrielle du site et éliminant la camionnage dans le quartier résidentiel actuel et futur. Plus précisément, prévoir :
  - Un accès par le Sud (à partir de la rue Marc-Cantin) : viser une solution permanente (viaduc) dans un délai le plus rapproché possible et, entre-temps, garantir à court terme une solution temporaire avec le CN pour l'accès des camions;
  - Un accès par le Nord (via Wellington) et, s'il y a nécessité de déplacer le parc de la Congrégation, obligation pour le promoteur de compenser adéquatement la population du quartier (par exemple, en offrant et en aménageant un nouveau parc de dimension au moins équivalente dans le quartier actuel).
- Entente entre le groupe Bâtir son quartier et le promoteur SAMCON sur l'inclusion d'au moins 25% de logements communautaires et coopératifs dans la partie résidentielle du projet et engagement de l'administration municipale à financer ces unités.
- Espaces réservés pour des services commerciaux et communautaires de proximité (Centre de la petite enfance, commerces de proximité...).
- Engagements et garanties de la part des promoteurs pour la réalisation des espaces verts (minimum de 10%) et des talus aménagés du côté des installations de Via Rail et le long de Sébastopol et pour la protection des bâtiments patrimoniaux (grand complexe Sud, bâtiment administratif, sauvetage d'éléments de l'ancien complexe Nord détruit en bonne partie par un incendie récent).

## **Conclusion**

Historiquement, les grands ateliers ferroviaires de Pointe Saint-Charles ont contribué au développement de tout Montréal et ont permis à plusieurs générations de citoyens du Sud-Ouest d'y gagner dignement leur vie. Nous avons aujourd'hui la possibilité de redonner à ces ateliers une vocation liée à des emplois d'avenir, en plus de permettre un agrandissement de la trame résidentielle du quartier de Pointe Saint-Charles par un projet qui réponde en partie aux besoins de ses résidants et qui améliore leur qualité de vie. Le RESO est fier d'avoir participé à la définition des principes qui guideront ce redéveloppement et offre sa pleine collaboration pour la réalisation de ce projet bénéfique pour Montréal et pour le Sud-Ouest.

RESO  
1751 rue Richardson, bureau 6509, Montréal, H3K 1G6  
(514) 931-5737

[www.resomtl.com](http://www.resomtl.com)