

Consultation publique sur la mise en valeur du site des ateliers du CN



Mémoire du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

Déposé à l'Office de consultation publique
6 février 2009

Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier
1945, rue Mullins, bureau 120
Montréal (Québec)
H3K 1N9

Téléphone : (514) 933-2755
Télécopieur : (514) 933-7802
Courriel : grt@batirsonquartier.com
Site web : www.batirsonquartier.com

Présentation du GRT Bâtir son quartier

Le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui, depuis plus de 30 ans, coordonne la réalisation de projets d'habitation communautaire sous forme de coopératives et d'organismes à but non lucratif d'habitation. Il supporte aussi la réalisation de projets immobiliers communautaires tels que des centres communautaires et des centres de la petite enfance. L'organisation contribue ainsi au développement d'un patrimoine immobilier collectif durable pour la population montréalaise, l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme.

Bâtir son quartier offre aux organismes promoteurs tous les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires au démarrage, à la réalisation et à la prise en charge des projets d'habitation communautaire.

L'équipe de Bâtir son quartier travaille en étroite collaboration avec les acteurs du milieu de l'habitation communautaire et les collectivités locales afin de développer des projets adaptés aux besoins des locataires et aux réalités sociales, politiques, économiques et environnementales.

Bâtir son quartier a à son actif la réalisation de plus de 8000 unités de logements communautaires, dans 350 projets répartis dans une vingtaine de quartiers montréalais.

Introduction

Implanté à Pointe St-Charles depuis plus de 30 ans, Bâtir son quartier a travaillé de concert avec les organismes du milieu afin d'offrir aux résidents du quartier l'opportunité de se loger convenablement à prix abordable. Année après année, de nouvelles unités de logement communautaire ont été ajoutées au parc immobilier collectif qui représente maintenant environ 40% des unités du quartier. Ce résultat n'aurait pu être atteint sans le dynamisme qui caractérise le mouvement communautaire à Pointe St-Charles.

La population de Pointe St-Charles réfléchit depuis plusieurs années à l'avenir du site de la compagnie ferroviaire Canadien National, dont l'histoire est indissociable de celle du quartier. Nous tenons à saluer l'initiative de l'Office de consultation publique de Montréal qui a invité plusieurs intervenants du milieu, dont Bâtir son quartier, à participer à une démarche de réflexion en amont du processus de consultation publique. Cette démarche aura permis d'identifier des éléments de consensus qui vont guider le développement du site et de présenter un projet global mieux adapté aux impératifs du développement de logements communautaires. Nous croyons qu'une telle approche est bénéfique et mérite d'être soulignée.

À l'issue de cette première étape de consultation, les partenaires présentent un projet caractérisé par une mixité de fonctions et de tenures, où un pourcentage significatif est réservé à l'habitation communautaire. De façon plus générale, le redéploiement du site, largement sous-utilisé à l'heure actuelle, nous apparaît positif puisqu'il représente à la fois une opportunité de création d'emplois de qualité et une occasion supplémentaire de réaliser des unités de logements communautaires dont pourront bénéficier ceux qui en ont le plus besoin, soient les ménages vivant dans une situation économique précaire. L'ouverture des promoteurs concernant l'inclusion d'un nombre significatif d'unités de logement communautaire est de bon augure pour la réalisation de ce projet d'envergure.

Bien que nous soyons enthousiastes à l'idée d'être impliqués dans l'intervention sur le site des ateliers du CN, nous ne pouvons que souligner certains enjeux et défis qui devront être relevés dans les mois et années à venir. Dans ce mémoire, il sera notamment question des défis liés à la cohabitation industrielle et résidentielle, à l'objectif de mixité sociale et à l'aménagement du site, notamment en ce qui concerne l'impératif de désenclavement et la gestion des transports.

Ce projet s'inscrit dans une vaste démarche de redéveloppement de grands sites¹ dont plusieurs sont situés dans le sud-ouest de l'île de Montréal, notamment Griffintown et le site du tri postal (Nouveau Havre de Montréal). Le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est impliqué dans plusieurs de ces démarches de revitalisation avec toujours en tête l'objectif d'améliorer l'offre de logements communautaires pour répondre aux besoins des ménages montréalais.

¹ L'inclusion de projets d'habitation communautaire sur ces sites est favorisée par l'adoption de la *Stratégie d'inclusion de logements abordable sur les nouveaux projets résidentiels*, par la Ville de Montréal en 2005.

Les enjeux

Ayant siégé au Comité d'orientation en amont du processus de consultation publique, aux côtés des promoteurs et représentants du milieu, nous avons été en mesure d'exprimer nos attentes et objectifs concernant la vision du développement. Nous ferons ici un bref rappel de notre position en ce qui concerne l'enjeu de l'inclusion de logements communautaires sur le site, dans une perspective de **mixité sociale**.

Dans notre volonté d'offrir aux résidents des projets d'habitation communautaire des milieux de vie sains et sécuritaires, nous tenons à exprimer nos préoccupations concernant d'autres aspects du projet. La **mixité de fonctions** prévue, qui amènera les volets industriel et résidentiel à se côtoyer sur le site, représente selon nous un défi de taille, susceptible d'entraîner des tensions nuisant à la qualité de vie des résidents.

Concernant l'**aménagement du site**, il importe de rappeler l'impératif de désenclavement qui devrait, selon nous, être réalisé via l'ajout d'un accès au sud, dans les plus brefs délais. Aussi, la gestion des transports sera cruciale, l'objectif étant de minimiser la circulation de camions dans les voies résidentielles et de favoriser l'usage du transport en commun par les résidents et employés du site. Nous tenons par ailleurs à souligner l'attention apportée, dans le plan préliminaire, au respect de la trame urbaine du quartier.

Enjeu 1 – La mixité sociale et la réponse aux besoins du milieu

L'impact social du développement de l'habitation communautaire

Le logement communautaire permet aux jeunes familles, aux aînés et, plus largement, à toute personne vulnérable, d'avoir accès à un logement de qualité à prix abordable dans un milieu de vie sain et sécuritaire, ce qui les incite à être des citoyens plus actifs (Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008). Il favorise la prise en charge par les individus de leurs conditions de logement dans une approche d'autonomie, de participation et de responsabilisation individuelle et collective. Il constitue ainsi une réponse permanente au problème de pauvreté, notamment car il s'insère à l'échelle des quartiers, dans des réseaux communautaires de support et de solidarité. Produire du logement communautaire ne se résume donc par uniquement à construire des immeubles. En respect avec notre philosophie d'action, nous **favorisons la création de coopératives d'habitation** où les locataires, qui sont également collectivement propriétaires de l'immeuble, sont directement impliqués dans la gestion associative et immobilière.

La cohabitation des personnes de tous âges, toutes origines, toutes professions et tous revenus – à laquelle on réfère souvent par le terme de *mixité sociale* – représente une opportunité de développer un **milieu de vie sain et diversifié**, tirant parti des compétences et des qualités de tous et chacun. L'inclusion de logements communautaires sur un site résidentiel répond à cette volonté de faire de Montréal une ville solidaire et fière de sa diversité où l'on retrouve des logements pour tous les résidents, peu importe leur revenu. Nous saluons également la volonté du promoteur de maintenir une abordabilité relative pour l'ensemble du site.

La réponse aux besoins des résidents du quartier

Pointe St-Charles a vu émerger, au cours des dernières années, de nombreux développements immobiliers luxueux, peu susceptibles de répondre aux besoins de plusieurs résidents de longue date du quartier. Malgré la proportion importante de logements sociaux et communautaires dans le quartier Pointe St-Charles, **un nombre important de ménages sont encore en attente d'un logement à prix abordable**. Comme la plupart des quartiers montréalais, Pointe St-Charles est aux prises avec un important déficit de logements familiaux abordables auquel le marché locatif privé ne parvient à répondre. Le nombre de personnes seules et de petits ménages en attente d'un logement à coût accessible y est également important.

Bâtir son quartier, conscient de l'ampleur des besoins en termes de logement à prix abordable est conscient de l'enjeu de densification résidentielle, mais développe ses projets en fonction des besoins des différentes clientèles. Ainsi, les logements destinés aux familles sont prioritairement situés aux étages inférieurs des édifices afin de **faciliter l'accès à un espace extérieur collectif**. Dans le cas présent, les discussions avec les promoteurs permettent d'envisager la construction de deux types d'immeubles répondant aux besoins des familles et des petits ménages. Les unités réservées aux familles seraient situées dans deux édifices de 3 ½ étages sur l'îlot A et disposés de part et d'autre d'une cours commune. Les quelques 120 logements qui s'y retrouveraient comprendraient 2, 3 ou 4 chambres à coucher. Un bâtiment de type « plex » (8 étages) qui accueillerait environ 130 petits ménages (1 ou 2 chambres à coucher) serait quant à lui placé devant un parc, sur l'îlot C. Les trois projets d'habitation prévus, qui totaliseraient environ 250 unités, seraient développés sous forme de **coopératives d'habitation**. Nous croyons que ces orientations sont intéressantes et méritent d'être retenues.

Enjeu 2 – La mixité de fonctions et le défi de la cohabitation

À la mixité de tenures prévue au projet de redéveloppement des Ateliers du CN s'ajoute une mixité de fonctions. Il importe, selon nous, de **souligner la création d'emplois de qualité** prévue par le projet de réutilisation des anciens ateliers ferroviaires. Nous espérons que cette initiative se traduira par des opportunités de formation et d'embauche pour la main-d'œuvre habitant le quartier. L'emploi, puisqu'il procure aux individus le revenu nécessaire à la location d'un logement et à son entretien, nous apparaît comme un déterminant important de qualité de vie.

La double vocation industrielle et résidentielle du site est toutefois susceptible d'entraîner des **tensions entre les résidents et le milieu industriel**. Si nous ne pouvons que saluer la création de nombreux emplois dont bénéficieront éventuellement les résidents de Pointe St-Charles, la cohabitation qu'elle implique nous apparaît avant tout comme un enjeu, un **défi à relever**.

Nous croyons que les instigateurs de ce projet devraient prendre exemple sur d'autres initiatives développées dans des secteurs où est vécue une vocation mixte. La création d'un **comité de bon voisinage** serait à envisager en ce sens qu'elle pourrait donner lieu à des ajustements intéressants et minimiser les frictions issues d'intérêts divergents des parties prenantes.

La cohabitation entraîne également des enjeux en termes de gestion des transports qui seront présentés à la page suivante.

Enjeu 3 – L'aménagement du site et la gestion des transports

La question de l'aménagement de ce site est majeure et comporte plusieurs volets qui nous apparaissent comme des conditions de succès au projet. Certains font déjà l'objet d'un consensus, comme le respect de la trame urbaine, l'aménagement d'espaces verts et la réalisation des projets communautaires dans les premières phases de développement. D'autres, par contre, nécessitent encore négociations et ajustements, notamment le désenclavement du site, la valorisation des moyens de transport durable et la gestion de la circulation, notamment celle des camions.

Éléments de consensus

Le **respect de la trame urbaine** du quartier est un élément positif du projet de redéveloppement des ateliers du CN. Il facilitera l'accès au nouveau secteur et favorisera l'insertion en continuité dans le quartier.

Le projet proposé par les promoteurs prévoit 10% d'**espaces verts collectifs** auxquels s'ajouteront un jardin communautaire et une piste cyclable. Ces éléments font selon nous partie intégrante de la mise en place d'un milieu de vie sain qui favorise le développement de liens sociaux entre les résidents du nouveau quartier.

Le développement des projets d'habitation communautaire est prévu aux **premières phases de mises en chantier**. Cette position doit être maintenue puisqu'elle permettra de donner accès à quelques 250 ménages dans le besoin à un logement abordable, dans les meilleurs délais. De plus, afin d'offrir aux premiers résidents du nouveau secteur un milieu de vie de qualité, nous insistons sur la nécessité de pouvoir rapidement le secteur de **services de proximité**, tel qu'un centre de la petite enfance.

Nous croyons en outre que la réalisation de logements communautaires au début d'un tel projet constitue un levier économique important pour les promoteurs et qu'il sécurisera le développement du reste du site, dont, nous tenons à le rappeler, les préoccupations d'abordabilité et de création d'emplois de qualité sont centrales.

Enjeux devant être pris en considération

À l'instar d'autres acteurs du milieu, nous jugeons nécessaire de pourvoir le site de **deux accès permanents**, l'un au sud et l'un au nord. Ces mesures visent à limiter la circulation de camions dans les rues résidentielles. Nous croyons donc que l'accès au sud du site, à partir de la rue Marc-Cantin, doit être prévu au plan de développement et réalisé dans les plus bref délais afin d'éviter les tensions liées à l'exploitation d'un site industriel de cette importance. Nous invitons aussi les promoteurs à tout mettre en œuvre pour **limiter les désagréments liés au chantier** (poussière, bruit, circulation de camions) pour les résidents actuels du quartier et ceux qui y aménageront à l'issue des premières phases de développement.

De façon plus générale, nous insistons sur l'importance de développer une approche novatrice concernant la gestion des transports sur le site. Le redéveloppement des ateliers du CN est une **opportunité de valoriser les moyens de transport durable** tels que le transport en commun, le tramway, le voiture-partage, la marche et la bicyclette. La Ville de Montréal s'est dotée d'un Plan de transport ambitieux et les acteurs concernés par ce développement ont tout intérêt à se concerter sur la question.

Nos recommandations

Le projet présenté par les promoteurs à cette étape du processus nous apparaît prometteur.

Nous tenons à souligner leur ouverture concernant l'inclusion d'un pourcentage d'unités de logement communautaire supérieur aux mesures prévues dans la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Le projet prévoit le développement de quelques 250 unités de logement communautaire sur un total de 800 à 1000 unités résidentielles. Le développement des projets communautaires est prévu dans les toutes premières phases du projet et permettra d'assurer une mixité sociale bénéfique pour le développement d'un milieu de vie où il fait bon vivre. Ces engagements constituent selon nous des conditions de succès pour ce projet d'envergure.

Quelques préoccupations demeurent toutefois, à l'issue de cette phase de consultation :

- Des mesures d'atténuation des impacts négatifs liés à l'activité industrielle devront être prévus afin favoriser une **cohabitation** la plus harmonieuse possible.
- À ces mesures devront éventuellement s'ajouter des moyens visant à **favoriser le dialogue** entre les représentants des volets industriels et résidentiels afin d'identifier les sources de tensions et des solutions permettant de les atténuer.
- Le **désenclavement** du site nous apparaît une condition essentielle afin de développer un milieu de vie sain et sécuritaire pour les résidents et employés du secteur. Un **accès au sud** du site doit être tracé et ce, dans les plus brefs délais.
- La **gestion des transports** doit faire l'objet d'une planification détaillée qui limitera la circulation des véhicules lourds dans les axes routiers résidentiels et atténuera les désagréments causés par le chantier pour la population riveraine du site.
- La **valorisation des moyens de transport durable** doit être au cœur du développement de ce nouveau secteur.
- Le **respect de la trame urbaine**, prévu dans le plan préliminaire d'aménagement, doit être conservé dans les étapes ultérieures de processus.

Considérant les aspects positifs du projet présenté et l'ouverture des promoteurs à réaliser un projet respectueux des besoins du quartier, nous croyons que ce projet de redéploiement du site des ateliers du CN aura des retombées positives en ce qui a trait au développement social et au développement économique du quartier et de la Ville de Montréal. Nous souhaitons toutefois que les quelques préoccupations énoncées ci-haut soient prises en compte dans le projet en cours de définition.

Nous tenons à remercier l'Office de consultation de Montréal de nous donner l'occasion d'exprimer nos opinions par rapport à ce projet d'envergure. La démarche entreprise en amont du processus de consultation publique, qui a permis à une multitude d'acteurs sociaux, politiques et économiques de se rencontrer dans un contexte de réflexion constructive, mérite d'être soulignée et devrait servir d'exemple pour les consultations à venir pour d'autres grands sites.