



MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE  
CADRE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU SITE ET  
DE MODERNISATION DE LA MAISON DE RADIO-CANADA

OFFICE DE CONSULTATION  
PUBLIQUE DE MONTRÉAL

4 DÉCEMBRE 2008



## **AVANT-PROPOS**

Nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) de nous offrir l'opportunité de participer à cette consultation portant sur le projet de développement du site et de modernisation de la Maison de Radio-Canada.

Nous aimerions souligner les efforts déployés par la Maison de Radio-Canada pour consulter à la fois ses employés et les représentants de la communauté, lors de la phase d'élaboration du projet. Nous applaudissons cet exercice et nous espérons que le projet répondra aux attentes qu'il a créées chez tous les participants. D'ailleurs, cette démarche a mené à la mise en place d'un comité conseil composé d'acteurs et de citoyens du quartier Centre-Sud. Cette collaboration a permis au comité de formuler une série de recommandations, mentionnées par Radio-Canada lors des séances précédentes, dans le cadre de cette consultation.

Il est aussi important de mentionner le rôle joué par l'arrondissement Ville-Marie qui appuie le réaménagement du site et qui a fait en sorte de transmettre le dossier à l'OCPM. Toutes ces démarches témoignent de l'importance de ce projet rassembleur qui vise à prendre en compte les intérêts de l'ensemble des intervenants de la communauté.

Finalement, nous voulons souligner et appuyer le souhait adressé à l'OCPM par le comité exécutif de la Ville de Montréal à l'effet que cette consultation porte une attention particulière au respect des orientations de la Politique de la famille et de la Stratégie d'inclusion du logement abordable et social lors de l'élaboration du programme résidentiel.

## **PRÉSENTATION DU GROUPE CDH**

Le Groupe CDH est un organisme à but non lucratif (OBNL) qui œuvre dans le domaine de l'immobilier communautaire depuis plus de trente ans et qui réunit trois expertises complémentaires : un groupe de ressources techniques (GRT), des architectes et Gère-Loge, une société en gestion d'immeubles.

Nous sommes au service des groupes avec qui nous avons réalisé plus de 210 projets, soit près de 6 000 logements communautaires. Nos réalisations comprennent des locaux communautaires, des coopératives d'habitation et des habitations communautaires gérées par des OBNL pour une clientèle variée que nous parvenons à loger à prix abordable.

De plus, le développement durable est au cœur de nos démarches par le développement de communautés fortes et solidaires ainsi que par une conception architecturale intégrant des mesures d'efficacité énergétique et des technologies liées au respect de l'environnement.

Les nombreuses demandes de logements abordables que nous recevons démontrent l'ampleur du travail nécessaire pour combler les besoins. À ce titre, le quartier Centre-Sud demeure un lieu à privilégier pour le développement de projets d'habitation pour les ménages à revenu faible ou modeste. Nous croyons

sincèrement aux bienfaits de la mixité sociale et de l'immobilier communautaire et cela constitue une grande motivation pour développer des projets qui répondent aux besoins de la communauté.

## **UN QUARTIER EN CONSTANTES TRANSFORMATIONS**

Le quartier Centre-Sud, et plus particulièrement le secteur du site de Radio-Canada, a affronté des interventions majeures d'aménagement urbain au cours du 20<sup>e</sup> siècle. Entre 1920 et 1982, cet ancien quartier ouvrier, autrefois dénommé le *faubourg à m'lass*, a été transformé par la construction du pont Jacques-Cartier, l'élargissement de la rue Dorchester, aujourd'hui le boulevard René-Lévesque, la construction de la Maison de Radio-Canada et le creusement de l'autoroute Ville-Marie. Au total, plus de 2 200 logements ont été démolis durant toute cette période.

Selon notre compréhension des prémisses du projet à l'étude par l'OCPM, la Maison de Radio-Canada a comme objectif de financer la modernisation de ses installations en vendant des parcelles de son stationnement actuel à des promoteurs privés, et ce, sans toucher à son budget de programmation. Un tel plan financier est louable, mais a comme effet une capitalisation sur un acquis dont le coût social fut assumé par des centaines de familles montréalaises, il y a de cela 35 ans.

Lors des séances d'information, c'est précisément ce coût social, et la redevance qui devrait en découler, que l'on a retrouvé au cœur du discours de plusieurs intervenants, tant des résidents que des experts. Tous prônaient l'intégration, mais l'abordaient différemment. Pour notre part, nous nous joignons aux multiples intervenants et organismes qui appuient la requalification de ce site en un espace de vie agréable et intégré aux quartiers avoisinants. Nos commentaires porteront sur la densité, les hauteurs proposées, l'implantation de certains bâtiments, ainsi que l'accessibilité des espaces verts. De plus, nous traiterons de l'inclusion de logements communautaires et de la problématique entourant leur insertion dans le phasage proposé.

Nous ne traiterons pas de la trame de rue projetée, mais nous partageons l'avis de Madame Winnie Frohn qui a constaté que la surélévation proposée de la rue de la Gauchetière Est engendre l'aménagement de deux tunnels, le long des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève, qui pourraient devenir problématiques au niveau de la sécurité.

## **LE PLAN D'AMÉNAGEMENT ET D'INTÉGRATION URBAINE**

La Maison de Radio-Canada s'appuie sur des principes et des objectifs qui se veulent rassembleurs, dont le plus important à nos yeux est de « respecter les besoins de la communauté environnante et mieux s'intégrer au plan urbain de la ville » (Plan directeur, p. 12). Nous apprécions l'importance des trois autres objectifs sur le plan culturel, mais il faut reconnaître qu'ils sont plutôt introvertis en étant orientés vers l'amélioration des opérations du diffuseur.

Le plan directeur élaboré par la firme Daoust Lestage relate l'histoire et la mémoire du lieu en évoquant les expropriations, les démolitions et les migrations des familles qu'elles ont provoquées. Parallèlement, il y a une reconnaissance pour la place historique que le bâtiment de Radio-Canada occupe à Montréal, tant au niveau du rayonnement, de l'aménagement urbain et de l'architecture. Nous constatons rapidement que l'enjeu principal est la conciliation de ces deux mémoires très divergentes qu'un même lieu puisse exhiber selon le positionnement de l'observateur. En guise de réponse à cet enjeu, Radio-Canada a identifié l'objectif cité dans le paragraphe précédent.

D'une part, on propose de « respecter les besoins de la communauté environnante [...] » en attribuant une proportion majoritaire du développement à l'affectation résidentielle tout en assurant une place pour les commerces de proximité et les bureaux. D'autre part, la deuxième partie de l'objectif, soit de « [...] et mieux s'intégrer au plan urbain de la ville » trouverait principalement sa réponse dans la restitution des anciennes voies de circulation qui traversaient le site ainsi que dans la création d'espaces verts publics et privés. La mixité fonctionnelle proposée doit être applaudie, car sur le plan théorique elle assure une requalification et une insertion qui correspondent à des principes reconnus de l'intégration urbaine. Par contre, c'est lorsqu'on analyse de plus près la mise en application de cette mixité que l'on réalise que la densité, l'implantation et la hauteur des bâtiments sont en bris avec la mémoire du lieu qui réfère à l'ancien quartier ouvrier. En fait, il s'agit davantage de la conciliation avec une mémoire plus récente, soit celle de la tour de Radio-Canada.

La plupart des commentaires exprimés par le public lors des séances d'information portaient justement sur la densité et les hauteurs proposées. Nous comprenons que Radio-Canada vise une densification forte qui répondrait à ses besoins financiers ; cela lui permettrait de vendre ses terrains à un prix élevé. Les promoteurs trouveraient évidemment leur compte s'ils pouvaient amortir le coût du terrain en maximisant le nombre de condominiums vendus. Nous acquiesçons aussi que le statut du boulevard René-Lévesque commande la construction d'édifices en hauteur. Par contre, à proximité de Radio-Canada, on retrouve davantage des bâtiments de 3 et 4 étages tout au long du côté nord de ce boulevard. La portion visée de René-Lévesque est en discontinuité avec sa partie qui est plus à l'ouest, donc à partir de la rue Berri, et nécessite une intégration volumétrique mieux adaptée le long de ce boulevard et, par conséquent, sur l'ensemble des parcelles de développement.

Figure 1 : Daoust Lestage — Parcelles de développement



Daoust Lestage, novembre 2007 — Plan directeur (p. 16)

Commençons par le boulevard René-Lévesque Est où l'on envisage une variation des hauteurs entre 8 et 11 étages. Nous proposons de limiter plusieurs des bâtiments à un maximum de 8 étages, soit ceux des parcelles O.1, E.1 et E.2. Nous discuterons des bâtiments de la parcelle O.2 lorsque nous aborderons le cas de la rue Wolfe. En fait, les seuls endroits sur le site où l'on appuie 11 étages sont les parcelles RC.1 et RC.2 (voir la figure 1 pour localiser les parcelles). De cette manière, la monumentalité de l'entrée principale du site est préservée tout en introduisant une atténuation du gabarit vers les extrémités. De plus, soulignons que l'implantation de 11 étages de part et d'autre de la Place de l'image est tempérée par la superficie de la place elle-même et par la largeur du boulevard René-Lévesque Est.

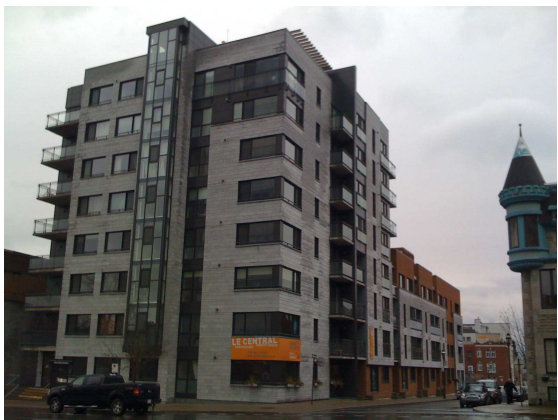
Dans le cas des avenues Papineau et Viger Est, nous proposons aussi des bâtiments de 8 étages sur les parcelles E.3 et E.4 ainsi que sur l'ensemble de O.5. En plus d'encadrer le site, cela préserverait le point de vue souhaité à partir du pont Jacques-Cartier. Soulignons qu'il serait possible de formuler un argument pour 11 étages sur ces parcelles en s'appuyant sur leur positionnement par rapport à l'autoroute Ville-Marie. À notre avis, ceci ferait fi d'un éventuel projet de recouvrement de l'autoroute ainsi que du potentiel de retissage des liens physiques et sociaux avec les résidences familiales déjà construites dans le faubourg Québec.

Pour ce qui est de la rue Wolfe, nous croyons que les hauteurs proposées dans le plan directeur sont excessives, car les bâtiments situés du côté ouest de cette rue en comptent entre 2 et 4. Dans ce cas, nous considérons qu'une intégration plus harmonieuse est d'autant plus importante, car, contrairement au boulevard René-Lévesque, la largeur de cette rue ne permettrait pas de tempérer un grand décalage

de hauteurs. Nous tentons donc de prendre en compte le rapport entre la hiérarchie des voies de circulation et le gabarit des nouvelles constructions. En d'autres termes, le statut de voie artérielle, comme dans le cas de René-Lévesque et Viger, justifie la construction en hauteur, alors que la rue Wolfe est une voie de circulation locale plutôt étroite qui se prête mal à un mur-rideau de 11 étages. C'est pourquoi nous suggérons de profiter de cette occasion pour retisser un lien avec le quartier résidentiel à l'ouest du site.

Ceci étant dit, nous tentons de concilier deux visions d'intégration puisque la rue Wolfe est dans les faits située entre deux voies artérielles. Nous avons déjà établi que l'intersection de Wolfe et René-Lévesque commande un bâtiment d'un maximum de 8 étages. La projection de ce constat sur le coin de Wolfe et Viger imposerait aussi un édifice de 8 étages (situé au sud de la parcelle O.4). De cette façon, nous créerons un cadre qui permet l'implantation d'une série de bâtiments de 4 étages le long de la rue Wolfe, tout en établissant une gradation qui se prête bien à son statut de rue résidentielle (figure 2). D'ailleurs, nous retrouvons un rapport de hauteur similaire sur la rue Saint-Timothée près du coin de René-Lévesque (Photo 1 et 2).

Photo 1 : Vue de René-Lévesque



Groupe CDH, décembre 2008

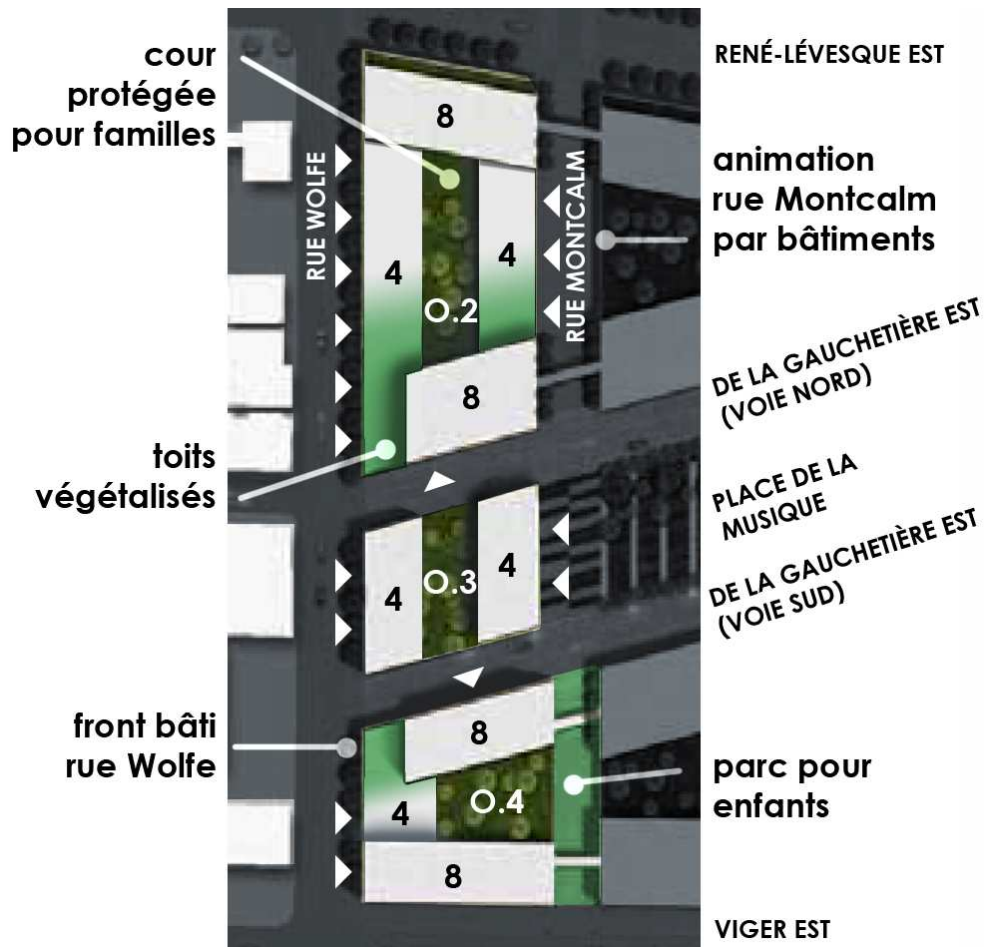
Photo 2 : Vue de Saint-Timothée



De plus, la révision des hauteurs à la baisse offre un cadre mieux adapté à l'échelle des piétons et des résidents. Il est évidemment souhaitable qu'il existe une mixité fonctionnelle commerciale et résidentielle aux rez-de-chaussée dans le but d'intégrer des logements pour familles de type « walk-up ». Plusieurs chercheurs oeuvrant dans le domaine de l'urbanisme ont démontré que les résidences au rez-de-chaussée sont un moyen efficace d'améliorer la sécurité. Dans les faits, une prédominance commerciale au niveau du sol dans un quartier résidentiel fait en sorte que la rue est désertée après les heures d'affaires. Finalement, la qualité de vie des résidents pourrait être améliorée par l'aménagement de toits verts et de terrasses sur les bâtiments de 4 étages.



Figure 2 : Groupe CDH — Plan des hauteurs proposées sur le lot ouest



Groupe CDH, novembre 2008

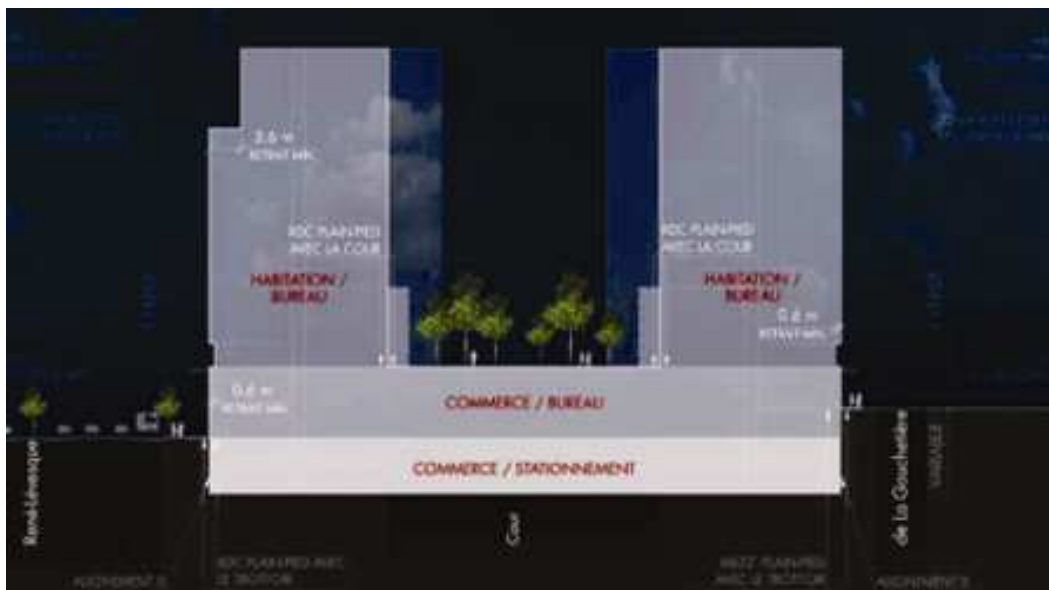
Nous proposons aussi que la parcelle O.3 soit réintégrée à l'extrémité ouest de la Place de la musique — notons qu'elle avait été planifiée dans le plan directeur de novembre 2007 (p. 16). À titre d'exemple, on pourrait y construire deux bâtiments de 4 étages pour familles de part et d'autre d'une cour arrière ; l'un ferait face à la rue Wolfe et l'autre à la Place de la musique. On pourrait aussi aménager un accès piétonnier dans l'axe de la rue Montcalm (figure 2). De cette manière, on aurait une bonne continuité du cadre bâti sur la rue Wolfe qui permettrait d'asseoir son caractère résidentiel. D'autre part, le deuxième bâtiment et l'accès piétonnier permettraient d'encadrer la place. De ce fait, cette dernière serait réduite de moitié, donc elle serait limitée à l'aire entre les rues Montcalm et Beaudry.

Dans le but d'être conséquents une fois de plus, les hauteurs que nous proposons le long de la rue Wolfe imposent d'autres variations de hauteurs et une reconfiguration des espaces verts privés sur les parcelles O.2 et O.4. De plus, nous suggérons d'apporter quelques modifications à l'implantation proposée en ajoutant deux bâtiments sur O.2 et un troisième bâtiment sur O.4 (figure 2). Les objectifs poursuivis par cette démarche sont d'animer les rez-de-chaussée à l'aide des « walk-

up » et d'abaisser les espaces verts privés au niveau de la rue. Ceci est en réponse au rez-de-chaussée commercial proposé dans le plan directeur, qui occupe toute la superficie de chacune des parcelles et qui oblige l'élévation des espaces verts privés à 8 mètres du sol (photo 3 et figure 3).

Finalement, les deux bâtiments situés aux intersections de Montcalm et des nouvelles voies nord et sud de la Gauchetière compteraient un maximum de 8 étages chacun (l'un est au coin sud-est de O.2 et l'autre au nord-est de O.4). Leurs rez-de-chaussée pourraient accueillir un centre de petite enfance (CPE) ou bien des espaces communautaires. Dans le cas de la parcelle O.2, on ajouterait un bâtiment « walk-up » de 4 étages le long de la rue Montcalm, qui animerait ce tronçon et qui créerait une cour intérieure intime. L'espace résiduel sur la parcelle O.4 serait une cour arrière réservée à l'usage des résidents. Finalement, on peut prévoir l'aménagement d'un parc de jeux pour enfants au lieu de prolonger la rue Montcalm entre la voie sud de la Gauchetière et Viger.

Figure 3 : Daoust Lestage — Coupe type des usages prescrits (et les hauteurs)



Daoust Lestage, novembre 2007 — Plan directeur (p. 23)

Photo 3 : Daoust Lestage — Espaces verts surélevés (vue de la rue Wolfe)



Photo prise lors de la consultation publique en novembre 2008.



## **LES LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES ET ABORDABLES**

Dans tout projet, l'inclusion de logements communautaires requiert une planification détaillée quant au nombre d'unités, au mode d'implantation ainsi qu'au phasage. Pour cette partie du projet, nous nous retrouvons devant un vide puisque l'accord de développement entre la Ville de Montréal et Radio-Canada n'a pas encore été conclu. La volonté d'adhésion à la Stratégie d'inclusion est encourageante, mais il n'y a aucune information sur les emplacements projetés pour les 660 unités ainsi que sur la façon qu'elles seront intégrées aux différentes phases.

La Maison de Radio-Canada propose un phasage qui s'échelonne sur dix ans, à raison d'environ 200 unités par année ; de plus, il y a une volonté pour construire du logement communautaire à chacune des phases. Or, lorsqu'on conjugue ce programme à l'implantation des bâtiments et aux hauteurs de 11 étages, nous constatons que les 660 logements communautaires et abordables devront fort probablement être intégrés à même les bâtiments de condominiums. Cette éventualité peut être intéressante sur le plan de la mixité sociale, mais elle pourrait être très complexe dans la pratique. Il faut aussi prendre en considération que plusieurs promoteurs puissent être impliqués dans le développement, vu son échelonnement sur dix ans, et qu'ils pourront traiter cette question différemment.

On peut facilement imaginer qu'un promoteur réserve les meilleurs logements pour la vente au prix du marché, laissant ainsi les unités moins intéressantes à l'inclusion. Ceci aurait comme effet d'éparpiller les logements communautaires dans les bâtiments et par extension sur l'ensemble du site. La vie associative requiert une proximité pour initier et augmenter le sentiment d'appartenance des résidents, que ce soit dans le cadre d'une coopérative ou d'un OBNL d'habitation. L'idée que les coopérateurs soient éparpillés sur l'ensemble du site est évidemment en contradiction avec ce principe. Nous ne prônons pas la ségrégation, mais nous considérons que les principes d'intégration de logements communautaires imposent leur propre réalité.

Ceci étant dit, nous sommes convaincus que la rue Wolfe offre la réponse à cette problématique, tout en facilitant l'opérationnalisation des phases d'inclusion. Tel que présenté dans les pages précédentes, des bâtiments de 4 étages, des logements de type « walk-up » pour familles, des rez-de-chaussée résidentiels, ainsi que des cours arrières constituent un excellent cadre pour la vie associative, voire une vie de quartier. De plus, l'intégration d'un parc pour enfant et d'un CPE contribuerait à l'ouverture du site vers les quartiers avoisinants, particulièrement celui de faubourg Québec. Finalement, certains des bâtiments de 8 étages sur les parcelles O.2 et O.4 peuvent être réservés pour des coopératives ou des OBNL de personnes seules ou âgées. Ce cas de figure alternatif permet de répondre à la fois aux exigences de la Stratégie d'inclusion, aux besoins du quartier en termes de logements abordables et de services aux collectivités ainsi qu'à la Politique de la famille.

Nous attribuons une grande importance aux besoins du quartier, surtout en termes de logements pour personnes seules, mais nous reconnaissons la pertinence et la nécessité de la Politique de la famille. Pour cette raison, notre proposition a comme but d'attirer les familles dans le secteur. Donc, L'implantation présentée pour la rue Wolfe constitue aussi une réponse à la problématique particulière des familles, soit

leurs besoins en termes de parc de jeu, de cours arrière intimes et sécuritaires et de CPE.

Toutefois, ce site présente une excellente opportunité de développer un projet novateur, soit un bâtiment multigénérationnel pour familles aux premiers étages complété par des personnes seules ou âgées aux étages supérieurs.

## CONCLUSION

Le projet de développement du site et de modernisation de la Maison de Radio-Canada doit être considéré sur deux plans, soit montréalais et local. Pour la Ville de Montréal, il s'agit de l'un des grands projets qui ont comme buts le positionnement international et la réparation des erreurs du passé, et ce, tout comme le réaménagement du Quartier International de Montréal (QIM) et le projet de recouvrement de l'autoroute Ville-Marie. Sur le plan local, donc pour le quartier Centre-Sud et plus spécifiquement pour l'ancien *faubourg à m'lass*, il s'agit d'un geste qui se veut autant réparateur que revitalisant.

Dans le cadre de cette consultation, plusieurs intervenants, dont un résidant qui fut exproprié en 1963, ont réclamé haut et fort que l'ancien quartier résidentiel soit commémoré. Nous appuyons fortement cette requête et nous proposons la bonification suivante. La commémoration de la mémoire du lieu sera encore plus significative si l'on pose un geste concret et délibéré en offrant sur le site une place distincte au logement communautaire. La rue Wolfe constitue cette place pour plusieurs raisons, mais surtout parce que le développement du reste du site est orienté vers la mémoire de la tour de Radio-Canada. En plus de retisser les liens avec les quartiers avoisinants, le nouvel aspect de cette rue résidentielle serait un souvenir vivant du *faubourg à m'lass*.

## RECOMMANDATIONS

**1** – Quant aux consultations passées et futures, le Groupe CDH recommande :

- Que le réaménagement du site de la Maison de Radio-Canada tienne compte :
  - Des recommandations issues des consultations internes et externes dont celles émises par le Comité conseil du 14 juin 2007;
  - De la résolution du comité exécutif du 27 octobre 2008 qui mentionne l'élaboration d'un programme résidentiel respectant les orientations de la Politique de la famille et de la Stratégie d'inclusion du logement abordable et social.
- Que les groupes communautaires, impliqués dans le développement du logement abordable sur le site, soient consultés lors de l'élaboration de l'accord de développement entre la Ville de Montréal et la Maison de Radio-Canada.

**2** - Quant au respect des recommandations du comité conseil touchant la fonction résidentielle et les conditions de réalisation du projet, le Groupe CDH recommande :

- D'encourager l'intégration des familles en prévoyant une mixité fonctionnelle au rez-de-chaussée, le long des rues Wolfe et Montcalm ainsi que l'ajout d'une fonction résidentielle au rez-de-chaussée pour faciliter l'implantation de bâtiments de type « walk-up »;
- D'aménager un parc de jeu pour enfants sur la rue Montcalm, entre la rue de la Gauchetière et la rue Viger ;
- De susciter une offre de commerces de proximité qui répondra aux besoins des différentes clientèles résidant sur le site.

**3** – Quant à l'intégration des immeubles dédiés au logement communautaire, le Groupe CDH recommande :

- De reconsidérer les hauteurs proposées sur l'ensemble du site et surtout celles le long de la rue Wolfe;
- De réserver des lots précis pour les bâtiments de logements communautaires et d'éviter l'éparpillement des unités sur l'ensemble du site;
- De considérer la rue Wolfe comme emplacement pour les bâtiments de logements communautaires;
- De réintégrer la parcelle O.3 dans le développement du site et de la réserver pour du logement communautaire;
- De considérer un phasage de développement qui permet de réserver des lots sur les parcelles O.2 et O.4 pour les logements communautaires;
- Que la Maison de Radio-Canada crée des conditions favorables pour le développement du logement communautaire, telle que la réduction des coûts d'acquisition des lots concernés.