



Coopérative d'habitation

Val Perché

810 rue Montcalm, #002
Montréal, Québec H2L 5G2

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU SITE DE LA MAISON DE RADIO-CANADA :

Un projet majeur pour notre arrondissement

**Présenté dans le cadre de la consultation
de l'Office de consultation publique de Montréal**

Mémoire déposé par

**Les coopératives d'habitation Val Perché et la Porte du Bourg
représentées par**

Denis Plante et Stéfano Novarini, Présidents

Michel Blais, rédacteur

Pierre Monat, réviseur

**Arrondissement Ville-Marie, Montréal
4 décembre 2008**

Les coopératives d'habitation Val Perché et La Porte du Bourg : **Une collectivité fière de son histoire**

Opérationnelles en 2004, les coopératives d'habitation Val Perché et La Porte du Bourg sont issues des longues représentations des organismes communautaires du quartier (Alerte Centre-Sud, Comité Logement Centre-Sud, les Groupes de ressources techniques en habitation, etc.) pour obtenir du logement social de qualité aux familles du milieu. Nous retrouvons à l'intérieur de nos murs, 51 logements dans le premier immeuble et 68 logements dans le deuxième, tous occupés principalement par de jeunes familles issues de divers milieux socio-économiques et culturels, et de 9 logements adaptés aux enfants à mobilité réduite.

Fière de notre appartenance au quartier Centre-Sud, nos deux coopératives d'habitation font partie d'un environnement immobilier beaucoup plus vaste, dit Faubourg-Québec, regroupant, le long de la rue Wolfe au sud du boulevard Saint-Antoine, plus de 220 logements pour personnes à faible ou moyen revenu, soit la résidence des Sages une résidence pour personnes du troisième âge autonome de 67 logements, et un immeuble de l'OBNL Interloge de 34 logements.

Ces citoyennes et citoyens sont tous porteurs d'un attachement pour leur territoire et leur milieu de vie. On dit souvent d'ailleurs à qui veut l'entendre que les coopératives d'habitation permettent à leurs membres de s'approprier autant leurs vies personnelles que leurs pouvoirs d'actualisation collective. Dans nos coopératives d'habitation, nous aimons nous investir dans notre milieu de vie et nous avons à cœur de favoriser le développement global de notre environnement. Nous espérons à ce chapitre, nous faire connaître et apprécier pour notre capacité à comprendre tant les enjeux de développement économique du territoire que les risques de ce même développement. Aussi, nous souhaitons par nos diverses initiatives de représentation faire la promotion de nos croyances citoyennes inspirées du modèle coopératif québécois et de nos valeurs sociocommunautaires issues du développement durable et de la solidarité sociale.

Le projet de modernisation de la Maison Radio-Canada (MRC) et le développement de son site

Sachez chers commissaires, membres de l'OCPM, que notre appréciation du projet de la Maison de Radio-Canada repose sur une analyse réflexive des avantages et des inconvénients à habiter depuis près de quatre (4) ans sur le site de Faubourg-Québec. C'est-à-dire à deux pas de la brasserie Molson, coller à l'autoroute Ville-Marie et juste en face des stationnements de la Maison de Radio-Canada soit, entre les rues Saint-Antoine et Notre-Dame. À titre de citoyens occupant, nous n'avons pas la prétention de pouvoir orienter la teneur profonde dudit projet de modernisation de la MRC mais, en tant que citoyens de proximité nous sommes en mesure, croyons-nous, de présenter un point de vue riche en informations très terre-à-terre.

De prime abord, sachez que pour l'essentiel du document déposé par la table de concertation Habiter Ville-Marie, nous sommes en accord et nous nous y reconnaissons plutôt bien. Cependant, nous avons cru bon de vous présenter, de première main, notre évaluation sommaire de ce projet de développement de la MRC, et du même coup de rappeler certaines dimensions de la vie de nos membres sur cette partie du territoire de l'arrondissement Ville-Marie. Notre intention de comparaître à ces audiences est claire. Nous voulons rappeler aux diverses instances présentes, tant de la ville de Montréal, de l'arrondissement Ville-Marie que de Radio-Canada les inconvénients et les contraintes lorsque l'on vit en milieu urbain à forte densité. Nous ne sommes pas sans reconnaître chers commissaires, les avantages du secteur qui nous conviennent franchement bien. On peut mentionner la proximité du métro, du Vieux-Port et de l'UQAM. Cependant, après environ quatre ans de résidence dans le secteur, nous voulons vous préciser ce que l'on doit améliorer dans cette portion de l'arrondissement Ville-Marie.

Quelques points de force du projet de la MRC

A) Le processus de consultation MRC – Arrondissement – Groupes sociaux

Ce projet ne peut qu'être bénéfique pour notre quartier d'autant plus qu'il est conçu en collaboration avec un comité-conseil qui regroupent les principaux organismes œuvrant sur le territoire de notre collectivité. Nous nous interrogeons néanmoins sur la présence du milieu des coopératives d'habitation? Y sont-elles bien représentées?

Recommandation no. I

S'assurer de la participation assidue de représentants du milieu des coopératives d'habitation sur le comité-conseil du projet de la Maison Radio-Canada.

B) La qualité du projet de modernisation du site de la MRC

Dans la foulée des autres projets d'envergure qui prennent forme dans notre quartier soit le projet de rénovation de l'hôtel-Gare Viger, la construction du futur CHUM, nous saluons le projet de modernisation de la Maison de Radio-Canada. Ces initiatives ne peuvent que bonifier à long terme notre milieu. Assuré que Radio-Canada ne veut pas et ne peut pas se permettre d'un projet qui lui fasse ombrage, nous croyons au développement économique de notre ville et de notre arrondissement, en autant que nous réussissions toujours à humaniser ces nouveaux lieux de vie et à harmoniser la trame urbaine aux rythmes des gens qui voudront bien y vivre. À ce chapitre, nous voulons rappeler aux développeurs et aux urbanistes de la ville l'importance d'intégrer quelques agréables commerces de proximité à coût abordable et surtout, un centre communautaire de loisirs multiâges avec plateaux sportifs (Ballon-volant, Basketball, Badminton, etc.). Autrement, ce projet ne sera perçu que comme un milieu dortoir de béton sans âme.

Recommandation no. II

S'assurer de l'importance d'intégrer quelques agréables commerces de proximité à coût abordable et surtout d'un centre communautaire de loisirs multiâges avec plateaux sportifs (Ballon-volant, Basketball, Badminton, etc.).

C) Le respect des règles d'inclusion sur le territoire de l'arrondissement Ville-Marie

Nous saluons la position de Radio-Canada de respecter, au minimum, la règle du 15 % d'inclusion de logement social et communautaire géré autant par des OBNL que par des coopératives d'habitation et de 15 % de logement abordable.

D) La mixité sociale des populations regroupées sur le site de la MRC

Parce que nous vivons dans notre coopérative d'habitation une forte mixité sociale, tant au plan de l'éventail des races, des religions, des revenus que des statuts sociaux, nous relevons avec grande satisfaction les intentions du promoteur de soutenir sur son site les mêmes valeurs de multiplicité des statuts et de diversité sociale. À ce chapitre, nous espérons que la stratégie d'inclusion des promoteurs facilitera tout autant le bon voisinage entre les différents groupes qui choisiront de s'y installer qu'elle permettra l'émergence d'un climat social sain et même enrichissant.

Quelques points de faiblesse du projet de la MRC

A) Béton, bruit et trafic : Que de désagréments avec si peu de verdure...

Plusieurs de nos membres sont exacerbés après 4 ans d'habitation dans le secteur de subir continuellement la pression et le stress inhérent à la vie aux abords d'une autoroute. Ne pensez-vous pas que plusieurs familles et personnes âgées hésiteront et que d'autres refuseront de s'installer sur le site de la Maison de Radio-Canada surtout si nous ne parvenons pas à atténuer un tel facteur de nuisance? En tant que citoyens, nous doutons parfois du pouvoir d'influence de la ville de Montréal à influencer les grandes décisions du Ministère des Transports du Québec. Si plusieurs acteurs importants n'y peuvent rien, pouvons-nous croire que le regain d'énergie et d'espoir qu'apporte dans notre quartier le projet de modernisation de la Maison de Radio-Canada puisse influencer les tendances lourdes du MTQ afin que ce très grand projet ne souffre pas des inconvénients que nous subissons?

Recommandation no. III

Prendre toutes les mesures qui s'imposent pour que l'autoroute Ville-Marie soit recouverte d'un grand tapis de verdure entre la rue Saint-André et la rue Papineau.

B) Le risque d'enclavement du côté sud du site, soit le long de la rue Viger

Il nous a été à même de constater que deux seules rues seraient prolongées vers le sud jusqu'à Viger : Beaudry et Alexandre-de-Sève. Nous trouvons cela trop peu. Nous apprécierions beaucoup que des démarches soient engagées par la ville afin de désenclaver la rue Notre-Dame à la hauteur de la brasserie Molson. Pourquoi ne pas évaluer l'opportunité avec le MTQ de prolonger ces deux rues jusqu'à Notre-Dame, quitte à échanger l'un des stationnements à ciel ouvert de la brasserie Molson par des places de stationnement souterrain sur le site de Radio-Canada. Il y aurait alors ajout d'une belle superficie d'espaces verts supplémentaires pour y planifier un parc de quartier pour les nouvelles familles du secteur.

Recommandation no. IV

Nous demandons au promoteur de faire des représentations auprès du MTQ afin que celui-ci évalue la possibilité de désenclaver la rue Notre-Dame côté Nord à la hauteur de Radio-Canada. Il y aurait peut-être lieu d'engager des pourparlers avec la brasserie Molson pour acheter une partie de leurs terrains de stationnement et les transformer en parc de verdure.

C) La congestion et la densité du trafic aux heures de pointe représentent pour les résidents des rues Amherst, Viger, René-Lévesque et Saint-Antoine un facteur de stress

Comment ne pas aborder le facteur de stress que représente l'incessant trafic rencontré matin et soir sur ces grandes avenues? Nous sommes inquiets lorsque nous constatons le fort volume de parc automobile qui s'ajoutera dans les stationnements souterrains de Radio-Canada. Nous ne jugeons pas suffisantes les mesures d'atténuation que l'arrondissement Ville-Marie et la firme de consultants Tecsub nous ont présentées. L'Hôtel-gare Viger prévoit déjà plus de 2000 nouvelles places à moins de 500 mètres de là...si on y ajoute l'affluence du futur CHUM, il y a lieu de demeurer préoccupé de cette nouvelle concentration de véhicules dans notre secteur.

Recommandations no. V-VI-VII

Nous recommandons à l'arrondissement Ville-Marie d'appliquer systématiquement le plan de transport de la ville de Montréal dans ce secteur du territoire comme partout ailleurs.

Nous suggérons aussi aux décideurs municipaux de faire preuve d'audace et de prendre des mesures novatrices pour promouvoir le développement du transport collectif alternatif.

Enfin, nous demandons au promoteur de diminuer de façon significative (25%) le nombre de places de stationnement souterrain sur leurs sites afin de réduire la circulation automobile.

D) Le bruit continu des camions-remorques, des autos et des motocyclettes ainsi que le passage rapide de ces véhicules sur l'autoroute sont une nuisance pesant lourdement sur le bien-être des gens

N'y aurait-il pas lieu d'évaluer le coût de dépréciation des immeubles situés dans des zones exposées continuellement au bruit? Quel est le nombre de décibels qu'un résident peut absorber sans nuire à sa santé? Les bruits continus, après le haut niveau de pourcentage de GES, sont dans les quartiers centraux des grandes villes l'une des variables les plus significatives de la perte de bien-être et de qualité de vie. Nous osons croire que cette tolérance de citoyens à l'égard du bruit continu n'est pas inversement proportionnelle au niveau de vie économique de la population.

Recommandation no. VIII

Nous demandons à la Maison de Radio-Canada de soutenir l'arrondissement Ville-Marie et la ville de Montréal, dans la recherche de toutes solutions concrètes pour atténuer les risques potentiels pour la santé des futurs 2200 résidents de ce site.

E) La pollution par les poussières et les gaz d'échappement des véhicules sont de grands irritants pour la population du territoire

Selon divers travaux et études publiés par la Direction de la santé publique sous la plume de M. Norman King, épidémiologiste bien connu, nous payons cher en santé (celui-ci parle d'un ratio de 3 pour 1) le fait de vivre à moins de 100 mètres d'une autoroute qui n'est pas souterraine. Comme chacun le sait, aucun résident demeurant sur Viger, Notre-Dame et Saint-Antoine à l'est de Saint-Alexandre n'est protégé du bruit sourd continu, des particules atmosphériques et des polluants gazeux persistants dans l'air ambiant. Sans vouloir dramatiser les propos de M. Norman King, nous voulons tout de même vous rappeler qu'en entrevue de presse il nous apprenait que le taux des émissions de gaz à effet de serre avait augmenté de 5,2% entre 1990 et 2005 dans la métropole et que le transport routier en était le grand responsable. Durant la même période les GES ont faits un bond de 32,2% durant la même période. (Ces tendances lourdes sont très bien documentées à la DSP de Mtl). Enfin, je vous rappellerai que le Docteur King terminait son allocution en conférence de presse par ces mots : «Il est de notre devoir d'informer les gens des risques potentiels de vivre le long d'une voie rapide. Notre pouvoir en est un de recommandation, sans plus... Mais moi, personnellement, je n'achèterais pas un condo le long d'une autoroute. Pour la santé, ce n'est pas vraiment un bon choix.» En finale, il ajoutait qu'un adulte de plus de 55 ans qui réside à 100

mètres ou moins d'une voie majeure de trafic a une probabilité de mortalité cardiorespiratoire accrue de 53 % (réf. Transport en santé, DSP, Mtl 2008).

Recommandation no. IX

Nous osons réitérer plus explicitement notre dernière recommandation. Nous INSISTONS auprès de la Maison de Radio-Canada pour qu'elle incite au plus tôt les décideurs à étudier la faisabilité de recouvrir d'un toit vert l'autoroute Ville-Marie à la hauteur de la Maison de Radio-Canada.

F) Le faible ratio d'espaces verts dans le secteur

Nous avons constaté à la lecture du verbatim de la séance d'information du 20 novembre dernier que la superficie d'espaces verts sur le site ne représentera que 0,5 hectare de terrain. En nous référant aux travaux de l'Opération populaire d'aménagement du quartier Pointe-Saint-Charles déposé à l'arrondissement du sud-ouest au printemps 2007, nous constatons que la norme de l'UNESCO n'est à peu près jamais respectée par les grandes agglomérations urbaines des pays du G8...soit la norme de 10 m² par habitant. Mais plus encore, même la norme américaine de la National Recreation Park Association qui établit à 4 hectares d'espaces verts par 1000 habitants au niveau local et à 6 hectares par 1000 habitants au niveau régional n'est que très rarement respectée dans les divers quartiers de la Métropole. Avec une superficie de seulement 0,5 hectare pour tout le site de la MRC nous demeurons encore bien en deçà du seuil minimal. Et de fait, quel est le seuil minimal exigé par l'arrondissement ou tolérable pour le citoyen résident au centre-ville de Montréal ? Nous osons à peine nous avancer faute d'expertise suffisante...mais force nous est de constater qu'il y a un énorme déficit d'espaces verts à combler dans Ville-Marie Est.

Recommandation no. X

En conséquence, nous demandons au service d'urbanisme de la ville d'identifier dans les meilleurs délais pour le secteur compris entre les rues Saint-André et De Lorimier, Sainte-Catherine et Notre-Dame le pourcentage d'espaces verts dévolu par habitant... Et de chercher à atteindre au niveau local, au moins (!) le seuil minimal de 0,5 hectare par habitant accordé par Radio-Canada à ses futurs résidents dans son plan de développement.

G) Le logement coopératif : porteur de la responsabilité sociale

Nous savons que le logement social et communautaire permet aux divers bénéficiaires de ces ressources de pouvoir prendre en charge de façon autonome leur vie. Dans le même sens, nous croyons, preuve à l'appui, que la formule des coopératives est un modèle associatif qui favorise grandement la prise en charge des communautés locales. Il n'y a rien de mieux comme avenue de développement de la fierté collective (d'un peuple ou d'une population) que le pouvoir de gestion de son immeuble et par extension de son rayonnement dans son environnement social. Cependant, notre compréhension des dynamiques humaines au cours des premières années de vie d'une coopérative, nous amène à affirmer que cet objectif ne peut être atteint sans moyen et support adéquat. Cependant, il nous semble excessif, à l'heure de l'individualisme égocentrique, d'avoir autant d'attentes envers les coopératives sans accepter d'investir dans un programme structuré d'éducation à la coopération (1% du budget de construction affecté à la formation et surtout à l'animation coopératives). À ce chapitre, l'on peut reconnaître que nombre de coopératives ont un impact positif et même exemplaire dans leur milieu. Elles réussissent à se démarquer tant par leurs compétences en gestion financière, en aménagement de leurs territoires, en stratégies de mobilisation de leurs bénévoles que dans la qualité de leurs implications sociocommunautaires.

Recommandation no. XI

Que la MRC et le comité conseil s'assure de la constitution d'un pourcentage important de coopératives d'habitation, soit 50 % des logements sociaux construits sur le site... assortis d'un budget de 1% du coût total de construction pour la formation, l'éducation et l'animation coopérative.

H) Quel aménagement du territoire convient le mieux aux citoyens montréalais des quartiers centraux?

Les enjeux du développement locatif au Québec et particulièrement dans l'est de Montréal sont très grands. Trop de gens ne sont que des locataires plus ou moins coupés de la gestion et de l'entretien de leur lieu d'habitation. S'il nous faut se décider dans Ville-Marie Est, à réinvestir massivement dans les coopératives. Des correctifs sont à apporter. Dans l'ensemble, lors du démarrage d'une coopérative, on forme très peu les nouveaux membres. La priorisation de la gestion financière est si lourde que la recherche de vision coopérative et de cohésion sociale sont laissées plutôt en plan. On ne facilite pas suffisamment l'éducation et l'animation des membres, le règlement à la source des conflits et la prise en charge des réalités est laissé à quelques leaders (+ ou -). Deux ans plus

tard, on se demande pourquoi ces gens sont démobiliser et consomment plutôt passivement les services.

Au-delà du béton, du fond de terrain et de la construction des immeubles locatifs, il faudra bien un jour, sur le site de Radio-Canada ou ailleurs, que les groupes sociaux comme les OBNL, la SHDM, la SHQ, les Groupes de ressources techniques en habitation et la FÉCHIM prennent le temps de réfléchir ensemble à redonner à leurs concitoyens le plein pouvoir de leur logement, de leur immeuble et de leur environnement. Après tout, être locataire toute son existence n'est quand même pas la meilleure des perspectives à offrir à nos jeunes familles...

À ce titre, la formule coopérative de gestion de son immeuble d'habitation, aussi exigeante soit-elle, devrait avoir une place prépondérante dans tout projet de développement des compétences sociales et transversales d'une population. Aussi, cette formule a l'avantage de préparer le membre locataire à élargir ses champs de compétences et à prendre confiance en ses capacités de gérer une propriété. En ce sens, la gestion coopérative est un premier investissement de soi dans une démarche de prise en charge autonome de son devenir individuel et collectif.

Nous apprécierions que le comité conseil travaille avec Radio-Canada à redonner aux petits-fils et aux petites-filles du vieux Faubourg à mélasse, un fond de retraite (Mutuelle immobilière) qui passe par la possession de son sol et du construit entourées de verdure digne de la valeur accordée à la Maison et au site de Radio-Canada. Symboliquement et tangiblement, ce legs social sera perçu comme un retour du droit d'usufruit de la terre de leurs grands-parents, gage de fierté culturelle d'un peuple longtemps ouvrier et locataire.

Recommandation no. XII

Nous aimerions percevoir la volonté et sentir le désir des décideurs de notre ville de se doter d'un plan directeur du développement des quartiers centraux.

Conclusion

Nous sommes inquiets de constater comment le devenir de Montréal est quelque peu laissé à chaque développeur, aussi bon citoyen soit-il ! Aussi, nous croyons important de rappeler autant aux décideurs du projet de modernisation de la Maison de Radio-Canada qu'aux divers organismes sociaux du Centre-Sud, que le modèle des coopératives d'habitation, des coopératives de solidarité et des coopératives de travail demeurent encore aujourd'hui l'une des meilleures avenues de prise en charge des collectivités et de leurs réalités respectives. Nous croyons qu'il est temps plus que jamais de proposer à nos concitoyens des perspectives d'assumer fièrement leurs vies.

Nous tenons à ce que ce projet se réalise et se développe. Nous croyons qu'il mettra en valeur notre milieu. Toutefois, nous insistons pour que les diverses instances du territoire rappellent aux promoteurs privés l'importance d'assurer une qualité d'environnement urbain qui ne semble pas jusqu'à maintenant beaucoup exister dans les quartiers centraux.

Merci de nous donner l'opportunité de nous faire entendre.

Coopérativement,

Les membres de Val Perché et de La Porte du Bourg

Recommandations

- I. *S'assurer de la participation assidue de représentants du milieu des coopératives d'habitation sur le comité-conseil du projet de la Maison Radio-Canada ;*
- II. *S'assurer de l'importance d'intégrer quelques agréables commerces de proximité, à coût abordable, et surtout un centre communautaire de loisirs multiâges avec plateaux sportifs (Ballon-volant, Basketball, Badminton, etc.) ;*
- III. *Prendre toutes les mesures qui s'imposent pour que l'autoroute Ville-Marie soit recouverte d'un grand tapis de verdure entre la rue Saint-André et la rue Papineau;*
- IV. *Nous demandons au promoteur de faire des représentations auprès du MTQ, afin que celui-ci évalue la possibilité de désenclaver la rue Notre-Dame côté Nord, à la hauteur de Radio-Canada. Il y aurait peut-être lieu d'engager des pourparlers avec la brasserie Molson, pour acheter une partie de leurs terrains de stationnement et la transformer en parc de verdure;*
- V. *Nous recommandons à l'arrondissement Ville-Marie d'appliquer systématiquement le plan de transport de la ville de Montréal dans ce secteur du territoire comme partout ailleurs;*
- VI. *Nous suggérons aussi aux décideurs municipaux de faire preuve d'audace, et de prendre des mesures novatrices pour promouvoir le développement du transport collectif alternatif;*
- VII. *Enfin, nous demandons au promoteur de diminuer de façon significative (25%), le nombre de places de stationnement souterrain sur leurs sites afin de réduire la circulation automobile;*
- VIII. *Nous demandons à la Maison de Radio-Canada de soutenir l'arrondissement Ville-Marie et la ville de Montréal, dans la recherche de toutes solutions concrètes pour atténuer les risques potentiels pour la santé des futurs 2200 résidents de ce site;*
- IX. *Nous osons réitérer plus explicitement notre dernière recommandation. Nous INSISTONS auprès de la Maison de Radio-Canada pour qu'elle incite au plus tôt les décideurs à étudier la faisabilité de recouvrir d'un toit vert l'autoroute Ville-Marie à la hauteur de la Maison de Radio-Canada;*
- X. *Nous demandons au service d'urbanisme de la ville d'identifier dans les meilleurs délais pour le secteur compris entre les rues Saint-André et De Lorimier - Sainte-Catherine et Notre-Dame le pourcentage d'espace vert dévolu par habitant...Et de chercher à atteindre au niveau local, au moins (!) le seuil minimal de 0,5 hectare par habitant accordé par Radio-Canada dans son plan de développement;*
- XI. *Que la MRC et le comité conseil s'assurent de la constitution d'un pourcentage important de coopératives d'habitation, soit 50 % des logements sociaux construits sur le site... assortis d'un budget de 1% du coût total de construction pour la formation, l'éducation et l'animation coopérative;*
- XII. *Nous aimerions beaucoup percevoir la volonté et sentir le désir des décideurs de notre ville de se doter d'un véritable plan directeur du développement des quartiers centraux.*