

# Consultation publique sur le projet Les Bassins du Nouveau Havre



## Mémoire du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

Déposé à l'Office de consultation publique  
5 mars 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](mailto:grt@batirsonquartier.com)  
Site web : [www.batirsonquartier.com](http://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

Le redéveloppement de l'ancien site du tri postal, vétuste depuis le début des années 2000, était très attendu par le milieu. Il s'agit en effet d'une occasion unique de réfléchir l'aménagement d'un espace à proximité du centre-ville, avec un accès direct au Canal Lachine et possédant un fort potentiel de reconversion.

Aux côtés du RESO, Bâtir son quartier a agi à titre de représentant du milieu au Comité de suivi mis sur pied par la Société immobilière du Canda (SIC), propriétaire du terrain depuis 2007. Le résultat de cette démarche de réflexion, présenté à la population de Montréal, est un **projet de redéveloppement d'une grande qualité** où se côtoient les vocations résidentielle, commerciale et récréotouristique. En réponse aux demandes exprimées par le milieu, une place importante sera accordée aux familles et l'ensemble des acteurs partagent une forte volonté de développer dans une perspective durable.

Nous profitons de l'occasion que constitue le dépôt de ce mémoire pour exprimer nos positions concernant ce projet de redéveloppement, notamment en ce qui a trait à la cohabitation de l'habitation, de l'emploi et du loisir, à l'opportunité que constitue ce projet de freiner l'exode des familles vers les banlieues, à la création d'un milieu de vie sain, dynamique et sécuritaire, à la mise en valeur du passé industriel de ce secteur et à la volonté de la SIC de développer durablement.

Nous tenons toutefois à rappeler nos attentes quant à la séquence de développement, à l'implantation de certains services de proximité que nous jugeons essentiels à ce type de projet et à l'amélioration de la desserte de transports collectifs.

# Habitation, emploi et loisir : une place pour tous

Le projet proposé par la SIC est caractérisé tant par une mixité de tenures que de fonctions. Ainsi, habitations, commerces et espaces récréotouristiques se côtoieront sur ce site.

## Multiple vocations pour un secteur mixte et convivial

À l'instar du RESO, nous nous réjouissons de la place qui est accordée à l'emploi sur ce site. Le pôle d'emploi ici prévu est axé sur le récréotourisme, la culture et les services de proximité, des créneaux que nous jugeons susceptibles de contribuer favorablement à l'animation du secteur. Puisqu'il procure aux individus le revenu nécessaire à la location d'un logement et à son entretien, l'emploi nous apparaît comme un déterminant important de qualité de vie. De plus, la présence de commerces de proximité est selon nous une condition de succès au développement d'un milieu de vie sain, dynamique et convivial. La volonté de favoriser l'implantation d'**entreprises d'économie sociale** nous satisfait d'autant plus que ces entreprises répondent, via une mission à la fois sociale et économique, aux besoins exprimés par les collectivités locales.

Ainsi, nous sommes en faveur de la conclusion d'une entente entre le RESO et la SIC visant à permettre la réalisation des projets prévus au pôle d'emploi des Bassins du Nouveau Havre.

## 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 pas 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.

## La réponse aux besoins des ménages montréalais

Montréal est aux prises avec un important **déficit de logements familiaux abordables** auquel le marché locatif privé ne parvient à répondre. Le projet à l'étude, dont l'habitation est la principale vocation, prévoit la réalisation d'environ 400 logements communautaires dont la moitié sera destinée aux familles. Ces 400 unités représentent environ **20%** des quelques 2000 unités prévues, proportion légèrement supérieure à celle proposée dans la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal. Ce pourcentage d'inclusion nous satisfait, notamment comme tenu de la grandeur des logements et de l'opportunité de contribuer à combler le déficit de logements familiaux. Nous tenons à souligner l'ouverture de la SIC à formaliser incessamment une entente avec Bâtir son quartier quant à la cession des propriétés dédiées aux projets d'habitation communautaire.

## Un frein à l'exode des familles

Ce projet, résolument tourné vers les familles constitue une expérimentation novatrice, susceptible de servir de modèle à des développements futurs visant à freiner l'exode des familles vers les banlieues. Loger les familles dans les quartiers centraux de Montréal apparaît avant tout comme un défi. C'est avec en tête leurs besoins en termes d'accès à des espaces collectifs et à des services de proximité que nous avons travaillé avec la SIC.

Notre proposition situe les logements familiaux aux étages inférieurs des immeubles, afin de faciliter l'accès à des espaces extérieurs collectifs, notamment récréatifs. Ce projet se distingue par **la quantité et la taille des espaces collectifs prévus** : cours intérieures, parcs, plans d'eau. L'aménagement des espaces publics prévus aux bassins trois et quatre devrait relever des pouvoirs publics. Nous favorisons évidemment le **développement d'infrastructures adaptées aux besoins des familles**. Nous tenons par contre à nous assurer que la responsabilité de ces aménagements sera assumée et que les propositions faites se matérialiseront dès les premières phases de développement.

Le développement des espaces commerciaux doit aussi favoriser le bien-être des ménages, et plus particulièrement des familles, dans ce développement urbain. Leur mise en place devrait viser une complémentarité avec les services offerts dans le quartier environnant. La présence d'un **centre de la petite enfance** nous apparaît essentielle, tout comme l'intégration d'espaces publics de proximité qui encouragent le dialogue et facilitent le développement de liens sociaux et d'un sentiment d'appartenance parmi les résidents.

## La création d'un milieu de vie sain et agréable

Nous avons exprimé plus tôt que l'hébergement des familles en milieu urbain constitue un défi important, notamment concernant la conciliation avec la densité résidentielle. La condition centrale de succès pour ce type de développement repose selon nous sur l'aménagement du site.

Plusieurs mesures sont prévues afin de créer un milieu de vie, sain, sécuritaire, dynamique et convivial. Outre la **localisation des logements destinés aux familles** et la qualité des espaces bleus et verts, nous tenons à souligner le caractère piétonnier du site, les stationnements sous-terrains, le faible taux d'implantation, le maintien des équipements de Parc Canada, les mesures de mitigation éolienne et l'aménagement tenant compte de l'ensoleillement.

La SIC propose un projet de développement avec un coefficient de densité inférieur à 4, malgré un **taux d'implantation au sol de moins de 30%**. Cette proposition nous apparaît tout à fait acceptable et la localisation et la hauteur des bâtiments ne nuiront pas selon nous au bien-être des résidents, notamment celui des familles. Ces implantations permettent de réserver d'importantes portions du terrain pour des espaces collectifs et la **dominante piétonnière** assurera un milieu de vie paisible et sécuritaire. L'aménagement proposé ouvre le site sur le centre-ville et les quartiers environnants et permet d'augmenter l'**accessibilité au Canal Lachine** pour les citoyens montréalais.

L'ensemble de ces considérations, de même que celles exprimées à la section précédente, nous semblent propices à l'accueil de familles sur l'ancien site du tri postal et au développement d'un milieu vivant, à la fois pour les résidents, les salariés et les visiteurs.

# Une perspective de développement durable

Nous avons constaté la volonté de la SIC d'inscrire clairement ce projet dans une perspective durable. Le développement durable vise à répondre aux besoins des générations actuelles sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il repose sur la conciliation des aspects économiques, sociaux et environnementaux des activités humaines.

La volonté du promoteur de développer ce projet dans une perspective durable, bien qu'elle implique des défis supplémentaires, notamment en ce qui concerne la viabilisation des projets d'habitation communautaire, fait écho aux valeurs dont nous faisons la promotion au quotidien et nous tenons à la saluer.

Tout en étant économiquement viable et efficace d'un point de vue environnemental, l'habitation communautaire génère un haut rendement social, un pilier essentiel au développement durable. Plus spécifiquement, Bâtir son quartier, au cours des dernières années, a multiplié les opportunités de développer des projets toujours plus respectueux de l'environnement. Plusieurs éléments ont été insérés dans nos projets : toits verts, réduction des îlots de chaleur, valorisation du transport actif et collectif, etc. Cette préoccupation d'un développement de plus en plus « vert » s'est aussi traduite par l'intégration de systèmes électromécaniques évolutifs et d'éléments de conception architecturale ouverte qui permettront, lorsque les technologies écologiques seront plus abordables, de les intégrer aux projets existants. En outre, la **densification urbaine** prévue dans ce type de développement urbain, en ce sens qu'elle permet de limiter l'étalement urbain, constitue selon nous une gestion rationnelle du territoire.

La volonté de la SIC de proposer un développement planifié et durable transparaît à plusieurs égards, notamment en ce qui concerne l'obtention projetée d'une **certification LEED Neighbourhood**. De façon générale, ce projet de redéveloppement permettra la décontamination et la réhabilitation d'un site industriel. Le promoteur met de l'avant des éléments visant à assurer une gestion écologique des eaux de pluie et une gestion stratégique des ressources et matières résiduelles. Il exprime également sa détermination à minimiser la consommation énergétique sur l'ensemble du site. Plus spécifiquement, la proposition d'aménager des **toits verts ou réfléchissants** permettrait de réduire l'effet d'îlot de chaleur ; il s'agit toutefois d'un défi de taille.

Le promoteur parle également de renforcement du **transport actif et collectif**. Ces mesures sont des éléments essentiels dans la lutte aux gaz à effet de serre. Les voies piétonnes et cyclistes prévues, puisqu'elles relient le secteur et les quartiers avoisinants au parc linéaire, du nord au sud, favoriseraient le transport actif. D'autre part, malgré la localisation avantageuse du site, la desserte en transport en commun nous semble insuffisante. Nous valorisons donc l'**amélioration de l'offre de circuits de transport collectif** (fréquence et diversité des trajets) afin d'inciter les résidents, travailleurs et visiteurs à minimiser l'utilisation du transport automobile.

## La mise en valeur du passé industriel

La thématique de l'eau est omniprésente sur l'ancien site du tri postal. Le plan préliminaire de redéveloppement prévoit la mise en valeur des bassins, remblayés depuis les années 1960. Cette exploitation nous semble judicieuse puisqu'elle permet non seulement de valoriser les vestiges d'une époque industrielle révolue aux abords du Canal Lachine, mais incite également à l'aménagement d'espaces collectifs généreux dont pourront bénéficier des centaines de ménages.

La mise en valeur de la vocation industrielle du secteur est renforcée par la prolongation de la rue Bassin (existant déjà de part et d'autre du site), seule rue qui traversera le site, d'est en ouest. Le prolongement de cette rue, qui assure le désenclavement du site, doit toutefois être réalisé de façon à limiter la circulation routière, notamment par l'insertion de mesures d'apaisement de la circulation.

# Nos recommandations

**Le projet présenté par le promoteur à cette étape du processus nous apparaît prometteur :**

- parce qu'il permettra de répondre aux besoins de plusieurs centaines de ménages aux prises avec une situation économique précaire ;
- parce qu'il est résolument tourné vers les familles ;
- parce que l'aménagement vise le développement d'un milieu de vie sain, dynamique et sécuritaire ;
- parce qu'il permet la cohabitation de l'habitation, de l'emploi et du loisir ;
- parce qu'il accorde une place de choix aux entreprises d'économie sociale.
- parce qu'il met en valeur le passé industriel du quartier ;
- parce qu'il intègre des mesures visant un développement durable, respectueux des citoyens et de l'environnement ;

Si nous avons, tout au long de ce mémoire, souligné les éléments positifs du projet de redéveloppement proposé par la SIC, nous tenons toutefois à exprimer certaines attentes :

- Il importe que les premiers projets d'habitation communautaire soit développés dès la **première phase de mise en chantier**. Cette position permettra de donner accès à un logement abordable à quelques 400 ménages dans le besoin 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 pourvoir rapidement le secteur de **services de proximité**, notamment un centre de la petite enfance.
- Nous tenons également à rappeler l'importance d'améliorer la desserte en transport en commun et d'aménager des infrastructures favorisant le transport actif (vélo, marche) afin d'inciter de façon efficace les résidents, travailleurs et visiteurs du site à **prioriser les moyens de transport alternatifs** à l'automobile.
- En outre, nous jugeons pertinent d'impliquer la population dans les décisions concernant l'**aménagement des espaces publics** et tenons à nous assurer que les aménagements suggérés dans ce projet préliminaire seront effectués dans les meilleurs délais, notamment ceux du bassin trois, de part et d'autre duquel les projets d'habitation communautaire seront situés.
- Enfin, nous valorisons la **continuité dans le design architectural** le long du Canal Lachine.

Nous tenons à remercier la SIC de nous avoir invité à représenter le milieu lors des consultations préliminaires qui ont mené à la présentation de ce projet de développement. Cette approche permet selon nous aux acteurs de se rencontrer dans un contexte de réflexion constructive afin de mettre sur pied des projets à l'image des besoins et préoccupations des citoyens.

Nous tenons enfin à remercier l'Office de consultation de Montréal de nous donner l'occasion d'exprimer nos opinions par rapport à ce projet d'envergure.