

Consultation publique sur le
**PLAN D'AMÉNAGEMENT DE L'ILOT
CENTRAL DU TECHNOPOLE ANGUS**

Mémoire du
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier



www.batirsonquartier.com



Transmis à l'Office de consultation publique de Montréal
Avril 2017

MILIEUX DE VIE **MIXITÉ SOCIALE** ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE LUTTE CONTRE LA
POUVRETÉ ET L'EXCLUSION DÉMOCRATIE PRISE EN CHARGE INNOVATION SOCIALE **RÉPONSE AUX**
BESOINS RESPONSABILITÉ COLLECTIVE COOPÉRATION **SOLIDARITÉ** EMPOWERMENT ÉDUCATION
POPULATION HABITATION COMMUNAUTAIRE CONCERTATION MIXITÉ DE FONCTIONS
REVITALISATION DES QUARTIERS SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF ABORDABLE INTÉGRATION
DES IMMIGRANTS **COLLECTIVITÉS DURABLES** VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI
DENSIFICATION CONSULTATION PUBLIQUE ÉCONOMIE SOCIALE INTERCOOPÉRATION VALEURS

Table des matières

Préambule	3
Bâtir son quartier, partenaire de longue date de la mise en valeur des terrains du CP sur Angus... 5	5
Le contexte du présent mémoire	5
L'orientation générale	6
La mixité de fonctions.....	7
a) La mixité.....	7
b) La cohabitation.....	7
Le concept d'éco-quartier compact et l'empreinte écologique restreinte	8
c) Densité et hauteur.....	8
d) Les espaces extérieurs.....	8
e) La notion d'éco-quartier.....	8
f) La gestion des matières résiduelles.....	9
La portion résidentielle orientée vers les familles et le logement abordable.....	9
g) Le logement pour familles.....	9
h) Le logement social et communautaire	9
i) La réalisation par phases	10
j) La gestion des sols.....	10
La qualité du design encadrée par des critères et des balises spécifiques.....	11
k) Le traitement architectural.....	11
l) Les éléments de design	11
m) Le stationnement	11
Conclusion.....	12
Commentaires et recommandations	13
Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier.....	15
Annexe B : Quelques exemples inspirants réalisés dans un contexte d'inclusion.....	16

Préambule

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les groupes et les citoyens et citoyennes à faible et moyen revenu dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'habitation communautaire. Depuis 1976, Bâtir son quartier a complété 421 projets coopératifs ou à but non lucratif totalisant 11 936 logements sur le territoire montréalais, sans compter plusieurs projets de centres de la petite enfance, de centres communautaires et d'installations pour des entreprises d'économie sociale. Une présentation sommaire de Bâtir son quartier se trouve à l'**annexe A**.

Bâtir son quartier s'intéresse depuis sa création au développement et à l'aménagement des secteurs, des quartiers et des municipalités de la région métropolitaine. L'organisme a notamment pris part aux consultations de la Ville de Montréal qui ont mené à l'adoption du plan d'urbanisme en 1992 et à sa révision en 2004. Bâtir son quartier a également participé aux discussions concernant le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011), le Plan de développement de Montréal (2013) et le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2014). Notre organisation a aussi été partie prenante de nombreuses consultations portant sur des projets immobiliers visant la requalification de sites d'envergure.

À chacune de ces occasions, Bâtir son quartier a défendu la même vision : celle d'une ville et d'une région dynamiques et solidaires, répondant à l'éventail de besoins en logement, notamment ceux des ménages à faible et modeste revenu.

De façon globale, Bâtir son quartier vise :

- Une évolution des quartiers, municipalités, de l'agglomération et de la région métropolitaine qui bénéficie à tous, notamment les moins nantis : les projets devant donc viser l'adéquation avec les besoins, et la lutte contre la pauvreté devant être inhérente et transversale à toute action;
- L'accès, pour les ménages à faible et modeste revenu, à des logements adaptés à leur situation financière, à la taille du ménage et à leurs besoins spécifiques, le cas échéant, reconnaissant ce faisant le rôle-clé que joue le logement dans l'autonomie et le développement des citoyens;
- La création de milieux de vie sains, sécuritaires, solidaires, mixtes et inclusifs, en favorisant les interventions concertées et multisectorielles, et en rendant obligatoire l'inclusion de logements communautaires dans les nouveaux projets immobiliers;
- La bonification, le maintien ou la mise en place du caractère mixte, solidaire et inclusif des secteurs et des quartiers, notamment à travers leur revitalisation, leur requalification ou leur développement, entre autres via un exercice judicieux par les arrondissements et les municipalités de leurs pouvoirs en matière de réglementation d'urbanisme et de zonage;

- La protection (en taille) et l'amélioration du parc locatif privé, qui joue un rôle décisif dans le maintien de l'abordabilité des loyers, de pair avec des opportunités de prise en charge de leurs conditions de vie par les locataires qui le souhaitent;
- La mise en valeur des compétences et des connaissances de la société civile, notamment en accentuant la place des organismes communautaires et des entreprises d'économie sociale dans le développement social et l'activité économique de la région;
- Le renforcement et la valorisation d'une approche de consultation qui vise la recherche de consensus dans l'émergence de projets immobiliers et touchant l'aménagement des quartiers, pour assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

Pour Bâtir son quartier, le développement de projets d'habitation communautaire coopératifs ou à but non lucratif, constitue un levier tout désigné pour mettre en œuvre plusieurs éléments de cette vision.

Depuis 40 ans, le milieu de l'habitation communautaire démontre sa pertinence et son potentiel comme moteur de développement social et économique pour les collectivités. De fait, la question du logement est dorénavant reconnue comme transversale, indissociable de nombreuses thématiques incontournables, notamment la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Produire du logement communautaire ne se résume pas à construire, rénover ou recycler des immeubles. L'habitation communautaire permet de combler certaines lacunes du marché privé et de répondre de façon adaptée aux besoins des familles, des aînés, des petits ménages et des personnes seules à faible ou modeste revenu, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire. Quelques exemples de réalisations de Bâtir son quartier sont illustrés à l'**annexe B**.

Bâtir son quartier, partenaire de longue date de la mise en valeur des terrains du CP sur Angus

Pendant les années 1960 et 1970, plusieurs usines ont fermé leurs portes, laissant derrière elles des milliers de personnes sans emploi, dont plusieurs qui habitaient dans les quartiers centraux. Dans Rosemont, le Canadien Pacifique a progressivement réduit ses activités aux Ateliers ferroviaires Angus avant leur fermeture complète en 1992. Les organismes locaux, de même que les Groupes de ressources techniques actifs sur le territoire, ont saisi l'occasion de revendiquer la construction de logements communautaires et publics et ont élaboré des scénarios d'aménagement en collaboration avec des professeurs et étudiants de l'Université de Montréal.

L'adoption du plan d'aménagement du site Angus en 1984 a ouvert la voie à la réalisation de la première phase, située à l'est du boulevard St-Michel, qui s'est étalée de 1985 à 1991. Plus de 2 500 unités résidentielles ont été construites, dont 40 % sous forme de coopératives, d'OBNL et de logements publics. **Bâtir son quartier est à l'origine de 18 projets coopératifs et de 3 projets portés par des organismes à but non lucratif, totalisant un peu plus de 40% des logements sociaux et communautaires réalisés au sein de cette première phase** de transformation du site Angus. Ce vaste développement, réalisé sur une friche industrielle, est depuis cité en exemple en raison de sa conception novatrice et de l'intégration harmonieuse des logements communautaires, publics et des habitations privées.

Le contexte du présent mémoire

C'est au milieu des années 1990 que La Société de développement Angus a mis en branle la réalisation du pôle d'emploi, dans la partie à l'Ouest du boulevard St-Michel, maintenant désigné comme étant le Technopole Angus. Au cours de la même période, des projets résidentiels ont été réalisés en marge du pôle d'emploi. Quelques terrains restent encore à développer au sein du Technopole, dont l'îlot central qui se présente comme une jonction entre la fonction résidentielle et les activités commerciales.

Bâtir son quartier tient à souligner les efforts déployés depuis plusieurs années par la Société de développement Angus pour concrétiser cette volonté exprimée par le milieu au début des années 1990 de créer un véritable pôle d'emploi sur la partie Ouest du site, maintenir un secteur d'emploi dynamique et innovant au cœur de l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie tout en assurant une intégration harmonieuse entre la fonction commerciale et les zones résidentielles du voisinage.

Bâtir son quartier, de par son implication historique dans la requalification des terrains de l'atelier ferroviaire du CP, est en faveur d'une continuité de cette vision d'origine qui misait sur la mixité sociale en planifiant une proportion significative de logements abordables, sociaux et communautaires avoisinant les propriétés résidentielles privées ainsi que sur une certaine mixité de fonctions de façon à permettre l'implantation de commerces de proximité.

Dans ce mémoire, Bâtir son quartier se penchera sur la proposition faite par la Société de développement Angus pour l'aménagement de l'îlot central du Technopôle Angus.

L'orientation générale

Lors de l'élaboration du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération, la ville souhaitait consolider certaines zones qui présentaient «un potentiel d'intensification et de diversification des activités urbaines», notamment l'activité commerciale, «tout en permettant quand les conditions le permettent, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif»¹. Nous constatons avec grand intérêt que le projet soumis à consultation s'inspire de cette orientation métropolitaine et qu'elle tient également compte de plusieurs préoccupations énoncées par les organismes du milieu, à l'égard du logement, du transport, du développement durable et de l'emploi.

Le concept de Daniel Arbour et Associés en vue de l'adoption du Plan directeur de 1984 incorporait de nombreux éléments de l'étude de l'Université de Montréal (Pierre Morrisset) dont :

- Majorité de logements comptant deux ou trois chambres à coucher et destinés aux familles;
- Diversité de styles architecturaux;
- Parcs publics dotés de pistes cyclables et sentiers de promenade;
- Établissements commerciaux répondant aux besoins locaux.

Le concept proposé ici même s'inscrit dans la continuité de la vision de développement originale. Il propose toutefois des hauteurs légèrement supérieures à celles prévues dans la phase 1, un élément avec lequel nous sommes à l'aise, considérant qu'il s'agit d'un secteur bien desservi et que la densification permet une utilisation optimale du territoire.

La proposition d'aménagement rassemble les éléments d'un projet d'aménagement exemplaire sous plusieurs aspects, soit :

- La mixité de fonctions;
- Le concept d'éco-quartier compact et l'empreinte écologique restreinte;
- Le milieu résidentiel intégré, orienté vers les familles et le logement abordable;
- La qualité du design;
- La contribution collective à la définition de ce quartier.

¹ Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, Montréal, septembre 2014, p. 94

La mixité de fonctions

a) La mixité

Le plan directeur établi en 1984 a fait suite à une véritable lutte de quartier consacrant l'alliance entre les exploitants des petits commerces de proximité et les citoyens et citoyennes du quartier pour contrer la venue d'un immense centre commercial à l'image des banlieues. La présence de commerces de proximité au rez-de-chaussée des édifices le long de la rue partagée et en bordure des espaces publics dans le projet proposé constitue un rappel intéressant de nos rues à vocation mixtes dans les anciens quartiers, une échelle et un mode de vie qui ont inspiré la vision établie dans le plan original.

Compte-tenu de l'augmentation de la population locale, il y aurait lieu de valider le diagnostic de l'ensemble des besoins, notamment les ressources en petit enfance et en éducation, et d'aller de l'avant, le cas échéant, avec les dispositions du projet de règlement particulier permettant la construction d'établissements dédiés.

b) La cohabitation

L'enjeu pour le développement harmonieux de ce site est d'opérer cette jonction des fonctions et des usages dans le respect des principes de développement durable. Nous comprenons que les usages qui seraient autorisés dans les Blocs emploi (1, 3, 5 et 7) seraient également autorisés dans les Blocs résidentiels (2, 4, 6 et 8) à l'exception des débits de boissons alcooliques.

D'autres usages pourraient également être jugés nuisibles dans un environnement résidentiel, notamment l'usage «salle de spectacles». Nous suggérons de limiter les usages de ce type aux bâtiments dont la façade donne sur les rues William-Tremblay et Molson, plus compatibles avec ce genre d'activités et d'éviter ces usages dans les Blocs emploi pour les bâtiments dont la façade sera orientée sur le Bloc commun.

Le concept d'éco-quartier compact et l'empreinte écologique restreinte

c) Densité et hauteur

Le concept proposé met de l'avant certains principes énoncés à la fois dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal et dans le Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal. Il reprend également des orientations importantes du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal concernant les secteurs en transformation. La notion de ville compacte, inclusive et solidaire, maintes fois défendue par Bâtir son quartier lors des consultations menées sur le Plan de développement économique et sur le Schéma d'aménagement, est reprise ici comme fondement de la vision proposée, et nous ne pouvons qu'être en accord avec celle-ci.

Les hauteurs prévues ont été modifiées depuis la première version du concept, notamment en ce qui concerne les Blocs 2,4, 6 et 8 dont sa portion de bâtiment orientée le long de la rue Mont-Royal, répondant à des préoccupations exprimées par le voisinage.

d) Les espaces extérieurs

La typologie résidentielle résolument orientée vers les familles justifie la présence de deux cours intérieures, l'une au Bloc 2 et l'autre au Bloc 8.

La présence de familles donne généralement lieu à une activité intéressante tant au niveau des espaces privés (cours arrières des bâtiments) que des espaces verts publics, et concourt à créer un milieu vivant et dynamique. Une attention particulière devra être apportée lors de la conception des bâtiments pour assurer un maximum d'ensoleillement à ces deux cours intérieures et leur conférer un caractère privé plutôt que public en articulant la transition avec l'espace public.

e) La notion d'éco-quartier

Les mesures proposées au plan de la gestion écologique du site, comme la gestion des eaux de ruissellement, la récupération des eaux de pluie des toitures et les appareils sanitaires à faible débit sont déjà partie intégrante des projets réalisés en habitation communautaire à l'heure actuelle.

Le projet propose également l'établissement d'un système de partage d'énergie sur l'ensemble de l'îlot et une cible énergétique d'une efficacité de 20% supérieure au Code national de l'énergie pour les bâtiments (CNEB) 2011 et une insonorisation acoustique supérieure, des caractéristiques qui à moyen et long terme peuvent conduire à des économies de gestion des bâtiments. Même si ces éléments excèdent ce qui est

généralement la norme dans les projets d'habitation sociale et communautaire, Bâtir son quartier travaillera de concert avec la SDA pour faire en sorte d'intégrer ces éléments dans la conception et la réalisation du Bloc 8, où est prévue la construction des logements communautaires.

f) La gestion des matières résiduelles

La gestion des matières résiduelles constitue un enjeu important en milieu résidentiel, et plus particulièrement dans un voisinage mixte. Le document de présentation évoque rapidement ce thème au plan de la gestion écologique, mais ne donne pas de précisions sur le mode de gestion de ces matières.

Le mode de collecte devra être défini de concert avec l'arrondissement, de même que le mode d'entreposage entre les collectes avant que ne débute l'étape de la conception des bâtiments. Ceux-ci devraient être prévus pour assurer une gestion adéquate et efficace des trois types de matières résiduelles, soit les déchets, les matières recyclables et les matières organiques.

La portion résidentielle orientée vers les familles et le logement abordable

g) Le logement pour familles

La proposition qui consiste à dédier la totalité de la partie résidentielle au logement abordable et social est ambitieuse et ne peut être que saluée. Plus encore, l'objectif de réaliser au moins 35% des unités dans des typologies de 3 chambres à coucher ou plus est un défi que peu de promoteurs montréalais ont jugé bon de relever. Ce défi est par ailleurs couramment relevé par l'habitation communautaire depuis plusieurs années.

h) Le logement social et communautaire

Par ailleurs la proportion de logements destinés à l'habitation sociale et communautaire a fait l'objet de débats au sein des organismes du quartier. Certains estiment que le minimum souhaitable doit être axé sur la proportion obtenue dans la phase 1 réalisée au cours des années 1980 (40%); les besoins en logements des ménages à faible ou modeste revenu dans le quartier justifieraient assurément une telle proportion. En conséquence, il appert qu'une proposition respectant la stratégie locale d'inclusion appliquée par l'arrondissement serait un seuil minimal.

Bâtir son quartier a réalisé dans le passé un certain nombre de projets dans l'environnement immédiat des terrains du CP : qu'on pense aux immeubles des rues Rachel et Préfontaine (Habitations communautaires Loggia) ou au Pélican (Habitations Loggia-Pélican) plus loin sur la rue Molson en face du parc Pélican. Bâtir son quartier travaille également activement en lien avec l'arrondissement et la Direction de

l'habitation de la ville de Montréal pour faire en sorte que les projets soumis actuellement à l'arrondissement, dont certains dans le même périmètre, fassent l'objet d'une entente donnant lieu à un projet d'habitation communautaire.

La concrétisation de la portion résidentielle communautaire du présent projet, encadrée par une entente d'inclusion conclue entre la Société de développement Angus et la Ville de Montréal, passera par la conclusion d'une entente entre Bâtir son quartier et la SDA, qu'il s'agisse d'un projet clé-en-main ou d'une cession de terrain. Un engagement à cet effet a été confirmé par la SDA lors des séances d'information du 28 et 29 mars dernier. Bâtir son quartier est prêt à formaliser une telle entente dans les meilleurs délais et offre toute sa collaboration à la SDA pour la réalisation de ce projet.

i) La réalisation par phases

En ce qui concerne l'échéancier de réalisation, nous comprenons que pour les Blocs d'emploi, l'horizon s'étend sur une dizaine d'années. En ce qui concerne les Blocs résidentiels, ceux-ci pourraient être réalisés à plus court terme.

Le phasage posera quelques défis en ce qui concerne le partage des coûts de la boucle thermique, de l'aménagement des espaces communs en surface et des espaces en sous-sol. Il importe donc, d'entrée de jeu, d'aborder cet enjeu afin que des solutions adaptées soient mises en place.

j) La gestion des sols

Le document de présentation fait état de plusieurs sondages révélant des sols classés C-D dans les parties réservées à l'habitation. Le défi de la gestion des sols dans cette partie du projet consistera à maintenir un coût compatible avec l'objectif de rendre abordables les unités d'habitations qui seront produites, qu'elles soient privées ou sociales.

La qualité du design encadrée par des critères et des balises spécifiques

k) Le traitement architectural

Dans la première phase de réaménagement des terrains Angus, «l'échelle et la conception architecturale assuraient une homogénéité à tous les bâtiments, qu'il s'agisse d'habitations du marché ou de logements sociaux.»² Au cours des années 1990 pour la phase 2 du réaménagement des terrains Angus, «les règlements et directives qui ont été imposés pour le site Angus portaient sur la densité, le style architectural, l'activité commerciale et industrielle, les types de logements, les hauteurs des immeubles, la conservation des bâtiments à valeur patrimoniale et le stationnement.»³

Nous sommes d'avis que les règles à établir en ce qui concerne la facture architecturale des bâtiments doivent permettre une diversité de style tout en permettant uniformité de qualité.

l) Les éléments de design

Le projet présenté suggère l'établissement de certaines balises entourant le traitement architectural des futurs bâtiments. Certaines caractéristiques, telles que les façades au rez-de-chaussée vitrées à 60%, l'absence d'éléments de mécanique en façade, l'installation de pare-soleil sur certains murs, auront un impact sur le coût de construction des immeubles résidentiels. Ici encore, Bâtir son quartier travaillera de concert avec la SDA pour faire en sorte d'intégrer ces éléments dans la conception et la réalisation du Bloc 8.

En ce qui concerne l'accessibilité universelle et le parcours sans obstacle pour les rez-de-chaussée, nous ne pouvons qu'être en accord. De fait, les projets d'habitation communautaire incluent d'emblée cette caractéristique lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.

m) Le stationnement

L'implantation du stationnement essentiellement en sous-sol permet de consacrer la totalité de la surface non construite aux espaces publics et semi-publics. La norme proposée ici pour le résidentiel consiste en une moyenne légèrement supérieure à un ratio de un stationnement pour deux logements (0,65 X 80% pour le privé + 0,25 X 20% pour le social). À cet effet, rappelons que la phase 2 des terrains du CP (Ouest de St-Michel) présente un ratio de un stationnement pour trois logements locatifs et de un

² Étude de cas No 1 Terrains Angus - SCHL

³ La densification résidentielle – étude de cas - Angus (phase 2), SCHL

stationnement par quatre logements en copropriété⁴, une proportion inférieure au présent projet. Considérant la densité accrue du nouveau développement, le peu d'espaces de stationnements sur rue disponibles en ce moment, il nous apparaît pertinent de prévoir dans cette phase-ci un ratio plus élevé que celui des phases antérieures. Nous sommes satisfaits du ratio proposé pour le logement social.

Conclusion

La réalisation de ce projet permettra à la fois de consolider la fonction d'emploi et d'opérer adéquatement la jonction entre les fonctions résidentielle et commerciale, tant au niveau de l'îlot qu'au niveau du quartier. Il permettra d'augmenter l'offre de logements abordables et sociaux dans un contexte urbain dense et soucieux de l'environnement. Ce sont autant d'objectifs que soutient Bâtir son quartier dans son action sur le territoire montréalais.

En tant que partenaire de la première heure du réaménagement des terrains du CP sur Angus, Bâtir son quartier est prêt à prendre en charge la réalisation de la portion sociale et communautaire de la partie résidentielle de ce projet dès la conclusion d'une entente formelle à ce sujet avec la SDA, laquelle devrait être faite incessamment.

Bâtir son quartier et les organismes qui se préoccupent de l'aménagement et du logement dans le quartier Rosemont souhaitent poursuivre leur dialogue la Société de développement Angus pour faire en sorte d'accroître la contribution de la collectivité et des partenaires à l'élaboration et la mise en œuvre de ce plan ambitieux et novateur.

⁴ La densification résidentielle – étude de cas - Angus (phase 2), SCHL

Commentaires et recommandations

Bâtir son quartier est heureux de poursuivre son implication dans le réaménagement des terrains du CP en prenant en charge la réalisation de la portion sociale et communautaire de la partie résidentielle du projet de l'îlot Nord du Technopole Angus; laquelle passera évidemment par la conclusion d'une entente de développement avec la SDA. Le projet proposé nous apparaît intéressant et pertinent pour l'avenir du quartier, en ce sens qu'il recèle un grand nombre de qualités. Nous rassemblons ici quelques recommandations mineures :

1. *Compte-tenu de l'augmentation de la population, il y aurait lieu de valider le **diagnostic de l'ensemble des besoins**, notamment les ressources en petit enfance et en éducation, et d'aller de l'avant, le cas échéant, avec les dispositions du projet de règlement particulier permettant la construction d'un **établissement scolaire**.*
2. *D'autres usages que les débits de boissons pourraient également être jugés nuisibles dans un environnement résidentiel, notamment l'usage «salle de spectacles». Nous suggérons de **limiter les usages de ce type aux bâtiments dont la façade donne sur les rues William-Tremblay et Molson**, plus compatibles avec ce genre d'activités et d'éviter ces usages dans les Blocs emploi pour les bâtiments dont la façade sera orientée sur le Bloc commun.*
3. *La présence de familles donne généralement lieu à une activité intéressante tant au niveau des espaces privés (cours arrières des bâtiments) que des espaces verts publics et concourt à créer un milieu vivant et dynamique. Une attention particulière devra être apportée lors de la conception des bâtiments pour assurer un maximum d'**ensoleillement aux deux cours intérieures prévues** et leur conférer un caractère plutôt privé que public en articulant la transition avec l'espace public.*
4. *Le **mode de collecte des matières résiduelles** devra être défini de concert avec l'arrondissement, de même que le mode d'entreposage entre les collectes avant que ne débute l'étape de la conception des bâtiments. Ceux-ci devraient être prévus pour assurer une gestion adéquate et efficace des trois types de matières résiduelles, soit les déchets, les matières recyclables et les matières organiques.*
5. *Le phasage posera quelques défis en ce qui concerne le **partage des coûts de la boucle thermique, de l'aménagement des espaces communs** en surface et des espaces en sous-sol. Il importe donc, d'entrée de jeu, d'aborder cet enjeu afin que des solutions adaptées soient mises en place.*

6. *Nous sommes d'avis que les règles à établir en ce qui concerne la facture architecturale des bâtiments doivent **permettre une diversité de style** tout en permettant **uniformité de qualité**.*

Nous tenons à remercier l'OCPM de l'opportunité de nous exprimer sur l'avenir de ce site d'envergure.

Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une entreprise d'**économie sociale** qui accompagne les groupes et les **citoyens et citoyennes à faible et moyen revenu** dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'**habitation communautaire**. Depuis le début de ses interventions, en 1976, Bâtir son quartier a complété plus de **420 projets** coopératifs ou à but non lucratif totalisant près de **12 000 logements** sur le territoire montréalais, sans compter les nombreux projets de centres de la petite enfance, centres communautaires et installations pour des entreprises d'économie sociale.

Les interventions coordonnées par Bâtir son quartier :

- visent à offrir une réponse structurante et pérenne à l'ampleur et à la diversité des besoins en logements et en infrastructures communautaires;
- soutiennent la création de milieux de vie dynamiques, sécuritaires et solidaires;
- s'inscrivent dans une approche de revitalisation des quartiers, de développement social et économique et de lutte contre la pauvreté et l'exclusion;
- favorisent l'implication citoyenne et la prise en charge individuelle et collective, en prenant appui sur des principes de démocratie et de responsabilisation;
- permettent l'accès à des logements de qualité et à prix accessible, assurant la sécurité d'occupation des ménages locataires et leur permettant de libérer des sommes pour d'autres dépenses essentielles (alimentation, éducation, santé, habillement).

Bâtir son quartier offre aux groupes promoteurs (citoyens et citoyennes, organismes communautaires et offices municipaux d'habitation) les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires à la mise sur pied de projets d'habitation communautaire, qu'ils soient coopératifs ou à but non lucratif. De l'émergence d'un projet jusqu'au moment où les membres sont prêts à en assurer la gestion de façon autonome, les individus développent leurs compétences et leur capacité à travailler ensemble et à prendre en charge leur projet d'habitation.

Dans sa recherche de modèles résidentiels capables de répondre aux enjeux économiques, démographiques, sociaux et environnementaux, l'habitation communautaire est porteuse d'innovation. Bâtir son quartier coordonne la réalisation de projets d'habitation complexes, novateurs et inspirants à plusieurs titres : qu'il s'agisse de construction neuve, d'achat-rénovation d'ensembles insalubres, de recyclage d'immeubles industriels ou institutionnels, de projets intergénérationnels, de nouveaux types de partenariat ou encore de projets qui permettent de revisiter la gouvernance associative en contexte de densité. Par le développement de l'habitation communautaire, Bâtir son quartier contribue au maintien et à l'accroissement d'un patrimoine immobilier collectif durable, accessible pour la population montréalaise.

Pour plus d'informations sur Bâtir son quartier :

www.batirsonquartier.com   

Annexe B : Quelques exemples inspirants réalisés dans un contexte d'inclusion

UNE PLACE POUR LES FAMILLES EN MILIEU URBAIN DENSE : LA COOPÉRATIVE DES BASSINS DU HAVRE



Douze ans après le début des démarches de Bâtir son quartier et de ses partenaires, la Coopérative des Bassins du Havre s'est implantée aux abords du Canal de Lachine. Ce projet, qui s'insère dans la requalification de l'immense terrain de 1 000 000 pi² sur lequel était érigé l'ancien bâtiment de tri de Postes Canada, offre 182 logements communautaires et accueille dorénavant quelque 440 personnes, dont 180 enfants. De fait, 52,3% des logements offerts accueillent des enfants. Sur les 95 familles, 44 sont des familles monoparentales et 55 bénéficient d'une subvention de supplément au loyer. Les membres ont développé une structure de gouvernance novatrice avec la création d'une table inter-comités et un jumelage entre chaque membre du conseil d'administration et un des comités existants. Des comités inédits ont d'ailleurs été créés afin de répondre aux défis que représente cette coopérative de grande taille : familles, communications, participation et écoresponsabilité. En juillet 2016, le parc du Bassins-à-gravier, le premier destiné aux familles de Griffintown a été inauguré par l'arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal, sur le terrain adjacent à la Coopérative des Bassins du Havre.

Bâtir son quartier coordonne aussi actuellement la réalisation de deux autres projets portés par OBNL L'Habitation 21 et OBNL L'Habitation 22 qui totaliseront 233 nouveaux logements communautaires pour familles et petits ménages. Cette nouvelle intervention sur le site des Bassins proposera aussi quelque 14 000 pi² d'espaces non résidentiels et un projet AccèsCondo piloté par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Une ultime phase est sur les planches à dessin pour assurer l'offre de 145 logements communautaires supplémentaires d'ici quelques années. Le site des Bassins du Nouveau Havre regroupera à terme 550 logements communautaires sur un total de près de 2500 unités résidentielles, avec une orientation résolution familiale.

Architecture : Atelier Raouf Boutros

Crédit photo : Denis Tremblay

HABITATIONS LOGGIA-PÉLICAN : UNE INTERVENTION D'ENVERGURE DANS ROSEMONT

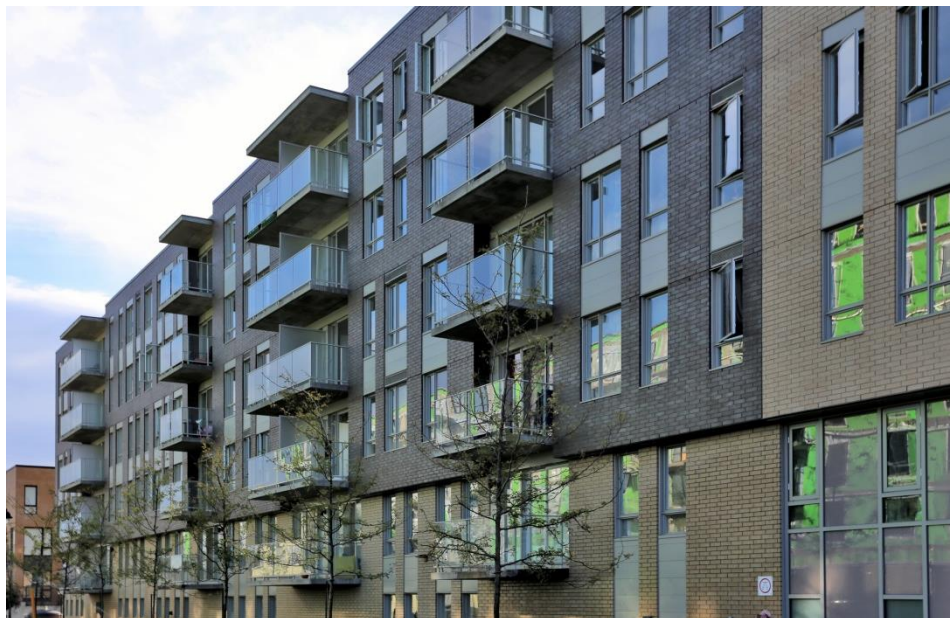


Le site de l'ancienne usine Norampac, situé sur la rue Molson dans Rosemont, se transforme au fil des mois en un nouveau milieu de vie répondant principalement aux besoins des ménages vieillissants et des aînés. Au total, ce sont quelque 1150 unités résidentielles qui seront construites sur le site, dont les 179 logements communautaires de l'OBNL Habitations Loggia-Pélican. On retrouve dans l'immeuble nommé Le Pélican, habité depuis l'automne 2015 : 108 logements pour aînés et aînées en légère perte d'autonomie et 61 logements pour personnes seules et petits ménages de 50 à 64 ans. L'immeuble accueille aussi 10 personnes vivant avec un handicap physique qui sont accompagnées par l'organisme Habitations Pignon sur roues. Ce nouveau milieu de vie communautaire émerge 10 ans après la fin des activités industrielles adjacentes au Parc du Pélican. L'intervention était souhaitée de longue date par les citoyens et citoyennes et les organismes de Rosemont.

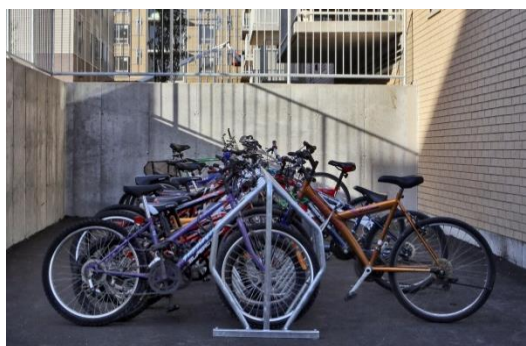
www.loggiapelican.ca

Architecture : Ruccolo + Faubert architectes (projet) en collaboration avec Rayside Labossière et Lupien+Mateau architecture
Crédit photo : Denis Tremblay

FUSION VERTE : UNE PREMIÈRE COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ POUR BÂTIR SON QUARTIER



Le Faubourg Contrecoeur, à Mercier-Est, est actuellement le théâtre du plus grand chantier jamais entrepris par Bâtir son quartier. La Coopérative de solidarité Fusion verte compte 247 logements comportant de une à cinq chambres à coucher, dans des bâtiments de trois à huit étages. Le développement de ce projet est le fruit d'une concertation entre les citoyens et citoyennes, notamment les requérants et les requérantes de logements, et les organismes du quartier. Son envergure et la formule associative retenue (coopérative de solidarité)



constituent des défis stimulants, pour les membres et les formateurs, tant en matière de vie associative que de gestion immobilière et démocratique. Cette nouvelle phase dont les dernières unités ont été livrées au début 2017, s'ajoute aux trois premières coopératives complétées en 2010 : Cœurs vaillants, Cœur du Paradis et Providence de Contrecoeur qui de leur côté comptent 120 logements.

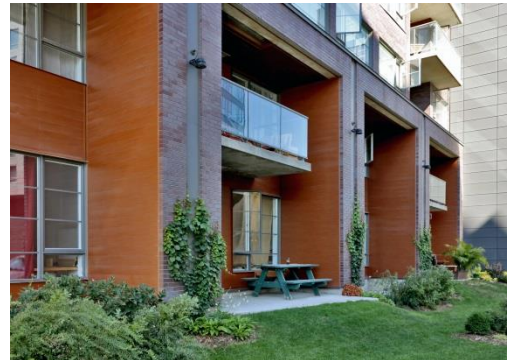
Architecture : Antoine Chaloub Architectes (conception), Casa (surveillance)

Crédit photos : Denis Tremblay

COOPÉRATIVE TIOHTIAKE : LA SOLIDARITÉ EN MILIEU DENSE ET URBAIN



Les membres de la Coopérative Tiohtiaké ont pris possession de leur nouveau milieu de vie en décembre 2014, à quelques pas du Canal de Lachine dans le secteur Griffintown. Le nom choisi par les membres, Tiohtiaké, fait référence à l'île de Montréal en langue Mohawk et signifie « le lieu où les nations et les rivières s'unissent et se divisent ». La Coopérative a été réalisée dans le cadre du redéveloppement de l'ancienne usine Sonoco et compte 81 logements de une à quatre chambres à coucher dont la moitié sont universellement accessibles. Ce projet, qui offre quelque 80 stationnements pour vélo à ses membres, s'inscrit dans un contexte de développement urbain en milieu dense.



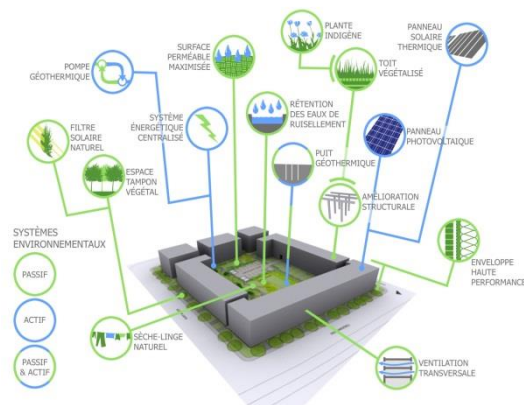
Architecture : Atelier Chaloub + Beaulieu, Architectes
Crédit photo : Denis Tremblay

ATELIERS MUNICIPAUX ROSEMONT : UN NOUVEAU MILIEU DE VIE ÉCOLOGIQUE, INCLUSIF ET ANIMÉ



Les 155 ménages de la Coopérative Le coteau vert et l'OBNL Un toit pour tous, projets issus de la concertation locale du quartier Petite-Patrie, occupent depuis 2010 l'emplacement des anciens Ateliers municipaux. Ce site, adjacent au métro Rosemont, s'est transformé en milieu de vie animé qui s'inscrit dans une logique de développement durable et où la préoccupation environnementale est à l'avant-plan. Géothermie, récupération de la chaleur des eaux grises, matériaux de construction sains et durables, meilleure isolation, toiture blanche, appareils à faible débit d'eau, bassin de rétention et conception évolutive du bâtiment

permettant le recours à l'énergie solaire dans le futur représentent une partie des mesures vertes intégrées aux projets. À ces mesures s'ajoute la volonté des membres et locataires de promouvoir et appliquer des habitudes de vie plus saines et respectueuses de l'environnement. Ces projets ont d'ailleurs été les premiers à bénéficier de la subvention « Projet novateur » de la Société d'habitation du Québec pour l'ajout de mesures vertes et écoénergétiques. Un projet est également en cours de réalisation pour construire 193 logements publics pour aînés et des bureaux pour l'Office municipal d'habitation de Montréal sur l'édicule du métro. Sur les 868 unités résidentielles que compteront à terme ce site : 60% seront des logements sociaux ou communautaires (18% communautaires, 42% publiques en comptant les 148 logements existants des Habitations St-Vallier) et 40% seront privées (condominiums). Une belle réalisation dont peuvent être fiers le milieu communautaire et les requérants qui se sont mobilisés autour du redéveloppement de ce site dès la fin des années 1980!



Architecture projets communautaires existants : L'Œuf
Crédit photo : Coopérative Le Coteau vert