

Consultation publique sur L'AVENIR DU SECTEUR SAINT-FERDINAND

Mémoire du
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier



www.batirsonquartier.com



Transmis à l'OCPM le 24 septembre 2021

MILIEUX DE VIE **MIXITE SOCIALE** ACCES A UN LOGEMENT ABORDABLE LUTTE CONTRE LA PAUVRETE ET
L'EXCLUSION DEMOCRATIE PRISE EN CHARGE INNOVATION SOCIALE **REPONSE AUX BESOINS**
RESPONSABILITE COLLECTIVE COOPERATION **SOLIDARITE** EMPOWERMENT ÉDUCATION POPULATION **HABITATION**
COMMUNAUTAIRE CONCERTATION MIXITE DE FONCTIONS **REVITALISATION DES QUARTIERS**
SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF ABORDABLE INTEGRATION DES IMMIGRANTS **DENSIFICATION** VALORISATION DU
PATRIMOINE BÂTI **COLLECTIVITES DURABLES** CONSULTATION PUBLIQUE ECONOMIE SOCIALE
INTERCOOPERATION VALEURS

TABLE DES MATIÈRES

Introduction

1) Le logement communautaire comme infrastructure collective et moteur de la transition sociale, écologique et économique

- a) Les bénéfices pour la communauté
- b) Logement communautaire et quartier mixte et durable

2) Diagnostic et enjeux du site

- a) Localisation géographique
- b) Population, revenus, logements
- c) Composition urbaine, patrimoine et architecture
- d) Propriété foncière
- e) Cadre réglementaire

3) Recommandations

- a) Recommandation #1 : un projet urbain exemplaire inscrit dans la transition sociale et écologique
- b) Recommandation #2 : une offre de logement social et communautaire conséquente dans un milieu de vie attractif

Conclusions

Annexes

Annexe 1 : Présentation de Bâtir son quartier

Introduction

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les ménages dans la prise en charge collective de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie. Pour ce faire, elle coordonne la réalisation de projets d'habitation communautaire développés principalement selon des formules coopératives ou à but non lucratif, en plus de projets de centres de la petite enfance (CPE), centres communautaires et installations pour des entreprises d'économie sociale. Depuis sa création en 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation d'environ 14 000 logements communautaires dans le cadre de 450 projets répartis sur l'ensemble du territoire de la région métropolitaine de Montréal. 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 de la ville. 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 participé aux discussions concernant le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011), le Plan de développement de Montréal (2013), le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2014) et la Stratégie Centre-Ville (2016). Notre organisation a aussi été partie prenante de nombreuses consultations portant sur la requalification de sites d'envergure à Montréal, tels que Lachine-Est (2019), Bridge-Bonaventure (2019) et Namur-Hippodrome (2020).

Dans tous ses mémoires, Bâtir son quartier défend la vision de quartiers mixtes, dynamiques et solidaires, répondant à l'éventail de besoins en logements, notamment ceux des ménages à faible et modeste revenu, et des besoins de milieux de vie complets et inclusifs. L'habitation communautaire est un moteur de développement social et économique, à la fois pour les individus et les collectivités. Son développement permet de combler certaines lacunes du marché privé et de répondre de façon adaptée aux besoins des familles, des aîné(e)s, des petits ménages et des personnes seules, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire.

Bâtir son quartier partage grandement l'objectif d'une vision partagée du redéveloppement du secteur Saint Ferdinand, qui répond adéquatement aux besoins de la communauté tout en tenant compte des contraintes propres au site.

Dans le présent mémoire, Bâtir son quartier rappelle combien le logement communautaire constitue une infrastructure collective indispensable au développement urbain, puis aborde les constats et enjeux en présence dans le secteur Saint-Ferdinand, avant de proposer des recommandations pour son aménagement.

1) L'habitation communautaire comme infrastructure collective et moteur d'une transition sociale, écologique et économique

Cette section vise à rappeler comment le logement communautaire répond à une multitude d'enjeux au bénéfice de la communauté et constitue une infrastructure collective incontournable.

a. Les bénéfices pour la communauté

L'effervescence du marché exerce une forte pression sur la population à faible et modeste revenu, ayant un effet à la hausse sur les loyers dans le parc locatif existant et sur le taux d'effort des ménages. La propriété collective, sur laquelle repose l'habitation communautaire, s'est imposée, au fil des décennies, comme une alternative viable à la propriété privée. Au-delà des avantages qu'ils procurent aux individus, les immeubles détenus par des coopératives et des OBNL constituent un patrimoine collectif inaliénable, à l'abri de la spéculation immobilière, l'accessibilité financière des loyers étant garantie à long terme par la finalité sans but lucratif des organismes porteurs.

On reconnaît aussi largement que l'habitation communautaire représente :

- une réponse structurante et pérenne aux **enjeux de pauvreté** et d'exclusion ;
- un vecteur de développement de **milieux de vie inclusifs**, solidaires et sécuritaires;
- une opportunité de **dynamisation des quartiers** et des municipalités qui tiennent compte des besoins des ménages à faible ou modeste revenu;
- une opportunité d'**implication citoyenne** et de prise en charge individuelle et collective.

Le milieu de l'habitation communautaire a fait ses preuves quant à l'impact bénéfique de ses interventions, et ce, tant à l'échelle des individus que des collectivités. Plus qu'une dépense, le développement de l'habitation communautaire constitue un investissement pour les différents paliers gouvernementaux, car ils ont des retombées économiques positives pour la société québécoise. Ces investissements contribuent en outre à réduire les dépenses publiques découlant des effets de la pauvreté, principalement dans le domaine de la santé et à créer de l'emploi.

À l'échelle des ménages, l'accès à un logement communautaire dont le loyer se situe sous le prix du marché permet de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres dépenses essentielles telles que l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement. Pour les personnes en situation de pauvreté et d'exclusion, l'accès à un logement de qualité adapté à leur situation financière, leur niveau d'autonomie et la composition de leurs ménages, dans un milieu de vie adéquat, constitue une base solide sur laquelle construire sa vie et s'épanouir. La sécurité d'occupation réduit aussi le stress sur les ménages et facilite l'insertion dans un réseau communautaire de soutien et de solidarité à l'échelle locale.

Produire du logement communautaire ne se résume pas à construire, rénover ou recycler des immeubles. La question du logement est dorénavant reconnue comme transversale et

indissociable de nombreuses thématiques sociales, économiques et écologiques incontournables. L'habitation communautaire contribue à :

- **l'établissement et le maintien des familles** en contexte de densité urbaine ;
- **le maintien à domicile** des personnes seules et vieillissantes et le bris de leur isolement ;
- **l'intégration socioéconomique** des nouveaux immigrants ;
- **le soutien aux personnes** en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, notamment celles vivant avec des problèmes de santé mentale ou des dépendances diverses et aux personnes victimes de violence ;
- la **valorisation du patrimoine** institutionnel, religieux et industriel;
- la **lutte contre l'insalubrité** dans les ensembles immobiliers désuets ;
- la **vitalité des commerces et des services de proximité** par la stabilité des ménages.

En outre, le développement de projets d'habitation communautaire permet :

- De maintenir une mixité sociale dans des quartiers de moins en moins financièrement accessibles pour les ménages moins nantis, limitant l'effritement du tissu social local ;
- D'instaurer une mixité sociale dans les nouveaux milieux de vie émergeant de la requalification de sites d'envergure.

Veiller au développement de milieux de vie socialement mixtes constitue un bon exemple d'activité économique qui tient compte des besoins des citoyen(ne)s et permet à tous et toutes de bénéficier de retombées sociales et économiques.

Bâtir son quartier porte la vision d'une ville toujours plus solidaire, fière de sa diversité et où l'on trouve des logements pour tous les résident(e)s, peu importe leur revenu, leur origine, leur âge ou leur niveau d'autonomie.

b. Logement communautaire et quartier mixte et durable

Bâtir son quartier a toujours considéré que l'habitation communautaire s'inscrit de facto dans la logique de développement durable : elle est économiquement viable et efficace d'un point de vue environnemental, et avant tout socialement rentable, ce qui constitue un pilier essentiel de cette approche.

Sur le plan environnemental, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de plusieurs projets certifiés (Leed, Novoclimat) ou certifiables qui se démarquent en termes de mesures passives d'économie d'énergie et d'intégration de technologies vertes, notamment au niveau des systèmes électromécaniques ou de gestion des eaux pluviales. Dans certains pays européens (France, Belgique notamment), on observe même des projets de logement social passif. Bâtir son quartier participe également à de nombreux colloques et séminaires sur les questions de construction environnementale (Construire avec le climat, Vivre en Ville, etc...).

Sur le plan social, il est reconnu que l'habitation communautaire favorise le vivre ensemble et la solidarité en ce qu'elle encourage et développe la participation et mobilisation citoyenne, la prise en charge, la gestion démocratique, la force du collectif, l'ancrage local.

De plus, la mixité des usages et des générations est un objectif recherché autant que possible dans les projets développés par Bâtir son quartier tant pour répondre aux besoins identifiés

d'accès à des logements de qualité à prix abordable dans un contexte de densification urbaine que pour assurer une pérennité d'occupation et la qualité du milieu de vie.

Les projets immobiliers communautaires que Bâtir son quartier développe sont toujours innovants, souvent exemplaires, et orientés vers la mise en œuvre de la transition sociale, écologique et économique.

C'est pourquoi Bâtir son quartier considère que le logement communautaire constitue une véritable infrastructure collective à maintenir et développer, notamment en période de crise montréalaise du logement.

2) Diagnostic et enjeux du site

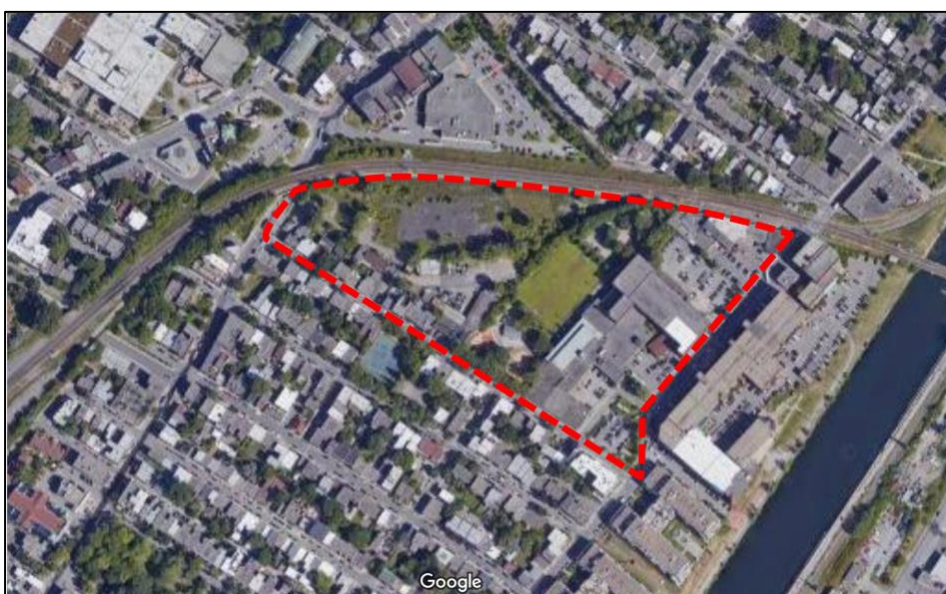
Cette section vise à présenter une analyse préliminaire de la situation actuelle du site dans son contexte urbain à l'intérieur du quartier de Saint-Henri dans l'Arrondissement du Sud-Ouest, au travers d'une variété d'aspects et du cadre réglementaire dans lequel il s'inscrit. L'objectif est bien de dégager des enjeux stratégiques pour son redéveloppement.

a. Diagnostic

Saint-Henri est un quartier historiquement ouvrier, reconnu pour ses anciennes tanneries (XIXe siècle) et ses nombreuses usines installées après l'ouverture du canal Lachine (XIXe et XXe siècles). Rapidement les familles des travailleurs se sont installées à proximité de ce bassin d'emploi et le quartier s'est développé. Le secteur Saint-Ferdinand traduit bien ce passé industriel.

Localisation géographique :

Le site offre une grande superficie et se trouve bordée par la voie ferrée au Nord, par la rue Saint Ferdinand au Sud et à l'Ouest, par la rue Saint-Ambroise à l'Est.



Source : Bâtir son quartier sur une carte GoogleMaps

L'antenne principale du CN qui borde le terrain supporte un trafic d'environ 20 trains par jour, ce qui constitue une nuisance réelle pour les voisins immédiats (nuisance sonore, vibratoire et pollution de l'air) mais aussi une véritable coupure urbaine qui contribue très clairement à l'enclavement du secteur d'étude.

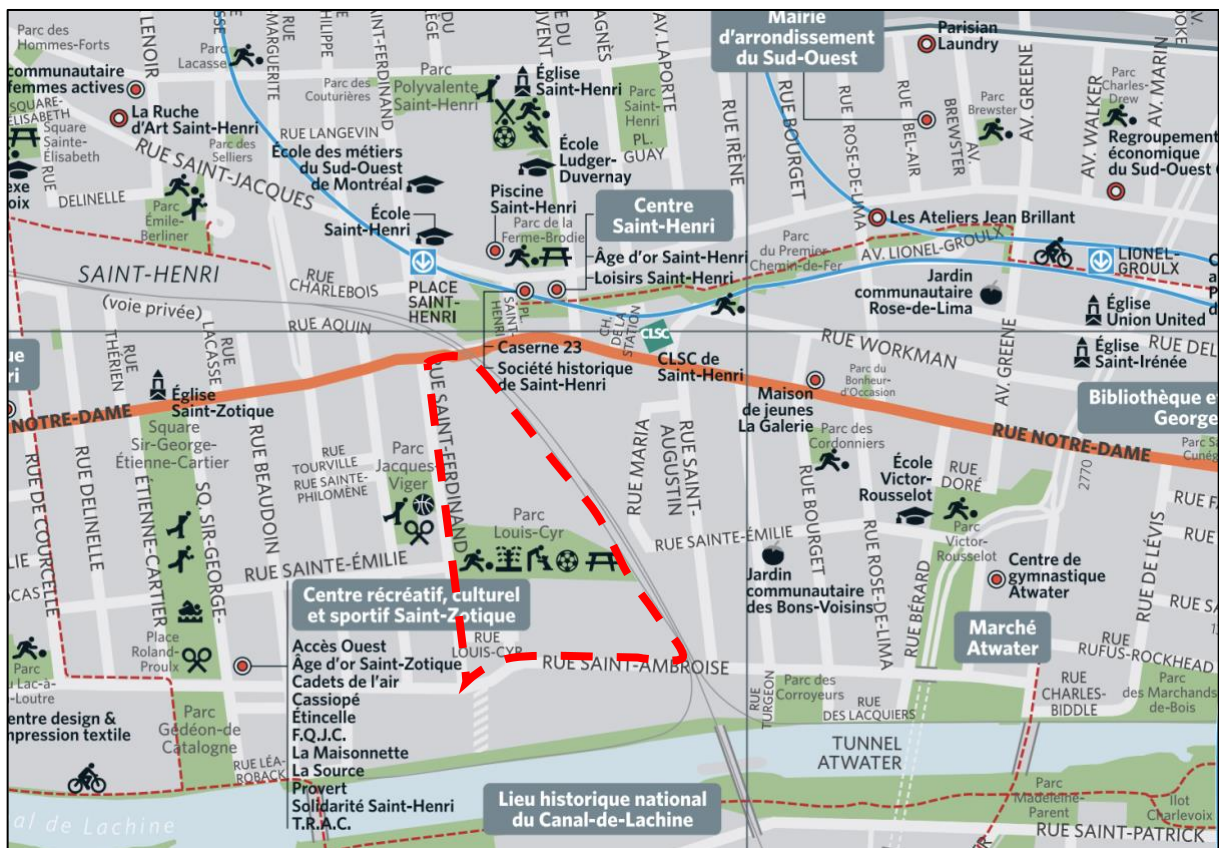
ENJEU : NUISANCES VOIE FERRÉE (mesures de mitigation)

ENJEU : INCONSTRUCTIBILITÉ (30m à proximité d'une voie ferrée principale)

ENJEU : CONNEXION AU RESTE DU QUARTIER

Le secteur Saint-Ferdinand bénéficie de la proximité avec de nombreuses aménités :

- Offre en déplacement : station de métro Place Saint-Henri, des stations de vélo partagé sur la rue Saint-Ambroise et à la station de métro Saint-Henri, offre en autopartage sur la Place Saint-Henri
- Offre commerciale : épicerie, marchés saisonniers
- Équipements de loisir et de développement social : centre récréatif culturel et sportif Saint-Henri, aires de jeux pour enfants (sur site et de l'autre côté de la rue Saint-Ferdinand), parc à chien,
- Équipements de santé et de sécurité : CLSC sur la Rue Workman et Caserne de pompiers Place Saint-Henri
- Nombreuses murales sur Notre-Dame, art public dans le parc Sir G. E. Cartier, circuit de commémoration



Source : Bâtir son quartier sur une carte Ville de Montréal

ENJEU : MANQUES (bibliothèque/ ludothèque, épicerie solidaire, jardins communautaires)

Le secteur Saint-Ferdinand se trouve à proximité du réaménagement de la place St Henri, un projet en cours de co-conception avec la population, qui vise autant le verdissement que l'accessibilité et la sécurité des déplacements, mais aussi la valorisation du patrimoine et de l'histoire du quartier, la création d'espaces publics conviviaux aux 4 saisons, inclusifs et intergénérationnels. Les liens entre ces deux sites sont inexistantes à cause de la coupure de la voie ferrée, des parcours piétons non balisés, etc.

ENJEU : CREATION DE LIEN ENTRE LES DEUX PROJETS (PROGRAMMATION ET LIENS PHYSIQUES)

Population, revenus et logement :

La population de Saint-Henri compte environ 16 000 personnes, soit 22% de la population totale de l'Arrondissement du Sud-Ouest, qui se compose des groupes d'âge suivants : 12% de moins de 15 ans, 10% de plus de 65 ans et 78% de la population en âge de travailler.

Les personnes seules représentent 48% des ménages et les ménages avec enfants représentent 52% des familles (y compris les familles monoparentales).

La population du quartier Saint-Henri est généralement plus scolarisée que celle de l'arrondissement et elle comprend 19% de population issue de l'immigration.

Pour ce qui des revenus, il faut noter que le revenu annuel moyen des ménages s'élève à 39500\$ en 2015 et que 23% des résidents vivent avec un faible revenu (1/4 pour Montréal). De plus, en termes de logement, 23% des ménages locataires consacrent 30% ou plus de leur revenu total du ménage aux coûts d'habitation, ces dépenses moyennes des ménages de Saint-Henri sont plus élevées que dans l'ensemble de l'arrondissement du Sud-Ouest. Il est intéressant de souligner la prédominance des locataires dans le parc de logement (66%), même si l'on note une augmentation de la part des ménages propriétaires avec les récents développements immobiliers.

**ENJEU : MANQUE DE LOGEMENTS SOCIAUX POUR RÉPONDRE ADÉQUATEMENT AUX BESOINS IMPÉRIEUX DES LOCATAIRES À FAIBLE ET MOYEN REVENU
ENJEU : ABORDABILITÉ DU LOGEMENT POUR GARANTIR LA MIXITÉ SOCIALE
ENJEU : CRÉATION DE LOGEMENTS ABORDABLES POUR LES FAMILLES**

Composition urbaine, patrimoine et architecture :

La trame de rue n'entre pas dans le site actuellement, du fait du parcellaire (grands lots) et de la présence de la voie ferrée.

La perméabilité du site est très restreinte même si une certaine porosité est assurée grâce au parc Louis Cyr, qui ne connecte par sur une autre rue que la rue Saint-Ferdinand.

L'occupation actuelle des terrains démontre une sous-utilisation de grands espaces disponibles : usages de terrain de stationnement pour automobiles (à l'angle Saint-Ambroise/Saint-Ferdinand) ou des locaux immenses destinés à de l'entreposage.

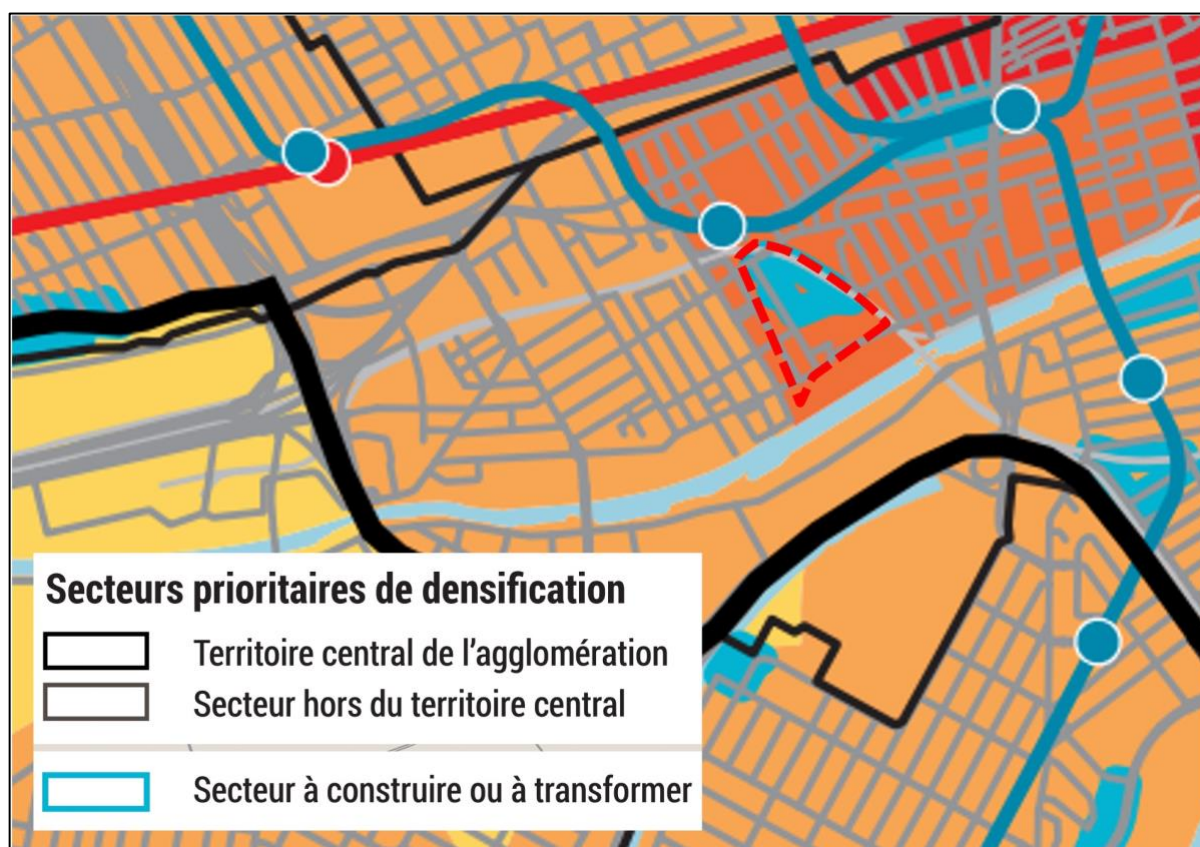
Le front bâti sur Saint-Ferdinand est un tissu urbain résidentiel consolidé et sur Saint-Ambroise, la grande bâtisse est un vestige remarquable de l'activité industrielle du secteur.

**ENJEU : ENCLAVEMENT DU SITE ET POURSUITE DE LA TRAME DE RUES
ENJEU : CONSOLIDATION DU CADRE BÂTI
ENJEU : VALORISATION DU PATRIMOINE INDUSTRIEL**

Pour construire, des mesures de mitigations doivent être mises en œuvre pour réduire les nuisances (talus, mur anti-bruit, semelle anti-vibrations, etc) et attestées par des rapports d'experts en génie qui démontrent l'atteinte des seuils de performance acoustique (40 décibels max à l'intérieur) et vibratoire (0,14 mm/ s).

ENJEU : CONSTRUCTIBILITÉ SOUS CONDITIONS DANS UNE BANDE DE 30M AUX ABORDS DE LA VOIE FERRÉE (surcoûts)

Au Schéma d'Aménagement et de Développement (SAD), une grande partie du site est qualifiée de secteur à construire ou à transformer, classifié comme secteur prioritaire de densification.



Source : Bâtir son quartier sur une carte du SAD

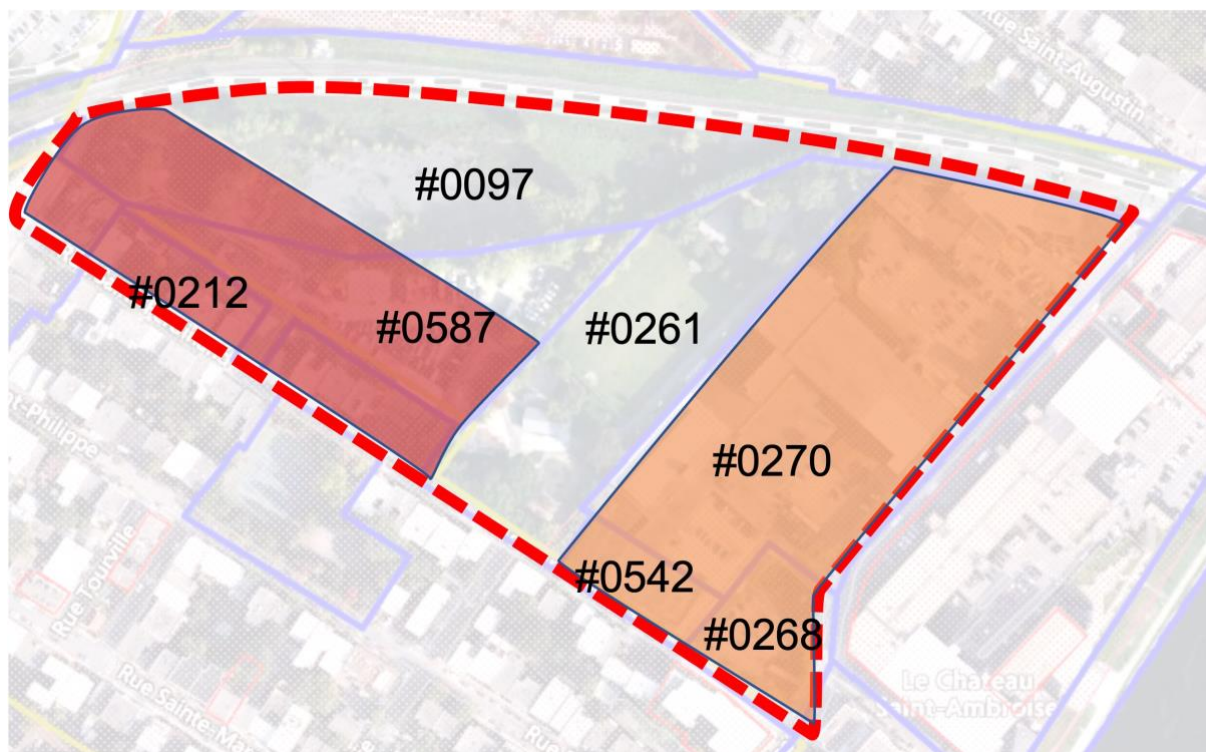
ENJEU : OPPORTUNITÉ DE CONSOLIDER LE TERRITOIRE

Le plan d'urbanisme distingue ainsi deux secteurs de densification au sein du site : la portion qui longe Saint-Ambroise pouvant accueillir des bâtiments de deux à six étages hors sol avec un taux d'implantation au sol moyen ou élevé (12-04), alors que le reste du site est offert pour des constructions de deux à quatre étages hors sol avec un taux d'implantation au sol faible ou moyen (12-05).



Source : Bâtir son quartier sur une carte du Plan d'urbanisme

Au plan du patrimoine, le secteur situé le long de Saint-Ambroise est qualifié de « secteur de valeur exceptionnelle » (orange) alors que le front bâti de la rue Saint-Ferdinand est qualifié de « secteur de valeur intéressante » (rouge). Pour le zonage, excepté le parc (zone #0261) et les deux zones à usage d'habitation (zones #0587 et #0212), les terrains sont actuellement zonés industriel et commercial.



Source : Bâtir son quartier sur une carte du Plan d'urbanisme

ENJEU : MIXITÉ DES USAGES EN FONCTION DES CONTRAINTES ET DES NUISANCES
(parc et emploi le long de la voie ferrée)

ENJEU : RÉSERVATION DE TERRAIN POUR DES USAGES COLLECTIFS ET POUR ÉVITER LA SPÉCULATION FONCIÈRE

(droit de préemption de la ville ?)

ENJEU : DENSIFICATION À ÉCHELLE HUMAINE ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

(hauteur, implantation, adaptation, réversibilité des bâtiments, etc)

ENJEU : MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT

En conclusion, le secteur Saint-Ferdinand présente tout à la fois de nombreux atouts (localisation, proximité de services et aménités urbaines, espaces sous-utilisés et potentiel de développement) et quelques faiblesses (enclavement, trafic, nuisances des voies ferrées et contamination, îlot de chaleur).

Bâtir son quartier estime que le secteur représente une belle opportunité foncière, actuellement sous-utilisée et à valoriser, mais soulève de gros enjeux de nuisances et contraintes physiques.

3) Recommandations

Cette section vise à présenter quelques recommandations pour le réaménagement du secteur Saint-Ferdinand.

a. Recommandation #1 : une offre de logement communautaire et social conséquente dans un milieu de vie attractif

Bâtir son quartier soutient l'objectif de mise en œuvre de la transition sociale et recommande que le projet de redéveloppement propose au moins une majorité des logements communautaire et sociaux pour répondre aux besoins importants dans ce quartier.

b. Recommandation #2 : un projet urbain exemplaire inscrit dans la transition sociale et écologique

Bâtir son quartier soutient l'objectif d'aménager des milieux de vie denses, sécuritaires et mieux desservis par des services de proximité et invite les partenaires du projet à réaliser un développement urbain exemplaire avec les orientations suivantes :

- **Mixité des usages** en fonction des contraintes et nuisances liées à la présence de la voie ferrée avec un usage mixte sur le site :
 - qui pourrait privilégier l'emploi (industries, artisanat, co-working et commerces) et les équipements et services tant public que communautaires proche de la voie ferrée
 - et l'habitation dans la continuité du tissu existant, aux abords des rues Saint-Ferdinand et Saint-Ambroise

- **Densification à échelle humaine** avec optimisation urbaine du foncier disponible (hauteur avec contreparties au bénéfice de la communauté)
- Mise en œuvre de la **transition écologique** :
 - o Verdissage (forêt urbaine, toits verts, GPO,
 - o Ratio de stationnement
 - o Gestion de l'eau de pluie (ruelle verte et bleue, gestion alternative des eaux de pluie, etc...)
- Création et amélioration de l'offre en espaces publics de qualité favorisant les liens sociaux : parc Louis Cyr comme poumon vert bonifié
- **Amélioration des déplacements** :
 - o Désenclavement dans la continuité de Saint-Ferdinand pour reconnecter les deux tronçons de la rue Saint-Ferdinand et aussi de la rue Saint-Émile
 - o Connexions avec le projet « Place Saint-Henri »
 - o Incitation à la mobilité active avec un réseau de pistes cyclables et pédestres bien signalés et sécuritaires
- Conservation/ restauration du **patrimoine** existant
- **Mur anti-bruit et zone tampon** pour protéger du bruit de la voie ferrée

Les projets immobiliers communautaires que Bâtir son quartier développe sont toujours innovants, souvent exemplaires, et orientés vers la mise en œuvre de la transition sociale, écologique et économique.

C'est pourquoi Bâtir son quartier considère que le logement communautaire constitue une véritable infrastructure collective à maintenir et développer, notamment en période de crise montréalaise du logement.

Quelques sources :

- *Profil sociodémographique, Édition Sud-Ouest, Mai 2018, Recensement 2016*
- *Portrait statistique, population du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest, C. Paquin, Juin 2015*
- *Profil de quartier, Arrondissement du Sud-Ouest, 2014*
- *Cartographies SAD et Plan d'urbanisme*