

Office de consultation publique de Montréal

Mémoire préparé par

Nicole Olivier
et
Simon Rodier

Dans le cadre de la
Consultation publique

Mise en valeur du site des anciens ateliers municipaux Rosemont
Arrondissement Rosemont – La Petite-Partie

Mémoire présenté
le 29 septembre 2006

Présentation des auteurs

Nicole Olivier et Simon Rodier sont respectivement architecte pour un cabinet privé et entrepreneur dans une PME. Ils habitent dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, et travaillent tous deux à proximité de leur logement.

Introduction

Nous sommes persuadés que la conversion de l'îlot des ateliers Rosemont représente une occasion pour la ville de Montréal et les citoyens de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie de créer un environnement de vie novateur, socialement riche et en harmonie avec l'environnement. Dans cette lignée, nous désirons attirer l'attention sur certains éléments du plan de développement présenté par la ville de Montréal et y aller de suggestions pour le développement d'un milieu de vie qui se voudrait à l'avant-garde de l'architecture et de l'urbanisme moderne.

Constat #1 :

Mixité sociale et intergénérationnelle

Nous trouvons que l'implantation proposée est cloisonnée au niveau de la mixité sociale des habitants de l'ensemble du projet. En effet, malgré les bonnes intentions du plan de développement, la compartimentation des logements sociaux, des habitats pour aînés et des propriétés privées par des ensembles d'immeubles distincts et séparés par des rues n'assure en rien les interrelations entre les différents groupes. Il est à prévoir que chaque habitant se tiendra dans son coin, à l'image de mini-quartiers « spécialisés » au sein du même quartier.

Chacun des bâtiments sera développé pour une clientèle spécifique selon leur revenu et hormis le fait que les plans seront déposés à l'arrondissement pour une révision architecturale lors des permis, rien ne prédit qu'une coordination sera réalisée entre les différents promoteurs pour créer des liens entre ces « mini-quartiers ».

Concernant la mixité inter-génération, le projet prévoit un espace pour l'implantation des résidences pour nos aînés sous forme de tours d'habitation. Nous pensons que ceci ne contribuera qu'à les isoler des autres habitants du site.

À titre de comparaison, l'immeuble à cinq logements que nous habitons présentement se compare avantageusement à la transformation proposée sur le site des Ateliers. En effet, notre immeuble est cohabité par des aînés et des gens plus jeunes. L'esprit d'entraide et les relations de bon voisinage sont donc facilités par la proximité. Nous parlons ici d'un développement de « plex » en rangées, datant de plusieurs décennies... rien à voir avec un développement moderne et innovateur, et pourtant ! Celui-ci semble mieux intégré et plus fructueux pour les relations entre les habitants d'un même immeuble.

Un développement avec des bâtiments assurant une mixité entre différentes couches sociales et d'âge serait à privilégier. On peut sans peine imaginer la richesse d'un environnement où les enfants de différentes origines puissent jouer sous l'oeil bienveillant de personnes retraitées. Tous en retireraient des bénéfices.

Constat #2 :

Le développement privé peut se passer de promoteur

La décision du comité de développement de mettre en vente la partie privée de l'îlot des Ateliers Rosemont comme une partie de terrain unique est surprenante. En effet, la ville présuppose ainsi que le développement d'immeubles d'habitation privée doit absolument passer par un promoteur privé « avec les reins assez solides » pour assurer la viabilité du projet (c'est-à-dire, un nombre de résidents suffisant pour maintenir un taux d'occupation adéquat).

Nous tenons à attirer l'attention sur le fait qu'entre la création d'immeubles à logements pour des OSBL ou des coopératives de location et le développement immobilier standardisé par un promoteur, une troisième avenue existe. En effet, des citoyens désireux de vivre dans un logement de qualité, écologique et abordable peuvent s'unir afin de créer des projets d'habitation audacieux et précurseurs. Ces projets, menés à bien par des gens compétents (architectes, entrepreneurs, membres) et dans les règles de l'art, permettront d'implanter les nouveaux modèles pour la création d'habitations au Québec. Ils sont conçus selon les besoins des habitants de la ville, en tenant compte de leur milieu de vie, de l'environnement immédiat et de leurs suggestions. Une fois réalisés, ces projets pourront devenir une vitrine intéressante pour la ville de Montréal, car ils implantent et souvent surpassent les nouvelles normes de la ville en fait de développement durable.

La décision du comité de développement de recommander la vente de la partie privée de l'îlot à un seul promoteur réduit par contre les chances d'un tel projet de voir le jour. En effet, la vente du terrain privé en un seul bloc implique que le projet retenu doit être d'une dimension et d'un nombre de logements qui limitent l'implication de groupes voulant créer des immeubles d'habitations d'un nouveau genre, de petite et moyenne ampleur. Participer à un projet d'habitation collectif avec une centaine de partenaires, c'est déjà énorme. Concevoir un projet avec 210 unités devient impossible et requiert une structure organisationnelle trop lourde.

La rareté de terrains vacants dans l'arrondissement étant un fait reconnu, la ville se limite à recevoir des propositions de gros projets standardisés. Ces projets ont habituellement comme priorité de générer un profit maximum pour le promoteur sans considération pour le bien-être des futurs habitants, et cela, malgré les éléments réglementaires inscrits dans le projet actuel de zonage. En laissant la porte ouverte à une vente fragmentée en deux parties (nord et sud), la ville serait en mesure de s'assurer de recevoir des propositions intéressantes pour la création d'immeubles à logements qui respectent et même surpassent ses exigences initiales au niveau social, environnemental et d'accessibilité à la propriété.

Constat #3 :

Normes écologiques

Nous croyons que l'aménagement de l'emplacement des Ateliers Rosemont est une occasion parfaite pour l'arrondissement de mettre en place et exiger des normes écologiques précises pour les bâtiments qui y seront érigés. Malgré des croyances tenaces, il ne coûte à moyen terme pas plus cher d'ériger des bâtiments respectant par exemple les normes LEED, puisque que les coûts additionnels sont amortis en quelques années par les économies au niveau de la consommation énergétique. Les surcoûts engendrés par la construction d'un bâtiment écologique peuvent être une source de contestation de la part d'un promoteur privé, qui doit en faire la vente et convaincre les futurs acheteurs que les économies suivront. Nous sommes par contre persuadés que des copropriétés bien conçues dans le cadre d'un projet écologique trouveraient des acquéreurs dans le marché sans difficulté. Si en plus ces projets sont créés par

un regroupement collectif d'achat, de partenariat ou d'associations, les participants seraient en mesure de décider les investissements nécessaires pour atteindre les objectifs d'un bâtiment écologique.

Pour l'arrondissement et la ville de Montréal, l'implantation de directives écologiques précises et reconnues ne peut être qu'un avantage, pour ne penser qu'à la réduction d'eau de drainage, la réduction de déchets à collecter, la réduction de la densité de circulation automobile, la réduction des îlots de chaleur ou une amélioration de la qualité d'air. Ces normes prouvées augmentent la qualité de vie des résidents, limite les dépenses d'infrastructure et s'enlignent parfaitement avec le *premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise* dont nous entendons beaucoup parler mais qui demeure, hélas, peu appliquée.

Conclusion

Personnellement, nous sommes à la recherche depuis quelques mois d'une propriété dans notre quartier. En raison de la situation immobilière actuelle, penser acheter un triplex et faire les conversions nécessaires pour implanter des stratégies écologiques peut devenir onéreux, autant pour nous qui voulons accéder à la propriété que pour nos futurs locataires.

Au minimum, les conditions de l'appel d'offre pour les terrains privés des anciens ateliers municipaux devraient exiger que le promoteur construise un bâtiment qui serait certifié LEED. Un projet de ce type serait un pas dans la bonne direction, mais ne comblerait pas nos attentes au niveau de la mixité intergénérationnelle et des liens sociaux entre les occupants.

Un espoir a germé en nous lors d'une présentation d'un projet d'habitation collectif qui allie les bâtiments écologiques et la création d'un tissu social enrichissant par la diversité des participants. Le projet s'intéresse au terrain privé situé sur le site des anciens ateliers municipaux, mais en fonction des règles de l'appel de proposition et des normes d'occupation des logements demandés dans le règlement de zonage, sa qualification pourrait être impossible. Ainsi, si le terrain ne peut être accessible à cette coopérative d'achat étant donné sa grandeur, elle n'aura le choix que de chercher à s'implanter ailleurs, possiblement à l'extérieur de l'arrondissement.

L'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie devrait reconsidérer les paramètres de l'appel d'offre pour ainsi permettre qu'un projet innovateur puisse avoir la chance de s'implanter dans le quartier. Cela amènerait plus d'une centaine de citoyens qui s'impliquent dans leur communauté à venir y vivre, et nous serions ravis de nous inclure dans ce nombre.