

Consultation publique sur le projet de réaménagement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa



Mémoire du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal
12 février 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
Site web : 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

Impliqué depuis la fin des années 1990 dans la revitalisation des Places Acadie et Henri-Bourassa, Bâtir son quartier a coordonné l'achat et la rénovation de deux immeubles pour le compte de l'OBNL Ressources Habitations de l'Ouest. À l'instar des intervenants du quartier, nous considérons nécessaire une intervention structurante sur cet ensemble immobilier en désuétude.

Les Places Acadie et Henri-Bourassa comptaient historiquement 625 unités réparties dans 26 immeubles de type conciergerie. Ce parc immobilier, ciblé par la Ville de Montréal et sujet à des inspections systématiques, a subi au fil des ans une détérioration continue avec un taux de vacances croissant. Aux prises avec des problèmes d'insalubrité liés au non-entretien des immeubles, les locataires ont également vécu des relations conflictuelles avec l'ancien propriétaire.

Les acteurs du milieu, déjà mobilisés dans un inspirant projet de soutien aux locataires nommé Place en mouvement, portent de longue date le souhait d'une transformation radicale. Au moment du rachat des immeubles restants par Tyron en 2008, un peu moins de 200 ménages demeuraient dans les Places Acadie et Henri-Bourassa, dont 53 dans les deux immeubles rénovés du projet d'habitation communautaire Ressources Habitations de l'Ouest.

Le projet proposé par les partenaires, Tyron et la SHDM, prévoit la construction de 1330 unités. L'application de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables sur les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal prévoit l'inclusion de 15% de logements communautaires, ce qui correspond à 197 nouvelles unités. À celles-ci s'ajouteront les 53 unités déjà existantes de l'OBNL Ressources Habitations de l'Ouest pour un total de 250 logements communautaires. Le 2090, Place Henri-Bourassa, comptant 27 unités, sera intégré au plan d'ensemble alors que les 26 unités du 2020, Place Henri-Bourassa – immeuble qui ne pourra éviter la démolition en raison de sa localisation – seront intégrées au nouveau projet de l'OBNL. Les 250 unités de logement communautaire seront réparties dans deux projets distincts : 89 unités pour le projet CACI, développé par le groupe de ressources techniques ROMEL et 161 unités pour l'OBNL Ressources Habitations de l'Ouest (2 immeubles). 480 unités de condos abordables et 600 unités pour personnes âgées seront aussi construites sur ce site.

Dans le présent mémoire, nous présenterons tout d'abord les éléments positifs de ce projet de redéveloppement, puis nous exprimerons nos préoccupations concernant la création d'un milieu de vie sain et sécuritaire et la réponse aux besoins des résidents du quartier. Nous aborderons également la question de l'amélioration de l'accès aux installations environnantes existantes et l'opportunité de réfléchir l'aménagement des espaces collectifs avoisinants. Nous synthétiserons enfin les éléments qui nous apparaissent comme des conditions au succès de ce projet.

Les arguments en faveur du projet

L'intervention visant à redévelopper le site des Places Acadie et Henri-Bourassa est, selon nous, essentielle et bénéfique. Le projet présenté par Tyron et la SHDM présente des éléments positifs qui permettront de répondre aux besoins des anciens locataires des places et des ménages du quartier en attente d'un logement à prix abordable.

Le projet de redéveloppement de cet ensemble en désuétude représente une solution intéressante pour répondre aux problèmes d'insécurité et d'insalubrité vécus par les locataires du site depuis de trop nombreuses années. Il permettra sans conteste l'amélioration de leur cadre de vie. Une des préoccupations principales des acteurs impliqués dans la réflexion sur l'avenir des Places Acadie et Henri-Bourassa concernait l'importance d'offrir l'accès à un **logement communautaire à tous les locataires relocalisés** en prévision des travaux. Près de 140 ménages ont exprimé leur désir de se prévaloir de cette opportunité. Cette exigence minimale en termes de réponses aux besoins des ménages du secteur est donc en bonne voie d'être atteinte. De plus, la réalisation des projets d'habitation communautaire de Ressources Habitations de l'Ouest et du CACI est prévue à la toute **première phase de développement**, ce qui permettra de limiter la durée du désagrément lié à la relocalisation pour les locataires.

Dans le cas plus précis du projet de 134 unités de Ressources Habitations de l'Ouest, les typologies proposées nous apparaissent intéressantes. Les familles bénéficieront de **logements traversants** situés aux trois premiers étages de l'immeuble afin de faciliter l'accès à une cour commune, alors que les logements destinés aux personnes seules et petits ménages seront situés aux étages supérieurs. Au total, l'immeuble comptera 7 étages.

Outre l'impact positif évident sur les anciens locataires des places qui réintégreront un appartement neuf ou continueront à bénéficier d'un logement rénové (locataires de l'actuel 2090, Place Henri-Bourassa), le projet participera indéniablement à la revitalisation de ce secteur.

Les enjeux

À l'issue de cette démarche de réflexion concernant l'avenir des Places Acadie et Henri-Bourassa, certains éléments nous apparaissent comme des enjeux, des conditions au succès de l'intervention de revitalisation. Si certains de ces enjeux bénéficient déjà d'un relatif consensus, d'autres devront faire l'objet de négociations dans les mois à venir.

Nous aborderons donc dans cette section les enjeux suivants :

- la création d'un milieu de vie sain et les défis liés à la mixité et à la densité ;
 - le développement d'un environnement paisible et sécuritaire et l'aménagement du site ;
 - la réponse aux besoins des résidents du quartier et l'inclusion d'un nombre significatif de logements communautaires ;
 - l'opportunité que représente cette intervention de repenser l'aménagement des espaces collectifs avoisinant le site.
-

Enjeu 1

La création d'un milieu de vie sain

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.

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.

Le défi de la mixité

La mixité représente toutefois aussi un défi de taille, notamment compte-tenu de la densité résidentielle qui résultera du projet de redéveloppement et la diversité des résidents en termes d'âge, de profession, d'origine culturelle, de religion, de langue et de revenus. Il nous apparaît judicieux d'**animer le milieu**, de mettre sur pied une structure embauchant du personnel de façon permanente. Il importe d'identifier des moyens de faciliter le dialogue entre les résidents du secteur et de mettre en place toutes les conditions pour multiplier les occasions de développer et entretenir des **relations constructives et harmonieuses de bon voisinage**.

Les lieux de dialogue et l'accès aux services

Des outils s'avèrent nécessaire pour faciliter la création d'un milieu de vie sain. La mise sur pied de **locaux communautaires** et l'implantation de **services collectifs** tels qu'un CPE, déjà prévues à la première phase du développement, doivent être maintenues. Ces lieux publics, qui constituent autant de points de rassemblement, sont selon nous gage du développement de liens sociaux entre les résidents des divers types d'habitation et favoriserons le dialogue.

Le développement d'une **desserte commerciale** est prévu à la troisième phase de développement. Considérant la longue échéance, nous prioriserions plutôt l'ajout d'une desserte commerciale à la première ou deuxième phase du projet et l'intégration d'entreprises d'économie sociale présentant des missions à la fois sociales et économiques, susceptibles de répondre à un vaste éventail de besoins des résidents.

Enjeu 2

Le développement d'un environnement paisible et sécuritaire

Outre les moyens visant à faciliter la cohabitation des résidents du secteur, plusieurs éléments influenceront la qualité de vie des résidents. L'aménagement du site doit répondre selon nous à trois impératifs : minimiser la circulation routière, assurer la sécurité sur l'ensemble du site et atténuer les nuisances liées à l'environnement immédiat.

Encadrées de part et d'autre par des axes routiers importants – les boulevards Acadie et Henri-Bourassa et l'autoroute 15 – les actuelles Places Acadie et Henri-Bourassa bénéficient d'une relative tranquillité grâce à des accès routiers limités, situés sur le boulevard Acadie. Nous croyons qu'il faut à tout prix éviter que le nouveau secteur devienne une voie de transit entre les boulevard Acadie et Henri-Bourassa afin d'assurer la **sécurité des résidents** et une qualité de vie optimale. Nous sommes donc en faveur de la réalisation d'un accès unique sur le boulevard Acadie et d'une circulation à sens unique, tels que les proposent les promoteurs. Un parcours routier sinueux pourrait également favoriser un faible volume routier sur le site et limiter la vitesse des automobilistes.

Concernant plus spécifiquement le projet d'habitation communautaire de l'OBNL Ressources Habitations de l'Ouest, il importe d'identifier des **mesures efficaces d'atténuation des impacts négatifs** liés à la proximité de l'autoroute 15 qui assureront un climat sonore et une qualité d'air optimaux et la limitation des vibrations causées par la circulation de poids lourds. Au nombre des mesures pouvant être envisagées : mur antibruit dans la cour arrière, verdissement des talus, vitrage efficace assurant la tranquillité des locataires, climatisation et ventilation permettant la fermeture des fenêtres au besoin, etc. L'objectif principal est d'offrir aux résidents un environnement sain, sécuritaire et confortable, **tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des logements**.

De plus, nous estimons essentiel l'**aménagement sécuritaire des sections de terrain dont le développement ne se fera qu'aux deuxième et troisième phases du projet**, afin d'éviter que qu'elles ne deviennent le lieu d'activités illicites ou de dépôt de matière résiduelles. Le terrain doit être minimalement nivelé et gazonné et l'accès des véhicules automobiles doit être empêché, soit par l'ajout de bornes de béton ou, au mieux, de récipients pouvant accueillir des végétaux.

Enjeu 3

La réponse aux besoins des résidents du quartier

Nous croyons que, considérant le nombre de ménages en attente d'un logement à prix abordable dans le quartier, le projet devrait comporter une **proportion plus grande de logements communautaires**. Cette augmentation ne doit toutefois pas se faire au profit d'une densification plus importante ou par l'ajout de petits logements aux projets communautaires de la première phase du projet, au détriment des logements familiaux prévus.

L'option qui nous semble la plus réaliste et acceptable est la **réalisation d'un projet d'habitation communautaire pour personnes âgées en perte d'autonomie**, au moment du déclenchement de la troisième et dernière phase de développement du site. 200 des 600 unités prévues à l'intention des aînés pourraient ainsi répondre aux besoins des ménages vieillissants aux prises avec une situation économique précaire. Le site des actuelles Place Acadie et Henri-Bourassa pourrait donc, à terme, accueillir une large clientèle en attente d'un logement de qualité à coût abordable : familles, personnes seules, petits ménages et aînés.

Ce projet pour aînés porterait à un peu plus de 30% le pourcentage d'inclusion de logements communautaires sur le site, pourcentage que l'on retrouve sur de nombreux autres sites où s'applique la stratégie d'inclusion, notamment le site Alcatel dans Mercier (74%), l'ensemble en désuétude de la rue Christophe-Colomb dans Villeray (58%), le site Lavo dans Hochelaga-Maisonneuve (54%), le site de la Biscuiterie Viau également dans Hochelaga-Maisonneuve (30%) et le site des Ateliers municipaux dans Petite-Patrie (35% en communautaire, 58% en incluant le volet HLM).

Dans un autre ordre d'idée, nous avons exprimé plus tôt notre satisfaction quant au fait que le nombre d'unités communautaires prévues à la première phase du développement suffise à reloger l'ensemble des anciens locataires ayant exprimé leur souhait de revenir vivre sur le site à l'issue des travaux. Toutefois, considérant la particularité de cette intervention et le caractère hybride du projet, nous croyons que la proportion de ménages ayant droit à une **subvention de supplément au loyer** dans le projet de Ressources Habitations de l'Ouest doit être fixée, si requis, à **60% et même plus** afin que le coût du loyer ne soit pas un obstacle au retour des anciens locataires des Places Acadie et Henri-Bourassa. La proportion de 60% est déjà autorisée pour les projets d'achat-rénovation réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis. Cette mesure permettrait à tous les anciens locataires éligibles à la subvention de ne pas avoir à subir une importante augmentation de loyer qui les inciterait à se tourner vers une autre option pour se reloger, possiblement dans un autre ensemble en désuétude où le prix des loyers est encore abordable.

Enjeu 4

Une opportunité d'améliorer l'accès aux installations environnantes

Les promoteurs, dans leur plan préliminaire soumis à des fins de consultation, proposent un espace vert collectif de taille intéressante. Cet emplacement nous apparaît judicieux. L'aménagement de cet espace n'a toutefois pas encore fait l'objet d'une décision et nous avons reçu avec enthousiasme l'idée émise à l'effet qu'il fasse l'objet d'une **réflexion collective** où seront impliqués de futurs résidents du quartier et les organismes du milieu.

Cette réflexion doit également, selon nous, se faire en considération des installations avoisinantes, notamment celles du Parc Marcellin-Wilson, à l'est du Boulevard Acadie, de part et d'autres du boulevard Henri-Bourassa. Une **offre de services complémentaires** sur les différents sites (installations sportives, plans d'eau, espaces récréatifs et de détente, etc.), favoriserait l'appropriation par les résidents du quartier des espaces collectifs proposés. Le parc Marcellin-Wilson, de taille beaucoup plus importante que celui prévu sur le site des Places Acadie et Henri-Bourassa, serait possiblement plus propice pour accueillir certaines installations dont le besoin serait exprimé au cours d'une réflexion collective. De plus, il importe d'identifier des mesures pour assurer la **sécurité des piétons** qui voudront rejoindre le Parc Marcellin-Wilson, situé de l'autre côté du boulevard Acadie.

Nos recommandations

Cet ensemble en désuétude, non entretenu par son ancien propriétaire, présente d'importants problèmes d'insalubrité. Le projet de redéveloppement proposé par les promoteurs constitue une réponse permanente à cette situation vécue dans les locataires des Places Acadie et Henri-Bourassa depuis de nombreuses années qui permettra d'améliorer considérablement leurs conditions de vie.

Conscient de la nécessité d'une intervention structurante dans les plus brefs délais et des besoins des ménages du quartier en termes d'accès à un logement de qualité à prix abordable, nous sommes favorables au projet proposé.

Nous avons toutefois exprimé, tout au long de ce mémoire, quelques uns des enjeux qui demeurent à l'ouverture du processus de consultation publique :

- Des **mesures efficaces d'atténuation** des impacts négatifs liés à la proximité d'axes routiers importants doivent être identifiées et implantées ;
- La **circulation automobile** sur le site doit être réduite au **minimum** afin d'assurer la sécurité des résidents et le caractère paisible du milieu de vie ; à cette fin, un accès routier unique doit être maintenu ;
- La proportion de ménages ayant droit à une subvention de **supplément au loyer** dans les projets d'habitation communautaire doit être fixée, si requis, à **60%** et même plus afin que tous les locataires des Places Acadie et Henri-Bourassa éligibles au supplément au loyer puissent se permettre de revenir vivre sur le site une fois les travaux terminés ;
- Le nouveau site doit faire l'objet d'une **animation structurée** qui aidera à relever le défi de la mixité et de la densité ;
- L'implantation de **services de proximité** et d'installations commerciales doit se faire dans les premières phases de développement ;
- Les proportions de terrain qui seront développées aux 2^e et 3^e phases doivent faire l'objet d'un **aménagement convivial sécuritaire** ;

Nous croyons également que le projet bénéficierait d'une **proportion plus importante d'inclusion** de logements communautaires. Cette augmentation ne doit toutefois pas se faire au profit d'une densification plus importante. Le développement d'un projet d'habitation communautaire destiné aux **personnes âgées en perte d'autonomie**, au cours de la troisième phase de développement, nous apparaît comme une option réalisable qui permettrait de répondre à une gamme élargie de besoins des personnes en attente d'un logement abordable. La réponse à l'ensemble de ces préoccupations nous apparaît comme une condition au succès de cette démarche de revitalisation.

D'autre part, nous tenons à souligner l'invitation des promoteurs adressée à plusieurs organismes du milieu à participer à des discussions et réflexions sur l'avenir des Places Acadie et Henri-Bourassa. Nous croyons que, plus les acteurs du milieu sont impliqués tôt, en amont du processus de consultation publique régulier, plus les projets proposés seront à l'image des besoins et préoccupations des citoyens. À titre d'exemple, la démarche proposée dans le cadre du projet de redéveloppement des ateliers ferroviaires du CN a permis à une multitude d'acteurs sociaux, politiques et économiques de se rencontrer dans un contexte de réflexion constructive. Cette démarche mérite d'être soulignée et devrait servir d'exemple pour les consultations à venir pour d'autres grands sites.

Nous tenons enfin à remercier l'Office de consultation de Montréal de nous donner l'occasion de nous exprimer au sujet de ce projet qui changera durablement le visage du secteur et contribuera à l'amélioration des conditions de vie de centaines de ménages montréalais.
