



Mémoire sur le projet de remplacement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa

Déposé devant l'Office de consultation publique de Montréal

par

Madame Noushig Eloyan , conseillère municipale de Bordeaux-Cartierville et  
Madame Hasmig Belleli, conseillère municipale d'Ahuntsic

Le 18 février 2009

## **Mise en contexte**

Comment ne pas se réjouir de la fin de cette longue saga qui a opposé la Ville de Montréal, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et les propriétaires successifs du complexe résidentiel de Place l'Acadie et Place Henri-Bourassa. Il y a maintenant dix ans que la Ville fait des interventions sur le site. Nous avons eu droit à tous les faux-fuyants possibles des propriétaires. Les administrations successives, avec plus ou moins de succès, mais toujours avec la même détermination, ont tenté d'obliger les propriétaires à améliorer la qualité des logements offerts aux résidents. Pour y arriver il a fallu du temps, bien sûr, mais aussi des changements à notre réglementation sur l'insalubrité et une systématisation de nos actions.

Il a fallu également mobiliser plusieurs services de la Ville et de l'arrondissement, soit l'urbanisme, les permis et inspections, l'habitation, le contentieux, la police des incendies et les services de la SHDM. Lorsque nous avons créé une Table de concertation sur le sujet, nous avons adopté une approche plus large et avons invité la Régie du logement, le Ministère de l'Immigration du Québec, le Centre local d'emploi, l'éco-quartier du territoire, le Conseil local des intervenants communautaires de Bordeaux-Cartierville. D'ailleurs c'est à ce moment que deux animateurs communautaires ont été engagés pour travailler sur le site à partir d'un local fourni par la SHDM. Nous voulons souligner aussi la détermination des résidents et leur démarche courageuse pour obtenir des logements décents. Tous ces intervenants ont réussi à améliorer globalement la vie des résidents, mais la Ville a longtemps continué à se casser les dents sur la résistance du propriétaire. Ce n'est qu'après avoir détaché un commando d'inspecteurs que l'on a senti monter la pression.

Après 10 ans et bien des interventions, nous avons réussi collectivement à colmater les brèches et à fermer toutes les échappatoires au propriétaire qui, devant cette pression de moins en moins supportable a fini par vendre le tout.

Nous sommes donc tous très heureux de voir disparaître les vieux problèmes, mais rappelons-nous que nous sommes réunis aujourd'hui pour regarder vers l'avenir et discuter du projet de remplacement qui est devant nous.

Ma collègue et moi avons de sérieuses réticences sur certains aspects de ce projet. Nos préoccupations sont liées principalement à la densité et à la hauteur des immeubles, au stationnement et à la circulation ainsi qu'à la gestion. Plusieurs caractéristiques du projet recueillent par ailleurs notre adhésion comme la mixité, l'aménagement d'un grand parc central, les stationnements souterrains, et j'en passe.

## **La mixité**

Nous accueillons très favorablement le fait que l'on retrouvera sur le site une véritable mixité : des logements sociaux et subventionnés, des condos abordables et des logements locatifs offrant des services pour les personnes âgées. Cette mixité s'inscrit dans la philosophie d'ouverture et de non ghettoïsation des différents groupes composant notre société. Que les commerces des édifices destinés aux personnes âgées soient accessibles à tous permettra les rencontres et l'établissement de liens de bon voisinage entre toutes les clientèles.

Nous espérons également que l'on retrouvera une bonne proportion de logements de trois chambres que ce soit dans les condos ou les logements sociaux afin d'accueillir les familles plus nombreuses.

### **La ghettoïsation**

La ghettoïsation ne vient pas uniquement du type de la clientèle visée. Elle peut très bien découler de la géographie ou de l'aménagement du site. Déjà, les caractéristiques physiques du site, enclavé entre l'autoroute, les pylônes d'Hydro Québec et deux grands boulevards, rendent les choses difficiles. Nous croyons que l'aménagement proposé avec les plus grands édifices le long de l'Acadie et d'Henri-Bourassa et les plus petits le long de l'autoroute vient accentuer la fermeture du quartier. Nous ne croyons pas que le seul fait d'aménager des entrées sur les façades des immeubles qui longeront le boulevard l'Acadie et le boulevard Henri-Bourassa sera suffisant pour ouvrir le projet sur la ville. La masse et la hauteur sont des problèmes en soi. Il faut baisser les hauteurs et inverser la distribution en ramenant les édifices les plus bas le long des deux boulevards.

Quant au problème d'ensoleillement qui pourrait en découler, rappelons-nous que plus on baisse la hauteur des bâtiments moins loin ils porteront d'ombre

### **Les hauteurs**

Nous comprenons très bien que nous sommes en ville et non à la campagne et que l'espace doit être densément occupé, mais Ahuntsic-Cartierville n'est pas le centre-ville et les résidents qui se sont installés sur le boulevard Henri-Bourassa, en face du site occupent des maisons de deux étages. Les images qu'on nous propose ne montrent jamais cette disproportion et pour cause, elle serait trop frappante. On nous propose 16 étages face à 2 étages et 45 m (c'est 150 pieds de haut) contre 8 m.

Nulle part ailleurs dans les alentours, on ne trouve d'immeubles d'un tel gabarit. Les immeubles situés de l'autre côté de l'autoroute, à Saint-Laurent, sont de 10 ou 12 étages. Les immeubles sur le boulevard l'Acadie, plus au Sud, sont de 10 étages eux aussi. 16 étages, c'est trop.

Nous avons reçu de nombreux appels de citoyens inquiets après avoir vu des images du projet. Nous voulons aujourd'hui faire échos à leurs craintes comme aux nôtres.

Non seulement la hauteur des édifices devrait être revue à la baisse, mais on devrait introduire une gradation dans les hauteurs et penser le traitement architectural de façon à adoucir la transition entre les résidences existantes et les nouveaux édifices. Nous ne sommes pas des architectes, mais nous sommes certaines que les professionnels peuvent nous proposer des solutions.

Nous avons lu avec intérêts les commentaires du comité d'architecture et d'urbanisme. Nous ne sommes pas d'accord avec leur recommandation « d'occuper le coin des boulevards Henri-Bourassa et l'Acadie en y implantant une composante de plus grande hauteur.

Cet élément implanté tel un accent contribuerait à dynamiser et à signaler la rencontre de ces deux grands boulevards » a écrit le comité (recommandation 2.3 de la séance du 3 octobre 2008).

C'est le même comité qui recommande, dans le même paragraphe de limiter les contrastes trop importants entre les immeubles du projet, sans tenir compte des contrastes avec le reste de la trame urbaine. On ne peut pas juger le projet que pour lui-même, il faut faire de plus grands efforts d'intégration au milieu.

### **La densité**

Le projet prévoit la construction de deux fois plus d'unités que ce qu'il y avait précédemment et que l'on ne peut réduire ce nombre sans mettre en péril le nombre d'unité de logements sociaux. La rentabilité du projet reposerait dit-on sur les 1310 unités. Nous n'avons pas vu les chiffres et nous ne connaissons pas les ententes préalables entre la SHDM ou la Ville et le promoteur au moment de l'achat du site. A-t-on garanti un nombre d'unités ? Il faudrait déposer ces ententes si elles existent. Sans elles, il est difficile pour nous comme pour toutes les personnes intéressées de porter un jugement éclairé.

De toutes façons, nous sommes convaincues qu'il y a de la place pour un effort supplémentaire du promoteur pour baisser les hauteurs donc le nombre d'unités sans mettre en péril le nombre de logements sociaux.

### **L'accès**

L'accès au site devra être planifié avec soin. Il y a quelques années, alors que j'ai (Madame Eloyan0 était la conseillère du secteur, le terre-plein central du boulevard l'Acadie a été percé et un feu de circulation a été installé à cette nouvelle intersection afin de sécuriser l'entrée et la sortie du site. La configuration actuelle assure la sécurité des véhicules qui accèdent au site en provenance du sud du boulevard l'Acadie. Elle était suffisante pour recevoir le flot des véhicules généré par la présence de 650 logements. Nous voudrions que l'on réévalue les besoins maintenant que l'on projette la construction d'un nombre plus substantiellement plus élevé de logements.

### **Le stationnement**

Il y a eu quelques citoyens qui sont venus poser des questions au sujet du nombre de cases de stationnement. Nous voudrions que soient réévalués les besoins pour nous assurer que le nombre de places soit suffisant pour les résidents comme pour les visiteurs. Le nombre de cases des édifices communautaires a été calculé comme s'il s'agissait de logements sociaux alors que les ménages qui ont un droit de retour sont quelquefois plus à l'aise, donc peut-être plus susceptibles d'acheter une voiture. Le prix des stationnements intérieurs poussera peut-être certains automobilistes à chercher du stationnement sur rue.

## **Pour une meilleure information**

Nous espérons également que les audiences de l'Office de consultation publique permettront de mieux éclairer et de mieux expliquer les mécanismes qui régissent la construction et la cession des logements aux organismes communautaires. Quel est le montage financier ou les responsabilités financières de chacun des intervenants quant à la réalisation et la vente des logements sociaux. Quel budget le constructeur doit-il investir. Qui assumera les dépassements s'il y en a ? Comment se compare le coût de ces logements par rapport à ceux construits ailleurs par la SHDM ou l'OMHM. Qui assume les coûts additionnels liés aux caractéristiques propres du site, comme le double vitrage, la climatisation et les stationnements intérieurs ?

Nous savons déjà que les occupants du site qui ont été déplacés ont un droit de retour et c'est très bien. Plusieurs personnes qui ont déménagé quelques semaines ou quelques mois plus tôt voudraient, elles aussi, profiter de ce droit de retour. Où a-t-on ou encore où va-t-on tracer la ligne ?

Par ailleurs, comme nous le disions tantôt toutes ces familles ne se qualifient pas nécessairement pour l'obtention d'un logement social. Quels sont les mécanismes prévus dans ce cas ? Qui fixera les loyers et selon quels critères ? Comment seront sélectionnées les autres familles qui voudront habiter ces immeubles ? Quel type de gouvernance sera établi dans ces édifices ?

Nous désirons tous que ce projet soit un succès. Pour cela, et afin d'éviter qu'il soit entaché de méfiance et de soupçons de favoritisme, toutes les ententes et les critères et les conditions doivent être rendus publics et clairement expliqués.

## **En conclusion**

Comme vous le voyez nous avons plus de questions que de solutions. Il est évident que ce projet sera marquant pour notre arrondissement à la fois par son envergure et, bien sûr, à cause de son historique. C'est maintenant qu'il faut agir afin d'en faire le meilleur projet possible pour aujourd'hui et pour longtemps. Nous déposons ce mémoire devant l'Office de consultation publique dans un esprit de collaboration en espérant que nos remarques permettront de bonifier ce projet.