



Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en santé

Mémoire
sur le

Projet de la Société Immobilière du Canada
LES BASSINS DU NOUVEAU HAVRE

présenté dans le cadre des consultations publiques
organisées par l'Office de Consultation Publique de Montréal

Mars 2009

PRÉSENTATION DE LA COALITION DE LA PETITE-BOURGOGNE / QUARTIER EN SANTÉ

La Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en santé est un organisme à but non lucratif, incorporé en 1994. La Coalition, en tant que table de concertation de quartier, regroupe les organismes communautaires et les institutions œuvrant dans le quartier ainsi que des résidents de la Petite-Bourgogne. La Coalition compte près d'une centaine de membres qui agissent dans différents domaines tels l'habitation, la sécurité urbaine, la sécurité alimentaire, la jeunesse, les aînés, etc.

Le mandat de la Coalition est favoriser le mieux être de la population du quartier et la prise en charge de leurs conditions de vie dans une optique de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Elle mène ses actions par le biais de divers comités d'action dont le comité « Tri-postal » qui est l'instance chargée du suivi du redéveloppement du site du 1500 Ottawa. Ce comité est composé d'organismes œuvrant dans l'habitation, auprès des familles et en employabilité.

CONTEXTE

Le redéveloppement de l'ancien site du tri postal, vétuste depuis le début des années 2000, était très attendu par le milieu. En effet, le réaménagement du site du 1500 Ottawa a été une préoccupation de la Coalition depuis l'annonce, en 2002, de la mise en vente du site. La communauté s'est mobilisée d'abord pour empêcher la vente hâtive du site et par la suite pour préparer une proposition de redéveloppement du site. Cette proposition tenait compte des besoins manifestés par la population lors de l'élaboration du « portrait du quartier Petite-Bourgogne » réalisé en 2004 et des lignes directrices définies par l'arrondissement.

Les principaux objectifs de cette proposition étaient :

- ✓ Le rappel historique du site (bassins)
- ✓ L'implantation d'un secteur de création d'emplois au bénéfice de la population du Sud-Ouest
- ✓ Le développement de services de proximité
- ✓ Des espaces verts et des parcs aménagés
- ✓ Logements communautaires et sociaux dont une proportion significative destinée aux familles avec enfants

En 2005, la Coalition, Bâtir son Quartier et RESO, en tant que représentants du milieu ont procédé à une série de rencontres visant à promouvoir le concept. Ils ont rencontré, parmi d'autres, les élus du secteur, des ministres, la Société du Havre, la Société immobilière du Canada, la Chambre de commerce et, bien sûr, la population et les groupes communautaires. La proposition a fait l'objet d'un large consensus et c'est sur la base de ce consensus que nous présentons ce mémoire.

NOS RÉACTIONS

COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

Nous constatons avec satisfaction que les principaux objectifs mis de l'avant par la Coalition et ses partenaires sont repris par la Société immobilière du Canada (SIC). Dans ce sens, nous soulignons **la mixité de fonctions** du projet (habitation, emplois, etc.), le grand pourcentage d'espaces verts (+/- 17%) qui favorise la place des piétons sur le site et la volonté d'inclure des services de proximité.

Le rappel historique des bassins permettra de valoriser les vestiges d'une époque industrielle révolue aux abords du canal de Lachine et incite également à l'aménagement d'espaces collectifs. Ce rappel est renforcé par la restauration du tracé original de la rue Basin, seule rue qui traversera le site, d'est en ouest.

La requalification du site permettra une revitalisation de la Petite-Bourgogne au sud et sera un premier pas pour **relier le sud (secteur du canal de Lachine) et le nord du quartier (au nord de Notre-Dame)**.

Nous avons des inquiétudes quant à la spatialisation de l'espace en fonction des revenus, particulièrement quant à la rupture dans l'aspect conceptuel que suscitent les bassins 1 et 2 (secteur est du site) où l'espace devient un sorte de « château fort » en interdisant l'accès public à une partie (+/- 30%) du secteur résidentiel.

Ci-après nous aborderons en particulier quelques composantes du projet qui, selon nous, méritent qu'on s'y attarde plus en détail.

COMPOSANTE HABITATION

C'est la composante principale du projet car elle représente la plus grande surface construite sur le site.

Nous trouvons intéressant le fait que la SIC ait choisi de donner une vocation « famille » au site. En dans ce sens, les 650 logements famille proposés nous semble un pas vers le maintien des familles en ville car Montréal est aux prises avec un important déficit de logements familiaux abordables auquel le marché locatif privé ne parvient pas à répondre. La nécessité de cette typologie de logement est encore plus importante dans la Petite-Bourgogne où l'on retrouve un fort pourcentage de familles de 4 enfants et plus.

Aussi, nous saluons le fait que le promoteur ait décidé d'appliquer la stratégie d'inclusion mise de l'avant par la Ville de Montréal qui situe le logement sociale et abordable à 30 % du total construit.

Cependant, dans sa proposition initiale, la Coalition et ses partenaires identifiaient comme nécessaires un pourcentage sensiblement plus haut. Par la suite, lors des négociations avec le premier promoteur il y avait un début d'entente pour situer le pourcentage de **logements communautaires et sociaux plus près de 25%**. Nous nous interrogeons donc comment est-il possible que la SIC, une institution publique, ne puisse faire beaucoup mieux qu'un promoteur privé en offrant plus que 20%. L'augmentation de ce pourcentage est pour la population du Sud-Ouest d'autant plus importante qu'un autre projet qui devait se réaliser dans le quartier (Projet

Griffintown) n'aura selon toute vraisemblance pas lieu, ou en tout cas, pas de la façon qu'il fut initialement annoncé, car d'ores et déjà, le promoteur parle d'une diminution de l'envergure du projet, voir même son abandon sans investissement financier de la ville.

Un autre facteur qui nous indique que le pourcentage doit être augmenté est le fait que les logements, autre que sociaux et communautaires, ne sont accessibles financièrement **que pour moins de 30%** de la population actuelle du Sud-ouest.

Le concept d'aménagement développé par le milieu prévoyait plus de 500 logements sociaux et communautaires sur l'ancien site des postes. C'est pourquoi **nous demandons alors que le pourcentage de logements communautaires et sociaux du projet Bassins du Nouveau Havre soit révisé à la hausse.**

Il importe que les premiers projets d'habitation communautaire soient développés dès la première phase de mise en chantier. Cette position permettra de donner accès à un logement abordable aux ménages dans le besoin dans les meilleurs délais.

Fonction Famille

La « fonction » famille du projet nous attire particulièrement. Néanmoins, nous nous interrogeons si la densité et les hauteurs proposées sont adéquates pour y élever une famille. Y a-t-il lieu de moduler davantage la hauteur de certains bâtiments sur le site au bénéfice de la qualité de vie des familles ? Nous tenons toutefois à signaler que certaines mesures proposées (logements traversants, cours intérieures) sont des bons indicateurs sur la volonté de bien accueillir les familles.

Nous profitons pour rappeler certaines de nos attentes quant à l'implantation de certains services de proximité que nous jugeons essentiels à ce type de projet.

Afin d'offrir aux familles du nouveau secteur un milieu de vie de qualité, nous insistons sur la nécessité de pourvoir rapidement le secteur de services de proximité, tels qu'un centre de la petite enfance, de développer des espaces commerciaux, susceptibles de favoriser le bien-être des familles dans ce développement urbain.

Même si nous considérons que l'offre des espaces verts et bleus est assez généreuse, nous voulons insister sur la nécessité que ces espaces soient bien équipés pour accueillir particulièrement les enfants et les adolescents et ce, en toute sécurité, avec une attention spéciale aux abords du canal de Lachine et au rappel au moyen de l'eau des bassins 1 et 2. Toujours dans le but de créer un environnement propice aux familles, il faudra mettre en place immédiatement des mesures sécuritaires de contrôle et d'apaisement de la circulation automobile pour éviter le transit inter quartiers.

Il nous semble évident que la Ville, l'arrondissement et les promoteurs doivent s'assurer que l'offre de services publics adaptés à la clientèle familiale (épiceries, dépanneurs, bureau de poste, clinique médicale, etc.) soit réellement disponible en même temps que les logements familiaux.

L'aménagement de la rue Basin, à titre de seule et principale artère routière, suscite des questionnements en regard de : l'importance d'y inclure des services de proximité pour desservir l'ensemble des logements, la cohabitation des commerces et des entrées des garages souterrains toutes prévues sur cette rue, la sécurité des piétons et cyclistes sur cette rue.

En outre, nous jugeons pertinent **d'impliquer la population dans les décisions concernant l'aménagement des espaces publics en vue de s'assurer que l'aménagement réponde réellement aux besoins du milieu.**

COMPOSANTE EMPLOIS

L'emploi, puisqu'il procure aux individus le revenu nécessaire à la location d'un logement et à son entretien, nous apparaît comme un déterminant important de qualité de vie. La possibilité d'avoir des espaces destinés à la création d'emplois nous satisfait donc pleinement, car c'était un des besoins identifiés lors de l'élaboration de notre portrait de quartier. Nous déplorons, cependant, que cette composante soit, somme toute, assez restreinte. En effet, dans notre proposition nous prévoyions une surface d'environ 30 % du site réservée pour recevoir des entreprises et créer plus de 900 emplois alors que le projet actuel alloue moins de 10% donc une possibilité de maximum 300 emplois disponibles pour la population.

La volonté de RESO de favoriser l'implantation d'entreprises d'économie sociale nous satisfait d'autant plus que ces entreprises répondent, via une mission à la fois sociale et économique, aux besoins exprimés par la collectivité. Dans ce sens, **nous recommandons que le maximum des services de proximité offerts aux résidents soient sous la formule « économie sociale » ce qui permettrait de diminuer l'écart entre les emplois espérés et ceux réellement offerts.**

COMPOSANTE ENVIRONNEMENT

Gestions des travaux, des nuisances et de la pollution:

Il y a beaucoup de projets en développement dans le Sud-Ouest, Tri-postal, Nordelec, Impérial Tobacco, Griffintown, terrains du CN et réfection majeure des autoroutes. La Ville, l'arrondissement et les différents promoteurs doivent convenir et observer de mesures de contrôle et de réduction des inconvénients pour la population en général et les résidents en particulier : bruit, pollution, trafic lourd et stationnement. Nous envisageons au moins 10 ans de travaux importants et dans un secteur qui compose déjà avec de sérieux problèmes d'embouteillage et de qualité de l'air. Ces mesures de contrôle doivent être intégrées à l'accord de développement et être communiquées à la population.

Circulation

La volonté de maintenir la piste cyclable accessible durant tous les travaux mais avec des déviations possibles nous semble louable, il faudra cependant s'assurer de la sécurité du nouveau parcours.

Il faudra mieux départager à l'intérieur du site les aires de circulation piétonne et cyclable nord-sud pour assurer la sécurité de chacun. L'accès à la piste cyclable par la rue Richmond est à améliorer car actuellement cette rue n'est pas conviviale et sécuritaire pour les cyclistes.

Nous avons des inquiétudes concernant la sécurité et quiétude des secteurs avoisinants en lien avec le camionnage pendant la construction du site (période de 10-12 ans). Des résidents se plaignent

déjà du camionnage dans ce secteur en lien avec les activités de certaines entreprises et/ou entrepôt et de la circulation aux heures de pointe.



CONCLUSION

À cette étape, le projet présenté la SIC nous apparaît prometteur :

- ✓ parce qu'il permettra de répondre aux besoins de plusieurs centaines de ménages aux prises avec une situation économique précaire ;
- ✓ parce qu'il permet la cohabitation de l'habitation, de l'emploi et du loisir ;
- ✓ parce qu'il accorde une place de intéressante aux entreprises d'économie sociale ;
- ✓ parce qu'il met en valeur le passé industriel du quartier.

Nous tenons toutefois à réitérer certaines attentes.

Il importe que les projets d'habitation communautaire soient développés dès la **première phase de mise en chantier**.

Nous insistons sur la nécessité de pouvoir rapidement le secteur de **services de proximité**. En outre, nous jugeons pertinent d'impliquer la population dans les décisions concernant l'**aménagement des espaces publics**.

Nous demandons que le promoteur s'engage à continuer à travailler avec le milieu comme il l'a fait jusqu'à maintenant et **procède à la mise sur pied d'un comité de suivi du projet**. Dans ce comité nous devrions trouver des représentants des secteurs touchés par le projet soit : habitation, familles, environnement, emploi et plus largement la qualité de vie.

Nous tenons à remercier l'Office de consultation de Montréal de nous avoir donné l'occasion d'exprimer nos opinions par rapport à ce projet d'envergure.