

Centre de santé et de services sociaux
du Sud-Ouest–Verdun



Mémoire

du Centre de santé et de Services Sociaux (CSSS) du Sud-Ouest–Verdun

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
dans le cadre de la consultation publique sur le

1500 rue Ottawa

(Les Bassins du Nouveau Havre)

Montréal, mars 2009

Introduction

En juin 2004, le Centre de santé et de services sociaux (CSSS) du Sud-Ouest—Verdun a vu le jour. Suivant le principe de l'approche populationnelle, le CSSS s'est vu confier le mandat d'assurer la convergence des efforts d'un réseau de partenaires pour améliorer l'état de santé et de bien-être de la population.

Une collaboration étroite avec le milieu de l'habitation, les entreprises d'économie sociale, les ressources non-institutionnelles et les organismes communautaires est l'une des conditions de succès du développement d'une vision cohérente des actions pouvant améliorer la santé et le bien-être de la population du Sud-Ouest. Il revient à ces acteurs, et bien sûr, au CSSS en priorité de soutenir l'émergence de diverses stratégies de renforcement des principaux déterminants de la santé. C'est dans cet esprit de partenariat et de collaboration que le CSSS Sud-Ouest—Verdun vous soumet son point de vue sur le projet *Les Bassins du Nouveau Havre*. Nos commentaires porteront sur les enjeux résultant de l'interaction entre ce nouveau projet de développement et notre champ d'expertise.

Un projet qui a de grandes valeurs

Dans son ensemble, le projet soumis à l'étude est très intéressant. Ajoutons que le processus de consultation et la concertation avec les partenaires ont été de haute qualité. En bref, le CSSS Sud-Ouest-Verdun accueille favorablement le développement mis de l'avant par la Société Immobilière du Canada sur l'ancien site de la Société des postes du Canada.

D'abord, il faut souligner les efforts déployés par la Société Immobilière du Canada (S.I.C.) pour assurer que le cheminement du projet soit réalisé de façon transparente, en collaboration étroite avec les partenaires et dans un esprit d'ouverture à la communauté. Quant à la proposition mise de l'avant par la S.I.C., soulignons quelques-uns des points positifs les plus importants.

Il est évident que les concepteurs du projet ont apporté une attention particulière aux questions de développement durable et au design urbain écologique. La décontamination et la requalification du site, l'intention claire de gérer les déchets, l'eau et l'énergie d'une façon écologique pourrait faire de ce projet un exemple à suivre à l'avenir. L'effort important consenti pour intégrer certains éléments de

développement durable, y compris l'inclusion des objectifs LEED-ND, mérite aussi d'être souligné.

De plus, le projet *Les Bassins du Nouveau Havre* comporte plusieurs éléments favorisant le transport actif : de larges trottoirs incitant aux déplacements à pied, la proximité des transports en commun et de la piste cyclable, l'accessibilité à des services de proximité à moins de 500 m de marche et le souci d'inclure des espaces pour des services tels que "Communauto " et "Bixi ". Des éléments qui, au final, contribueront tous au développement d'un environnement bâti plus favorable à la santé.

Il faut aussi souligner le fait que les promoteurs ont bien compris le message de la communauté et des organismes communautaires par rapport à la nécessité de trouver une mixité de fonctions sur le site en favorisant la prédominance du logement, une composante propre à stimuler le repeuplement de la Petite-Bourgogne. La place allouée aux commerces d'appoint, aux espaces verts, aux lieux publics et la création d'un pôle d'emploi vont contribuer à créer une vie de quartier conviviale pour les futurs résidents du projet.

Sur la question de l'emploi, il faut souligner le travail du RÉSO. Ses efforts de collaboration avec la S.I.C. permettront la réalisation de projets à vocation économique et d'économie sociale, tel que le projet d'Auberge Internationale. Ces initiatives vont apporter un autre type d'activité sur le site, et favoriseront la création d'emplois et la formation de la main-d'œuvre pour les résidents du Sud-Ouest.

Au chapitre de l'habitation, il faut reconnaître l'effort sans précédent, dans un projet d'envergure au centre-ville, pour offrir plus de 30% de logements familiaux. Espérons que les promoteurs de futurs projets à Montréal seront aussi encouragés à suivre l'exemple. Le maintien des populations familiales à Montréal et les mesures d'encouragement des ménages de banlieue à emménager à Montréal sont des questions critiques. Dans ce domaine, il faut saluer le travail de la Ville de Montréal ces dernières années.

Notons que 20% des unités prévues (soit 400 logements) seront développées dans le cadre des programmes de logements sociaux-communautaires ce qui dépasse quand même de 5 % le minimum de 15% suggéré par la stratégie d'inclusion municipale. Nous constatons de nouveau ici le résultat du travail accompli par nos experts dans le domaine, "Bâtir son Quartier" qui table sur ce projet depuis au moins six ans.

Sur la question des concepts d'aménagement et d'intégration au quartier, soulignons également le travail fait par la S.I.C. de concert avec les autorités municipales de l'arrondissement et de la ville centrale. La création des liens piétons/cyclistes, le dégagement entre les bâtiments assurant la perméabilité du site, les percées visuelles et la mise en valeur de la riche histoire du site sont tous des éléments de design urbain qui vont distinguer le projet.

Grâce à tous ces éléments, le CSSS est convaincu que la réalisation du projet va contribuer à la revitalisation de la Petite-Bourgogne et du Sud-Ouest dans son ensemble tout en amenuisant partiellement les ruptures du tissu urbain entre le sud et le nord du quartier.

En somme, la proposition a fait une très bonne impression. Il est clair que l'imagination, l'expertise, le respect pour l'environnement physique et social étaient au rendez-vous.

Maintenant que nous avons traité des nombreux aspects positifs du projet, nous aimerions brièvement soulever quelques suggestions susceptibles d'en améliorer l'adéquation avec les besoins de la population, notamment aux plans du logement, de la santé et de la sécurité.

Les besoins en habitation

D'abord, malgré un effort louable au plan du logement social et communautaire, force est de constater que les besoins de la population sont beaucoup plus grands. Nous croyons que la proportion de logements sociaux devrait être augmentée afin de mieux répondre aux besoins de la population à faible et modeste revenu du Sud-Ouest. Cette suggestion est basée sur le fait que plus de 80 % de la population actuellement locataire dans l'arrondissement Sud-Ouest gagne moins de 50 000 \$ par année¹ (beaucoup moins pour la plupart) ce qui disqualifie économiquement plusieurs ménages pour devenir propriétaires, même dans le cadre de projets de logement abordable. Cela dit, les logements sociaux offrent la seule garantie réelle que les unités d'habitation seront accessibles pour la population traditionnelle du Sud-Ouest.

¹ Voir *Annuaire statistique des ménages et des logements de la ville de Montréal 2003*, Service de la mise en valeur et du patrimoine, Direction de l'habitation, page 97.

Une autre raison d'augmenter la proportion de logements sociaux réside dans le fait que le terrain en question appartient à une agence fédérale, et doit être considéré comme un bien public. À notre avis, l'usage et la disposition d'un bien public devraient répondre, de façon plus directe qu'un développement strictement privé, aux besoins et préoccupations de la communauté environnante. De plus, dans un contexte d'incertitude du marché immobilier, le développement de logements sociaux dont le financement est assuré par l'État, offre aux promoteurs et aux développeurs l'occasion de démarrer le projet sur des bases financières plus solides.

Pour cette raison, nous recommandons au promoteur, à la ville et à l'arrondissement d'augmenter le nombre d'unités de logements sociaux et communautaires au-delà du 20 % prévu, tout en conservant le même pourcentage d'unités réservées aux familles.

Accueil des familles et cadre de vie

La densité du site et la hauteur des bâtiments nous amènent à poser certaines questions quant à leurs effets sur la qualité de vie des familles. Bien que rassurés par le soin consacré au niveau des éléments d'architecture et d'aménagement spécifiquement conçus pour accommoder des familles (cours privées, accès distincts aux logements et occupation des étages inférieurs), nous aimerions attirer l'attention sur la nécessité de tenir compte des questions de cohabitation entre les ménages familiaux et les autres types de ménages. Nous soulignons aussi l'importance de la mise en place d'équipements collectifs adaptés aux familles sur les espaces collectifs réservés, ce que l'état d'avancement du projet ne permet pas de constater.

Il est essentiel que l'arrondissement, avec les partenaires du milieu, s'assure de la disponibilité des services connexes nécessaires à la présence des familles. Une attention particulière devrait être portée au développement de services de garde, aux écoles, de même qu'aux services suivants : parcs, barboteuses, jeux d'eau, maison de jeunes, équipements sportifs, culturels et transport en commun.

Nous recommandons d'inclure dans le projet des conditions favorables au développement des services courants de proximité, publics ou privés. Ces services doivent être accessibles financièrement, adaptés à la clientèle familiale et inclure un nouveau projet de Centre de la Petite Enfance.

Le transport, la circulation et la sécurité urbaine.

Le passage du secteur d'un usage industriel à un usage mixte où logera une proportion importante de familles avec enfants soulève la question de la sécurité des déplacements tant à l'intérieur du projet qu'aux alentours. L'arrondissement et le promoteur doivent donc prévoir des aménagements efficaces pour ralentir la circulation automobile, limiter le camionnage, sécuriser les transports des piétons et cyclistes et prévoir des mesures de sécurité accrues pour les enfants.

Plus particulièrement, le CSSS a des préoccupations concernant la forte présence automobile à être introduite dans le secteur. Bien que nous reconnaissons que la proportion des espaces de stationnement a déjà été fixée en deçà des normes habituelles, nous pensons que le projet à l'étude pourrait aller encore plus loin en ce sens. Ceci parce que la localisation du site est propice à l'implantation de mesures résolument plus incitatives au transport actif et au transport en commun. Cette proposition est inspirée des intentions émises par le promoteur lui-même dans ses documents de présentation et du fait que le site à douze minutes à pied de trois stations de métro est actuellement desservi par six lignes d'autobus.

Par conséquent, le CSSS recommande que la ville et la S.I.C. consentent des efforts supplémentaires afin de diminuer davantage la présence d'automobiles pour que le projet puisse jouer un rôle d'avant-garde en amorçant un virage majeur pour redonner la ville à ses habitants.

Pour les piétons, l'accès sécuritaire au transport en commun et aux éventuels services du quartier avoisinant doit être sans compromis. L'aménagement des intersections Guy, William et Ottawa constitue à ce titre, des défis importants, surtout aux heures de pointe. De plus, la cohabitation, sur la future rue Basin, des commerces et des entrées des garages souterrains prévus, exige des aménagements adéquats en regard de la sécurité des piétons et cyclistes.

Sans en faire des recommandations formelles, mentionnons quand même des moyens susceptibles d'atténuer les nuisances mentionnées plus haut comme; d'installer des feux pour piétons, le marquage de traverses au sol, un éclairage approprié ainsi que la limitation de la vitesse des véhicules sur le site. Toutes mesures applicables aux environnements fréquentés par des familles et des enfants.

De même, aussi intéressante qu'elle soit au plan historique et visuel, la présence des bassins et du canal de Lachine soulève certaines inquiétudes quant à la sécurité des jeunes enfants dans un développement résidentiel à prédominance familiale. Ces

questions sont évidentes, mais n'ont pas été abordées lors des présentations et consultations publiques.

Encore une fois sans faire de recommandation formelle, nous pensons qu'il serait opportun de prévoir dans la remise en valeur des bassins, des barrières architecturales limitant l'accès direct à l'eau pour les jeunes enfants. Nous avons les mêmes préoccupations quant à la sécurité aux abords du canal de Lachine à proximité de ce site.

L'accès aux services de santé et services sociaux

Les milliers de nouveaux résidants auront bien sûr besoin de services de santé et de services sociaux. Il n'existe actuellement aucune clinique médicale dans le quartier Petite-Bourgogne et nous croyons que le projet devrait prévoir de l'espace pour de tels services de proximité. Des ratios de services à offrir par unité populationnelle et des modèles de cliniques pourraient soutenir la planification dans ce domaine. Lorsque le projet sera plus avancé, nous devrons évaluer les besoins pour des services publics de santé et de services sociaux pour cette population de plus en plus nombreuse. Nous ferons ces estimations avec les partenaires du milieu.

Nous recommandons au promoteur de réserver les espaces nécessaires à la rencontre des besoins de la population éventuelle en matière de santé et de services sociaux.

Conclusion et recommandations

Le projet *Les Bassins du Nouveau Havre* est important pour la population de l'arrondissement du Sud-Ouest et de Montréal. Les retombées de ce projet seront majeures pour la vie de milliers de personnes. De plus, la capacité qu'auront les différents acteurs du milieu de mettre à profit leurs expertises diverses en créant les arbitrages qui seront nécessaires, dans le respect des responsabilités de chacun est un gage important de l'aptitude que nous aurons pour l'avenir à améliorer ensemble la vie de la communauté.

C'est dans cet esprit de partenariat constructif, et en ayant en tête le mieux-être de la collectivité dans son ensemble que le CSSS Sud-Ouest—Verdun soumet les recommandations suivantes :

Les besoins en habitation

- 1. Nous recommandons au promoteur, à la ville et à l'arrondissement d'augmenter le nombre d'unités de logements sociaux et communautaires au-delà du 20 % prévu, tout en conservant le même pourcentage d'unités réservées aux familles.**

Accueil des familles et cadre de vie

- 2. Nous recommandons d'inclure dans le projet des conditions favorables au développement des services courants de proximité, publics ou privés. Ces services doivent être accessibles financièrement, adaptés à la clientèle familiale et inclure un nouveau projet de Centre de la Petite Enfance.**

Le transport, la circulation et la sécurité urbaine

- 3. Nous recommandons que la ville et la S.I.C. consentent des efforts supplémentaires afin de diminuer davantage la présence d'automobiles pour que le projet puisse jouer un rôle d'avant-garde en amorçant un virage majeur pour redonner la ville à ses habitants.**

L'accès aux services de santé et services sociaux

- 4. Nous recommandons au promoteur de réserver les espaces nécessaires à la rencontre des besoins de la population éventuelle en matière de santé et de services sociaux.**