



Mémoire

Consultation sur le Secteur Griffintown

Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal
9 février 2012

Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

1945, rue Mullins, bureau 120, Montréal (Québec) H3K 1N9

Tél. : (514) 933-2755 / Fax : (514) 933-7802

grt@batirsonquartier.com

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, des centres de la petite enfance et des locaux d'entreprises d'économie sociale. 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. Dans toutes ses interventions, Bâtir son quartier met de l'avant les valeurs de prise en charge, de démocratie, de solidarité et de responsabilisation individuelle et collective.

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 9 500 unités de logements communautaires, dans 380 projets répartis dans une vingtaine de quartiers montréalais, et travaille au développement de près de 5 000 unités supplémentaires.

Introduction

Le développement d'un secteur tel que le Griffintown n'est certes pas un mandat simple. Nous tenons d'entrée de jeu à saluer l'initiative de la Ville de Montréal et de l'arrondissement Sud-Ouest de se prêter à un exercice de pré-consultation d'une telle ampleur. Cette démarche est, selon nous, garante de la bonification du projet afin qu'il réponde mieux aux besoins et aspirations de la population montréalaise.

Notre intervention, à cette étape-ci, constitue surtout un survol de nos principales préoccupations et une opportunité d'émettre des commentaires qui, nous le croyons, contribueraient à assurer un développement harmonieux pour ce site et les secteurs limitrophes à long terme.

La Stratégie d'inclusion de logements abordables

D'entrée de jeu, nous tenons à préciser que notre intérêt se situe principalement au niveau de l'habitation. D'ailleurs la mise en valeur du Secteur Griffintown accordera une place importante à l'habitation où, à terme, près de 8 200 nouveaux logements seront produits.

Nous avons démontré à plusieurs reprises lors de dépôts de mémoires pour des projets où s'applique la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* que les besoins en logement des ménages montréalais à faible revenu demeurent importants. C'est notamment le cas dans les quartiers de l'arrondissement Sud-Ouest dont les organismes communautaires cumulent des listes d'attente de plusieurs milliers de requérants de logements communautaires. Il est donc primordial que la mise en valeur du Secteur Griffintown tienne compte de ce besoin et adapte une proportion du produit résidentiel offert afin de répondre aux besoins en logements communautaires et en logement dits abordables.

L'inclusion de logements communautaires dans les grands projets immobiliers est en voie de devenir un mode de développement très présent dans le paysage immobilier de Montréal. Non seulement l'application de la *Stratégie d'inclusion* permet-elle de répondre aux besoins en logement des ménages à faible revenu, mais les interventions du milieu de l'habitation communautaire ont permis de faire reconnaître son potentiel de contribution au développement social et économique de la métropole. Ces projets vont changer durablement le visage de Montréal au cours des prochaines années, un changement qui se fera en favorisant la réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire. Il s'agit d'un bel exemple de développement économique qui tient compte des besoins des citoyens et permet à tous de bénéficier des retombées, à la fois socialement et économiquement.

En adoptant sa *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, la Ville de Montréal a clairement affirmé sa volonté de créer des milieux de vie mixtes où il y a une place pour tous, peu importe le revenu, la culture, l'âge, le sexe, etc.

Mixité des fonctions ...

Le GRT Bâtir son quartier s'appuie notamment sur la *Stratégie d'inclusion* non seulement pour travailler à l'inclusion de logements communautaires dans les projets immobiliers d'envergure mais aussi pour identifier et mettre en place les conditions favorisant la création d'un milieu de vie où les résidents pourront évoluer et s'épanouir sainement et sécuritairement.

Le GRT Bâtir son quartier partage largement le premier enjeu nommé par l'OCPM dans son document de présentation de l'actuelle pré-consultation, à savoir : «*la création d'un milieu de vie, de travail et de divertissement unique et de grande qualité assurant une cohabitation harmonieuse avec les activités existantes dans le secteur et à sa périphérie.*»

Nous adhérons à cette vision de **créer de milieux diversifiés, où se côtoient différents usages**. Nous souhaitons en effet que la mise en valeur du secteur Griffintown permette d'accueillir des lieux d'habitation, de travail, de divertissement, d'éducation, de services de santé, de commerces de proximité, des lieux, des espaces et équipements de loisirs (parcs, bibliothèques, piscines et autres).

... et mixité des ménages

Mais au-delà d'une cohabitation harmonieuse entre une multiplicité d'usages, nous considérons qu'un des enjeux fondamentaux de la mise en valeur de Griffintown est la **création d'un milieu de vie en mesure d'accueillir une diversité des ménages**. La cohabitation des personnes de tous âges, toutes origines,

toutes professions et tous revenus – à laquelle on réfère souvent par le terme *mixité sociale* – représente une opportunité de développer un milieu de vie sain et diversifié, tirant parti des compétences et qualités de tous et chacun. L'inclusion de logements communautaires à l'échelle de secteur tel que le Griffintown répond à cette volonté de faire de Montréal une ville solidaire et fière de sa diversité où l'on trouve des logements pour tous les résidents, peu importe leur revenu.

Pérenniser l'application de la *Stratégie d'inclusion*

La *Stratégie d'inclusion* de logements communautaires et abordables de la Ville de Montréal représente un outil précieux, notamment dans la réponse aux besoins exprimés par les ménages à faible et modeste revenus. À l'échelle montréalaise, celle-ci s'applique plus spécifiquement dans le cadre de grands projets immobiliers où une modification à la réglementation d'urbanisme ou de zonage est requise. Si au terme de la présente démarche, la Ville adoptait de nouveaux règlements d'urbanisme et de zonage permettant aux promoteurs immobiliers de réaliser leurs projets de «plein droit», la capacité d'appliquer la *Stratégie d'inclusion* s'en trouverait fort diminuée. **Nous sommes donc préoccupés par les effets «indirects» au terme de la consultation actuelle car, pour l'heure, à l'échelle de Montréal, la *Stratégie d'inclusion* ne s'applique que sur des projets non-réglementaires.**

Nous souhaitons que la Ville de Montréal multiplie de telles démarches de consultation et de planification des secteurs en transformation. Nous sommes heureux que divers individus et organismes de la société civile soient conviés à présenter leur vision des enjeux de développement et de mise en valeur de tels sites. Toutefois, si ces démarches devaient se conclure par l'adoption d'une nouvelle réglementation, nous demandons que la Ville de Montréal s'assure de mettre en place un mécanisme qui lui permettra de conserver son pouvoir de négociation avec les promoteurs immobiliers en vue d'assurer l'application de sa *Stratégie d'inclusion* de logements communautaires et abordables à l'ensemble des projets à venir sur les propriétés incluses dans les limites géographiques de ces sites.

À cet égard, le *projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme* du gouvernement du Québec (Projet de loi n° 47) ouvre la voie aux municipalités en leur donnant le pouvoir de conditionner **«la délivrance de tout permis de construction d'unités domiciliaire à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable ... »**(voir articles 182 et suivants).

Nous souhaitons vivement ces articles du projet de Loi n° 47 soient maintenus et mis en vigueur. Dans l'affirmative **nous demandons à la Ville de Montréal d'utiliser ce nouveau pouvoir** et conséquemment d'élargir sa *Stratégie d'inclusion* au-delà des projets immobiliers d'envergures qui dérogent à la réglementation municipale en matière d'urbanisme ou de zonage.

Par ailleurs, dans l'intervalle, nous demeurons préoccupés car, dans le contexte présent, la *Stratégie d'inclusion* ne s'applique, à l'échelle de Montréal, que sur des projets non-réglementaires.

La création d'un milieu de vie sain et agréable

Nous croyons que plusieurs critères du développement du projet des *Bassins du Nouveau Havre* s'appliquent au Secteur Griffintown. À cet égard, nous souhaitons que le développement du Secteur Griffintown s'inspire du projet des *Bassins* plutôt que de celui du secteur Peel-Wellington «telle que balisée par le programme particulier d'urbanisme en vigueur».

À cet effet, certains des commentaires que Bâtir son quartier a déjà formulés devant l'OCPM à l'occasion de consultations sur les projets des *Bassins* et du *Quartier Bonaventure* nous semblent s'appliquer à nouveau ici.

Par exemple, nous avons souligné que le développement du site des *Bassins* porte une attention particulière à la **qualité des espaces bleus et verts**. En effet, les implantations prévues sur le site des *Bassins* permettent de réserver d'importantes portions du site pour des espaces collectifs et la **dominante piétonnière** assurera un milieu de vie paisible et sécuritaire.

L'aménagement proposé **ouvre le site des Bassins sur le centre-ville et les quartiers environnants** tout en permettant d'augmenter l'**accessibilité au canal Lachine** pour les citoyens montréalais. Mentionnons également que les implantations sur ce site tiennent compte de l'**ensoleillement** et des **effets éoliens**, améliorant notamment le confort des résidents et des piétons. La présence d'**espaces publics** (parcs, places, etc.) offre un lieu qui favorise le dialogue entre les personnes qui fréquentent le secteur (résidents, travailleurs, visiteurs). Ces lieux facilitent également le développement de liens sociaux et d'un sentiment d'appartenance, notamment auprès des résidents.

Le site des *Bassins* accorde aussi une **place significative à l'emploi**. Puisqu'il procure aux individus un revenu nécessaire à la location d'un logement et à son entretien, l'emploi nous apparaît comme un déterminant important de la qualité de vie. De plus, nous croyons que la présence de commerces et de services de proximité est une condition de succès au développement d'un milieu de vie sain, dynamique et convivial. Le développement des **commerces et services** doit favoriser le bien-être des ménages et doit prévoir un équilibre entre la desserte aux résidents, aux travailleurs et aux visiteurs qui fréquenteront ce secteur. Leur mise en place devrait viser la complémentarité avec les services offerts dans le quartier. Il nous apparaît également important de favoriser l'implantation d'**entreprises d'économie sociale** car celles-ci, via une mission à la fois sociale et économique, vise une réponse adaptée aux besoins exprimés par les collectivités locales.

Ces considérations, largement transposable au secteur Griffintown, nous semblent propices au développement d'un milieu vivant et accueillant à la fois pour tous les types de résidents, que pour les travailleurs et les visiteurs.

Nous croyons qu'il importe de réfléchir dès maintenant à l'assemblage et au dosage souhaités des usages, des services, des commerces et des lieux publics afin d'éviter que ce secteur ne soit qu'un lieu de passage; car nous pensons que c'est également par l'**appropriation locale** qu'un milieu acquiert «sa saveur».

En somme nous estimons que la diversification des ménages et des usages, dans un bâti continue, est propice à créer une certaine animation ainsi qu'un sentiment de sécurité. Maintenir l'harmonie dans cette cohabitation représentera toutefois le réel défi de la mise en valeur du secteur. À cet égard, il nous apparaît qu'un des enjeux majeurs du développement du secteur Griffintown réside dans la capacité à **conserver une «certaine mesure» dans l'intensité du développement du site**.

Hauteur, densité, trame de rue et domaine public

Nous soutenons la position présentée par de nombreux interlocuteurs à l'effet de préserver la trame de rue du faubourg historique. Celle-ci devrait déterminer largement la forme et le volume des constructions à venir. Ces volumes (hauteur et densité) devraient également être tributaires des aménagements planifiés du domaine publics.

En ce sens, le petit gabarit des rues du secteur Griffintown devrait se traduire par la construction d'immeuble de hauteur moyenne à faible (maximum d'environ 6 à 8 étages); à l'instar de ce que l'on constate dans l'autre partie du «faubourg historique», celle déjà largement mise en valeur, située entre la rue McGill et l'autoroute Bonaventure.

Ainsi la hauteur de construction permise devrait être inverse au gabarit des rues. Pour autoriser des hauteurs importantes, notamment sur des rues de petits gabarits, il faudrait minimalement préconiser un recul suffisant par rapport à la rue. Selon les hauteurs souhaitées, ce recul pourrait s'appliquer dès le rez-de-chaussée et/ou à compter du 3^e ou 6^e étage.

Soulignons que l'aménagement de places ou de parcs appelle souvent la construction d'immeubles plus haut; ceux-ci «encadrent» l'espace dégagé du parc ou de la place. Les implantations sur le grand site des *Bassins* illustrent bien le jeu des hauteurs et des volumes des immeubles avec l'aménagement des espaces extérieurs (cours, parcs, places et le canal).

Développement durable

La volonté de développer dans une perspective durable, bien qu'elle implique des défis supplémentaires, notamment en ce qui concerne la viabilisation des projets d'habitation communautaire, fait écho aux valeurs dont nous faisons la promotion au quotidien et nous tenons à la saluer.

Tout en étant économiquement viable et efficace d'un point de vue environnemental, l'habitation communautaire génère un haut rendement social, un pilier essentiel au développement durable. Depuis plusieurs années, Bâtir son quartier s'engage à faire du développement de l'habitation communautaire des interventions toujours plus responsables et durables. L'habitation communautaire s'inscrit de facto dans une perspective de développement durable, au niveau de la lutte à la pauvreté, de la valorisation du patrimoine collectif, de la prise en charge et du processus démocratique, de la formation et de l'éducation populaire, de la viabilité économique et de la densification résidentielle. Nous travaillons en outre à l'intégration de mesures écoénergétiques et au développement d'une formation adaptée accompagnant les locataires des projets dans le développement de saines habitudes liées au transport, à l'énergie et à la gestion des matières résiduelles.

Plus spécifiquement, Bâtir son quartier, au cours des dernières années, a multiplié les opportunités de développer des projets toujours plus respectueux de l'environnement. Plusieurs éléments ont été insérés dans nos projets : toits verts, réduction des îlots de chaleur, valorisation du transport actif et collectif, etc. Cette préoccupation d'un développement de plus en plus « vert » s'est aussi traduite par l'intégration de systèmes électromécaniques évolutifs et d'éléments de conception architecturale ouverte qui permettront, lorsque les technologies écologiques seront plus abordables, de les intégrer aux projets existants.

Le Secteur Griffintown présente de nombreuses caractéristiques qui militent en faveur d'un développement qui devrait s'orienter dans la perspective de l'obtention d'une **certification LEED Neighbourhood**; on pense par exemple :

- à la localisation particulière du secteur : proximité des pistes cyclables, proximité des services et de l'emploi, décontamination et la réhabilitation d'anciens sites et bâtiments industriels, gestion écologique des eaux de pluie et gestion stratégique des ressources et matières résiduelles;
- à la possibilité de travailler à l'échelle du design de quartier : rues piétonnières, écoles, espaces récréatifs, limitation de l'étalement urbain; et

- à la possibilité de favoriser l'aménagement d'infrastructure et de bâtiments verts : minimiser la consommation énergétique sur l'ensemble du site et plus spécifiquement, à l'aménagement de toits verts ou réfléchissants permettant de réduire l'effet d'îlot de chaleur de taille.

Le développement du Secteur Griffintown devrait notamment favoriser le renforcement du **transport actif et collectif**. Ces mesures sont des éléments essentiels dans la lutte aux gaz à effet de serre. À cet égard, la création de voies piétonnes et cyclistes, dans l'axe des rues du cadastre d'origine, et qui relierait le secteur et les quartiers avoisinants au parc linéaire, du nord au sud, favoriseraient le transport actif. D'autre part, malgré la localisation avantageuse du Secteur, la desserte en transport en commun est insuffisante. Nous valorisons donc l'**amélioration de l'offre de circuits de transport collectif** (fréquence et diversité des trajets) afin d'inciter les résidents, travailleurs et visiteurs à minimiser l'utilisation du transport automobile.

Outils de planification

Enfin, nous croyons que la Ville de Montréal, et plus particulièrement les arrondissements Sud-Ouest et Ville-Marie, considérant leur fort potentiel de redéveloppement dans les années à venir, doivent se donner des **outils de réglementation** pour s'assurer d'un développement harmonieux. À l'instar d'autres Villes, telle que la Ville de Portland en Oregon, nous croyons qu'il serait pertinent d'explorer la possibilité d'instaurer un **système de bonis de densification**, afin d'assurer une limitation de la construction d'édifices de très grandes hauteurs et densités. Ainsi, en contrepartie à un nouvel édifice de 12, 15 ou 20 étages, les terrains avoisinants peuvent se limiter à 3 ou 4 étages, ce qui favorise également des interventions de recyclage ou de mise en valeur de bâtiments existants.

Nos recommandations

Le développement du Secteur Griffintown soulève donc bien des questions et il est intéressant d'avoir invité les citoyens et acteurs sociaux, politiques et économiques à s'exprimer à un stade du processus qui laisse place à la réorientation sur des aspects fondamentaux. De fait, la philosophie du groupe de ressources techniques Bâtir son quartier repose sur la concertation avec les acteurs sociaux, politiques et économiques et l'adéquation des projets à prioriser avec les besoins exprimés par les collectivités. Nous croyons fermement en cette façon de faire et croyons qu'elle est la plus susceptible d'amener à une réelle bonification des projets et interventions.

Au nombre de nos recommandations figure donc l'inclusion des acteurs du milieu de l'habitation, notamment du groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, dans un **comité de travail** afin de pousser la réflexion et la discussion sur les conditions de succès pour le développement d'un réel milieu de vie dans le Secteur Griffintown.

Nous soulignons l'importance d'**assurer l'application de la Stratégie d'inclusion** de logements communautaires dans ce secteur et ce même suite à l'adoption éventuelle de nouvelles réglementation municipale en matière d'urbanisme et de zonage. Force est de constater que l'habitation communautaire bénéficie d'une reconnaissance croissante de ses retombées, de la part des acteurs politiques, sociaux et économiques. Le développement de l'habitation communautaire a un impact positif à la fois socialement et économiquement, tant à l'échelle des individus que des communautés. Le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier doit être impliqué **en amont**, dès que possible, dans les discussions visant à établir de quelle façon sera appliquée la stratégie.

Nous avons exprimé quelques conditions qui nous semblent porteuses de la création d'un milieu de vie convivial et durable en regard du redéploiement en cours du Secteur Griffintown. Nous croyons également pertinent que la Ville explore la possibilité de ce doter d'un **outil de réglementation** (incluant des bonis de densité) permettant une certaine flexibilité dans la négociation des hauteurs et densités des immeubles; également gage d'un développement à échelle humaine et modérée.

De façon plus générale, nous tenons en outre à rappeler et souligner la volonté affirmée de la Ville de Montréal, dans sa stratégie de développement économique, de **fonder son développement sur les valeurs de solidarité et de développement durable**. Il importe alors, dans un développement d'une telle ampleur de mettre de l'avant ces valeurs, comme une vitrine dont pourront être fiers les Montréalais et les Montréalaises.

Nous tenons à remercier, en conclusion, la Ville de Montréal, l'arrondissement Sud-Ouest et l'Office de consultation publique de Montréal de nous permettre de nous exprimer sur l'avenir de ce secteur important de l'arrondissement Sud-Ouest.

ANNEXE A

Pourquoi du logement communautaire?

À titre informatif, nous croyons pertinent de présenter brièvement les principales caractéristiques de l'habitation communautaire et les raisons pour lesquelles il nous paraît incontournable d'appliquer la stratégie d'inclusion dans le présent projet. Les modalités d'inclusion devront bien sûr faire l'objet de réflexions et de discussions approfondies dans les séquences ultérieures du processus de développement du secteur Griffintown.

Impact social

Produire du logement communautaire ne se résume pas uniquement à construire, rénover ou recycler des immeubles. Le développement de l'habitation communautaire a un impact positif à la fois socialement et économiquement, tant à l'échelle des individus qu'à celui des collectivités.

Globalement, l'habitation communautaire permet à des familles, des personnes seules, des personnes âgées et des clientèles vulnérables à faible ou moyen revenu d'avoir accès à des logements de qualité à coût abordable, dans des milieux de vie adaptés et sécuritaires.

Les projets, développés en concertation avec les organismes locaux dédiés à l'amélioration des conditions de vie des citoyens, sont adaptés aux besoins des diverses clientèles. Dans chaque intervention, les valeurs de participation, de démocratie et de solidarité sont mises de l'avant, permettant aux membres des projets une réelle prise en charge de leurs conditions de logement et favorisant la responsabilisation individuelle et collective. Ces projets favorisent l'exercice de la citoyenneté par l'implication des résidents dans la gestion de leur immeuble et de leur milieu de vie.

Impact économique

Au niveau économique, l'accès à un logement communautaire, dont le prix du loyer se situe sous le prix de marché, permet indéniablement de diminuer la part des revenus affectée par les ménages au paiement d'un loyer. De plus, jusqu'à 50% des ménages locataires (dans le programme AccèsLogis) ont accès à une subvention de type « supplément au loyer¹ ». Ces aides permettent aux individus de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres besoins, notamment l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement.

Le parc immobilier développé depuis plus de trente ans par les groupes de ressources techniques et leurs partenaires constitue un patrimoine collectif durable, une richesse dont peut être fière la société québécoise. Elle constitue bien sûr une réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire, mais mieux encore, une réponse pérenne, car l'accessibilité des loyers est maintenue à long terme.

L'habitation communautaire permet également de combler les lacunes du marché privé, les promoteurs négligeant souvent le créneau de population moins nanti. À titre d'exemple, depuis de nombreuses années, c'est le milieu de l'habitation communautaire qui a développé la presque totalité des logements de trois chambres à coucher et plus pour les grandes familles montréalaises, notamment celles à faible revenu. Les familles nombreuses doivent en effet composer avec un important déficit de grands logements à coût abordable.

En outre, bien plus qu'un investissement, le développement de l'habitation communautaire est un moteur économique pour la société montréalaise. Il stimule les secteurs de la construction et des services reliés au développement, à l'opération des immeubles et à l'offre de services de soutien, créant de nombreux emplois. En outre, les projets génèrent des revenus fonciers pour les municipalités.

¹ Le montant du loyer est fixé à 25% du revenu du ménage et la balance est assumée par l'État.