

Projet de mémoire du groupe

« À nous la Malting »

Présenté dans le cadre de la consultation publique sur le projet de Plan de développement urbain, économique et social pour les quartiers aux abords de l'échangeur Turcot

21 juin 2017



Le groupe “À nous la Malting” est un collectif composé de résidents de Saint-Henri, d’organismes communautaires, dont Solidarité Saint-Henri et POPIR Comité logement, et d’autres allié.e.s. Son objectif est le développement d’un projet 100% communautaire pour la Canada Malting. Une version préliminaire du projet a déjà été présentée à la table des élu.e.s du Sud-Ouest et aux élu.e.s municipaux lors d’une action de visibilité devant l’Hôtel de Ville. La première étape est la mise en réserve du terrain par la Ville de Montréal. Le maire et les élu.e.s de l’arrondissement du Sud-Ouest appuient cette démarche.

La Canada Malting est une ancienne fabrique de malt et constitue aujourd’hui l’un des derniers vestiges du passé industriel de Saint-Henri le long du canal Lachine. Désaffectée depuis plus de vingt-cinq ans mais toujours debout, elle domine le paysage par sa stature ainsi que par sa texture unique : on l’aperçoit de l’autoroute et de l’échangeur Turcot, et bien sûr à partir de la piste cyclable qui longe de canal. Pour les résidents de l’ouest de Saint-Henri, la silhouette caractéristique de la Canada Malting est un marqueur territorial et identitaire. Aujourd’hui, la Canada Malting est aussi un lieu et un symbole de la mobilisation citoyenne pour un projet de développement communautaire répondant aux besoins du quartier.

En 2013, un mégaprojet de condominiums visant la Canada Malting a provoqué une mobilisation citoyenne réclamant que le site soit protégé contre les projets de développements privés et fasse plutôt l’objet d’un projet communautaire. Dans le cadre de cette mobilisation, quatre pôles du développement communautaire de la Malting ont été identifiés : logement, emploi, services de proximité et patrimoine.

En 2017, un atelier de développement d’un projet 100% communautaire sur le site de la Canada Malting a permis de cerner plus précisément la volonté citoyenne concernant la Malting et de former le groupe “À nous la Malting”. Axées sur les besoins et enjeux prioritaires du quartier, les grandes lignes du projet citoyen sont les suivantes:

- des logements sociaux multiusage, autant pour les familles que pour les personnes âgées;
- un centre de services de proximité, incluant une épicerie solidaire, une pharmacie et un bureau de poste;
- des espaces verts garantissant l’accès au canal Lachine pour tou·te·s et des aires de jeux pour enfants et pour adolescent·e·s;
- un centre communautaire;
- un jardin collectif avec potager;
- la conservation des silos et autres éléments patrimoniaux du bâtiment.

Les citoyens de Saint-Henri ont une idée claire de ce qu'ils souhaitent pour leur quartier en général et pour la Malting en particulier. Nous vous demandons de tenir compte de cette volonté citoyenne dans le PDUES.

Pour toutes ces raisons, nous demandons:

- **que le PDUES appuie le développement 100% communautaire du collectif « À nous la Malting » sur le site de la Canada Malting;**
- **que le PDUES recommande la mise en réserve du site de la Canada Malting afin d'en permettre le développement communautaire;**
- **que le projet de conversion de la Canada Malting soit développé par et pour les résident.e.s de Saint-Henri ouest;**
- **que le PDUES recommande le soutien, incluant financier du projet de conversion 100% communautaire de la Canada Malting.**

VERS UN AVENIR VIVANT POUR LA MALTING

Depuis 2014, plusieurs résidentes et résidents, regroupés autour de l'Opération populaire en aménagement porté par Solidarité Saint-Henri, travaillent sur un projet plus détaillé. En février 2017, elles et ils sont regroupés au sein du collectif «À nous la Malting».

Architecte, juriste, aménagiste, designer, organisatrice communautaire, locataires sont animés de la même volonté de porter un projet qui ne viendra pas gentrifier davantage le quartier mais qui va répondre à nos besoins. Notre projet collectif concerne plusieurs déterminants de la santé qui doivent être adressés dans ce secteur : salubrité et abordabilité des logements; activité physique; sécurité des déplacements actifs; alimentation; environnement familial; participation sociale des aînés; services de garde éducatifs de qualité.

Ce projet est possible à conditions que les éluEs se mobilisent et y consacrent les fonds publics nécessaires.

Une autre Canada Malting est possible, la communauté a fait le choix de se mobiliser pour que ce rêve se réalise. En étant porté par la communauté de Saint-Henri, le projet saura croître au service du bien commun, plutôt que de répondre à une logique de profit individuel.

CONTACT

Comité développement :

Shannon Franssen
Solidarité Saint-Henri
coordination@solidarite-sh.org
514-730-1311

Comité mobilisation :

Patricia Viannay
P.O.P.I.R. Comité Logement
patricia.viannay@popir.org
514-935-4649

Site Web :

lamalting.org

PHOTOS DE COUVERTURE : SIMON BAREIL

Proposition stratégique
27 avril 2017

PROJET DE CONVERSION
100% COMMUNAUTAIRE
DU SITE DE L'ANCIENNE
CANADA MALTING

À NOUS
LA MALTING!

C'EST QUOI LA CANADA MALTING DE SAINT-HENRI ?

La Canada Malting de Saint-Henri, c'est l'ancienne fabrique de malt située sur le bord du canal de Lachine, près de la rue St-Rémi. Il s'agit d'un bâtiment iconique du quartier Saint-Henri ainsi que du lieu historique qu'est maintenant devenu le Canal de Lachine. Désaffecté depuis plus de vingt-cinq ans mais toujours debout, il domine le paysage par sa stature ainsi que par sa texture unique : on l'aperçoit de l'autoroute et de l'échangeur Turcot, et bien sûr à partir de la piste cyclable qui longe de canal.

La compagnie Canada Malting, fondée en 1900, s'y est installée en 1902 pour y faire construire sa première usine spécialement conçue pour y fabriquer du malt. Auparavant, on fabriquait le malt essentiellement à la main, donc à l'époque la construction de cette usine spécialisée était assez avant-gardiste. Par la suite, Canada Malting a grossi et a fait construire d'autres malteries dans plusieurs villes du Canada, mais toutes les autres anciennes usines ont été démolies au fur et à mesure que la compagnie modernisait ses installations. La seule raison pour laquelle celle-ci existe toujours est qu'elle avait été achetée par un grossiste de grains vers 1981, qui l'a utilisée pendant une dizaine d'années. Donc, la malterie de Saint-Henri c'est la première, la plus vieille, mais aussi la seule malterie abandonnée au Québec. Ses silos d'origine ont été construits avec des tuiles de terracotta, ce qui était alors un procédé innovateur mais transitionnel dans la construction de silos à grain. En fait, il s'agirait d'un des seuls exemples encore existants au Canada et même en Amérique du nord d'une construction selon cette méthode. Mais les autres bâtiments de l'usine sont remarquables aussi, tels que vus à partir de la rue Saint-Ambroise. On n'a jamais démolé les anciennes parties lorsqu'on agrandissait. Plusieurs considèrent donc que l'usine a une importance architecturale particulière qu'il faudrait préserver, un témoin important de l'ère industrielle de Saint-Henri, de Montréal et du Canal de Lachine.

UN PROJET PAR ET POUR LA COMMUNAUTÉ

L'ancienne usine de la Canada Malting (lots 1 573 562 et 1 573 561) est la dernière usine vacante, du côté de Saint-Henri, qui n'a pas fait l'objet d'une démolition ou d'une conversion (généralement en condos). Elle est située dans le secteur de recensement 84 qui reste un des plus populaires de St-Henri, le revenu médian après impôt de 19 183\$ étant inférieur au revenu médian du quartier. La proportion de ménages locataires y est encore très forte (76% dont 36% sont mal-logés). Ainsi, la façon dont sera redéveloppée cette usine aura un impact déterminant sur l'avenir de ses voisines et voisins.

La mobilisation locale pour sauver le site et y développer un projet 100% communautaire n'est pas nouvelle. En 2013, un projet de 700 condos de luxe est tombé suite à une diversité d'interventions menées auprès des éluEs locaux.

En 2014, Solidarité Saint-Henri a lancé notre Opération populaire en aménagement. Dans le cadre de cette démarche, les résidentEs ont été sondés sur les besoins et les enjeux d'aménagement dans l'ouest du quartier, aux abords de l'échangeur Turcot, avec l'objectif de cibler les enjeux à travailler afin d'améliorer l'aménagement du quartier à l'ouest de la rue St-Rémi pour la population locale. Les résultats indiquent clairement l'existence de plusieurs problématiques importantes, tel que:

- Le manque de logements sociaux
- Le manque de services et de commerces de proximité
- Le problème de circulation d'automobiles
- Le manque de jardins communautaires
- Le manque d'épiceries et d'accès aux aliments

Lors d'un premier atelier de planification populaire en 2014, des résidentEs du quartier ont travaillé une première scénario de développement communautaire pour le site de la Canada Malting. La multitude d'idées de projets émises lors de l'atelier démontre l'ampleur des opportunités qu'offre ce territoire.

Malgré la diversité des projets, tous s'entendent sur un principe commun : le territoire occupé par la Canada Malting appartient aux habitants de Saint-Henri et doit être dédié à un usage communautaire. Il est donc décidé de revendiquer ce principe en réclamant la mise en réserve du terrain.

Une fois les terrains réservés comme propriété à vocation communautaire, il a été proposé que l'ensemble des projets réalisés corresponde à l'une des trois grandes lignes directrices suivantes :

- La conservation du paysage architectural de Saint-Henri et la promotion de son patrimoine.
- La construction de logements sociaux (coopératives d'habitation et OBNL) dans un environnement vert.
- L'établissement de services de proximité

Photo: Adren Dubuc; Collection SHSH



Photo: Adren Dubuc; Collection SHSH



RÉAPPROPRIATION DE LA CANADA MALTING : VERS UN ÉQUIPEMENT PUBLIC COMMUNAUTAIRE

Priorité : acquisition foncière publique

Nous proposons une **acquisition foncière publique incitative** de la friche industrielle en vue d'une intervention urbaine d'envergure. Ce projet de conversion est l'opportunité de faire preuve d'une gestion durable de l'occupation du sol par les communautés qui l'habitent.

Par sa localisation, mais également par sa riche histoire, cette friche industrielle recèle un potentiel urbain immense. L'apogée industriel du site (1^{ère} moitié du XX^e siècle) remonte à la période où les abords du Canal de Lachine représentaient de véritables catalyseurs d'emploi.

L'acquisition du site de la Canada Malting s'inscrit dans une volonté de la communauté de Saint-Henri de réactiver l'authenticité et le potentiel vivant du lieu de production. L'ensemble iconique devient un marqueur identitaire pour la communauté de Saint-Henri, créant un ancrage socio-économique et culturel où elle peut s'épanouir. C'est l'amorce d'un sentiment d'appartenance et de fierté lié à l'héritage industriel et ouvrier.

Patrimoine

L'ancienne Canada Malting est un vestige industriel unique. Nous souhaitons pouvoir retrouver en le site de la Canada Malting une version contemporaine de cette fusion entre activités humaines et bâtiment-machine. Les espaces à investir sont surprenants et permettent un regard nouveau sur le passé du lieu, du quartier, mais également de la ville. De par la complexité de l'ensemble, la diversité de ses espaces intérieurs et extérieurs, la puissance de son architecture, le site offre un énorme potentiel d'usages.

Sérieusement affectés de trente années de négligence et d'abandon, les bâtiments existants se retrouvent dans un état détérioration avancée. En tant que première intervention, nous proposons la **consolidation et réhabilitation rapide des structures conservables et la sécurisation des lieux.**

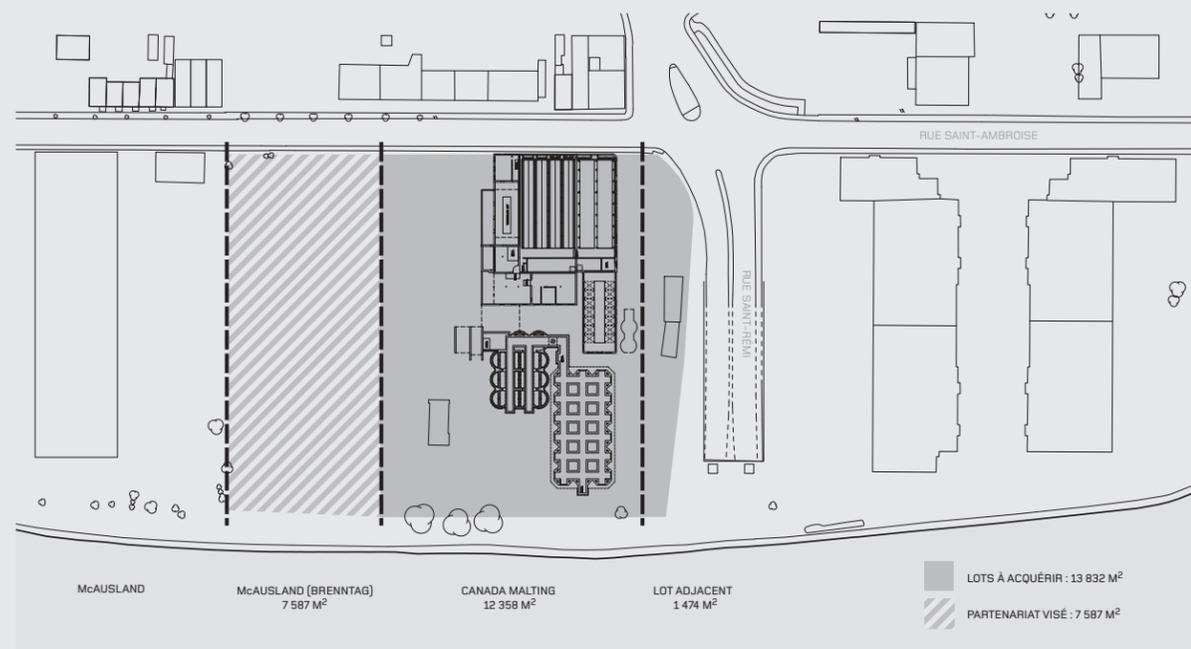


FIG. 1 ACQUISITION FONCIÈRE ET DE PARTENARIAT VISÉ

Alternative économique au projet complet et entièrement converti, cette stratégie nous permettra d'exploiter rapidement le potentiel intrinsèque du site, en offrant de vastes espaces, construits ou non, intérieurs et extérieurs. Les **usages transitoires** et les programmes éphémères et événementiels permettront une réappropriation graduelle du site, mais surtout une nouvelle visibilité aux bâtiments.

Chaque pièce rénovée pourrait dès lors recevoir les activités de la collectivité, tout en poursuivant les travaux de consolidation technique des espaces.

L'ouverture à la collectivité de cet impressionnant complexe permettra, sous la tutelle de regroupements et organismes communautaires, d'assurer le développement des infrastructures sociales désirées.

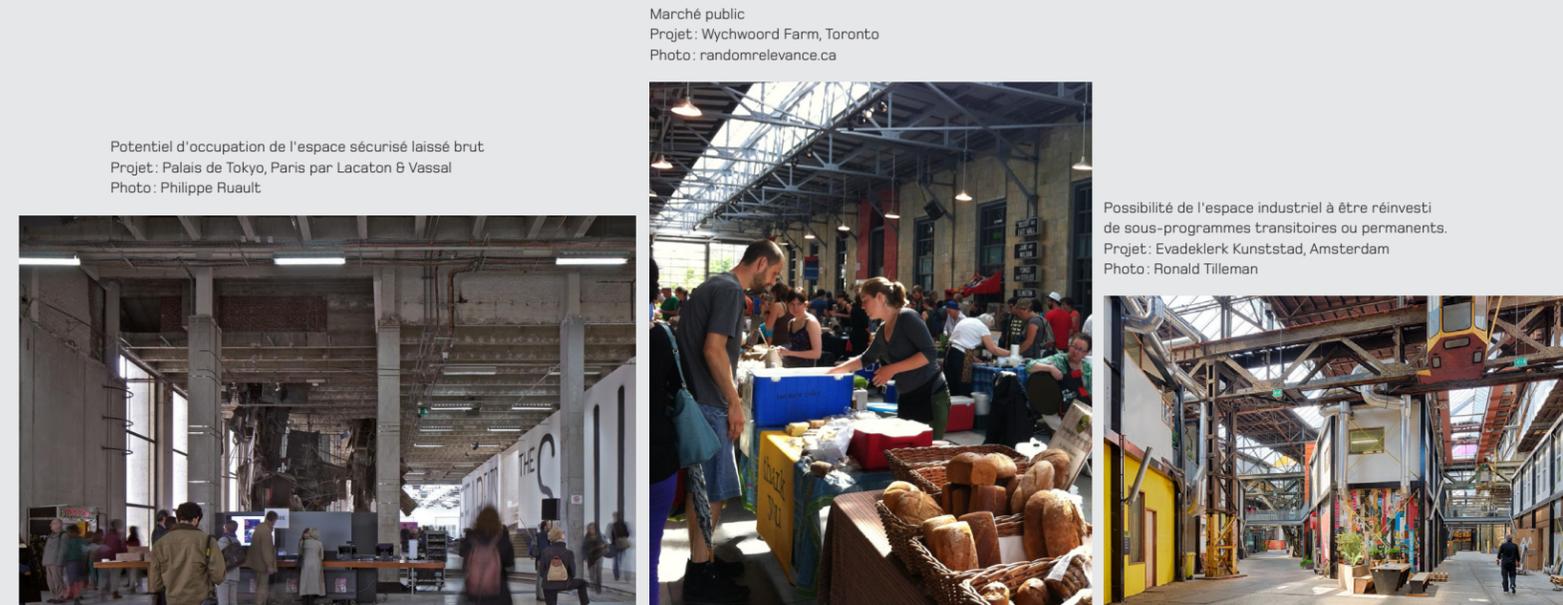
Flexibilité

Pour minimiser le risque ainsi que pour assurer de la faisabilité économique d'un tel projet, tout en profitant du plein potentiel des lieux, les aménagements seront conçus afin de permettre la plus grande variété d'usages mixtes. Toujours pour rationaliser la portée de nos interventions, il est entendu que lorsque la notion de confort s'avère de première importance, tel que pour l'insertion d'habitations, la nouvelle construction performante sera priorisée.

Il s'agit ici de miser sur la flexibilité et l'adaptabilité en tant que prémisses pour l'ensemble des interventions, en faisant en sorte de conserver les proportions généreuses et le matériau brut afin de bonifier la diversité et la complémentarité des espaces, des vues et de la lumière.

At play in these projects is another of the firm's principles: build generous spaces at the lowest cost possible, with a sense of economy that does not surrender comfort and beauty. Spend the minimum, said Vassal, "to get the maximum."

(CORYDON IRELAND, HARVARD GAZETTE. «LACATON & VASSAL'S LESSON IN BUILDING MODESTLY», 20 AVRIL 2015)



Nourrir

En situation de désert alimentaire, la partie ouest du quartier St-Henri voit la gentrification de la rue Notre-Dame transformer les services de proximité, leurs logements familiaux et les espaces verts du canal en un mélange chaotique de condominiums dispendieux, restaurants huppés et pôles d'emplois désertés.

L'idée n'est pas ici de rejeter d'emblée le phénomène de renouvellement urbain, mais plutôt d'y voir un avenir vivant, inclusif et collectif en se dotant de mécanismes et d'aménagements communautaires structurants pour le quartier: une vision d'ensemble pour le développement d'un quartier résilient, où la Malting procure un **filet de sécurité alimentaire et social pour les résidents** de Saint-Henri en plus de véhiculer de l'espoir dans la communauté.

Les ateliers de conception multidisciplinaires, charrettes d'idéations et consultations publiques animés et organisés par les groupes communautaires de St-Henri ont révélé le besoin d'équipements donnant accès à une alimentation de qualité, à des logements abordables dans un environnement sain, ainsi qu'aux services de proximité. Toutes les discussions ont démontré une détermination à préserver le paysage patrimonial industriel de Saint-Henri.

Le passé du site ainsi que l'imaginaire industriel associé à la **notion de production** sont indissociables de l'esprit du lieu. Cet esprit nous pousse à réactiver la ou les formes de production qui pourront répondre aux besoins de cette communauté.

Le thème de la production alimentaire au cœur d'un tel projet permettra donc de faire germer une multitude de sous-programmes répondant à chacun des besoins. L'ancienne usine jouera à nouveau son rôle de catalyseur et contribuera à faire évoluer ce secteur urbain selon des principes durables grâce à l'équilibre entre consommation des ressources naturelles et sources de déchets ou polluants.

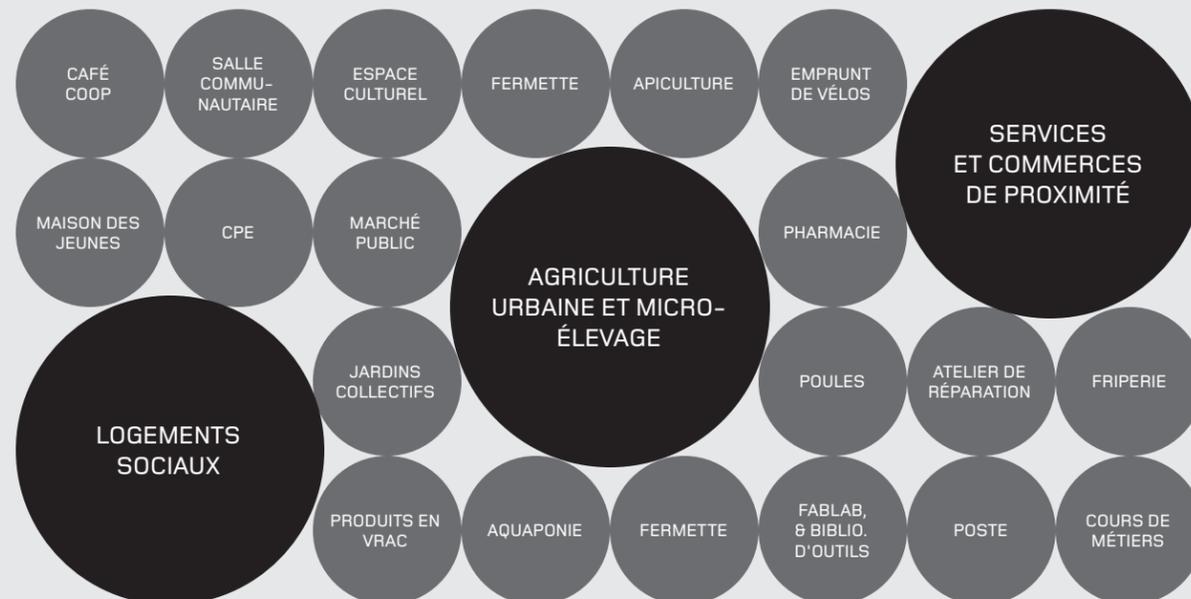


FIG. 2 APERÇU DU PROGRAMME PRÉVU

FEUILLE DE ROUTE ET ESTIMATION BUDGÉTAIRE (VERSION DE TRAVAIL)

2013-2017	
Préparation et définition du projet	
✓ Mobilisation populaire et sensibilisation	
✓ Démarches pour freiner les projets de condos privés	
✓ Processus consultatif auprès de la communauté	
✓ Opération populaire en aménagement (ateliers de conception)	
✓ Recherche historique	
Démarches légales et appuis financiers	
Recherche de partenariats, levées de fonds et financement	
Dossier d'affaire préliminaire	
Plan directeur	
Étude patrimoniale	Commandite?
Programme fonctionnel et technique	
Esquisse préliminaire	
Études techniques avancées (capacité structurale, étude de sol, etc.)	À venir
Plans et devis pour phase de réhabilitation	À venir
2017-2018	
Réactivation du site	
Acquisition foncière publique	À négocier avec propriétaire
Relevé en nuages de points de tous les bâtiments existants	Commandite?
Décontamination du site	± 5-8 M \$ (par proprio.)
Démolition, consolidation structurale, réhabilitation et travaux d'urgence	± 30 M \$
Appel d'intérêt pour répondre au programme	
Dossier d'affaire final	
Recherche de partenariats, levées de fonds et financement	
Autre...	
2018+	
Occupations transitoires	
Installations temporaires et événements éphémères mobilisateurs	À venir
Plans et devis des aménagements permanents	
Mise en chantier	
Autre...	
2019-2020	
Occupations permanentes	
Mise en chantier	À venir
Autre...	