



Action-Gardien
Table de concertation
communautaire
de Pointe-Saint-Charles

info@actiongardien.org, www.actiongardien.org

2390 rue de Ryde, suite 203, Montréal, Québec, H3K 1R6, Tél: 514-509-0795,

Mémoire déposé à
l'Office de consultation publique de Montréal
le 1^{er} juin 2017

par Action-Gardien,
la table de concertation de Pointe-Saint-Charles

PROJET DU 2175 SAINT-PATRICK

TABLE DES MATIÈRES :

- I. PRÉSENTATION D'ACTION-GARDIEN
- II. POSITIONS D'ENSEMBLE POUR LE CANAL DE LACHINE ET LE NORD DU QUARTIER
 - 1) Le Canal de Lachine et les dynamiques de son redéveloppement
 - 2) Le Logement et le maintien dans les lieux
 - 3) L'accès à des locaux communautaires
- III. POSITIONNEMENT ET RECOMMANDATIONS POUR LE 2175 SAINT-PATRICK
 - 1) Positionnement général
 - 2) Recommandations spécifiques
- IV. CONCLUSION

I. PRÉSENTATION D’ACTION-GARDIEN

La Table de concertation communautaire Action-Gardien est le regroupement des organismes communautaires du quartier Pointe-Saint-Charles. Elle œuvre dans une perspective de lutte à la pauvreté et de justice sociale. Créée en 1981, Action-Gardien est un outil que se sont donné les groupes pour répondre à leur besoin de s’informer, de partager leur expérience, d’agir conjointement et solidairement sur les dossiers cruciaux qui influencent les conditions et la qualité de vie de la population. Par le partage d’informations et les consultations, Action-Gardien vise la réflexion, la mobilisation et une meilleure concertation de l’action dans le quartier. Les organismes communautaires du quartier regroupés par la Table sont des espaces où les citoyen.ne.s peuvent collectivement exercer un pouvoir et une action sur des enjeux déterminants pour eux : santé, logement, justice et défense des droits, alimentation, patrimoine historique, conditions de vie (jeunes, familles, femmes, aînés, immigrants et nouveaux arrivants, etc.).

Action-Gardien regroupe aujourd’hui 24 groupes membres, et travaille en partenariat avec l’ensemble des acteurs du quartier. Voici les organismes membres :

Membres actifs :

Action-Santé
Carrefour d’éducation populaire
Centre africain de développement et d’entraide
Centre des aînés de Pointe-Saint-Charles
Clinique communautaire de Pointe Saint-Charles
Club populaire des consommateurs
Conseil des aîné-es
CPE Les enfants de l’avenir
Comité des sans emploi
Familles en action
Madame prend congé
Maison des jeunes AdoZone
Partageons l’espoir
Prévention Sud-Ouest

Regroupement information logement
St.Columba House
Services juridiques communautaires
Société d’histoire de Pointe-Saint-Charles
TRAC, Travail de rue-Action communautaire
Welfare Rights Committee
YMCA Pointe-Saint Charles /Éco-quartier

Membres observateurs

Ancre des jeunes (membre observateur)
Centre social autogéré (membre observateur)
Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RÉSO) (membre observateur)

Perspectives d’interventions

Les groupes réunis autour de la Table de concertation communautaire Action-Gardien militent pour un développement du quartier qui répond aux besoins, aux intérêts et aux aspirations des résidentes et des résidents, qui respecte et valorise une identité distincte du centre-ville avec son patrimoine, sa culture et ses valeurs. Plutôt que d’exclure la population la plus fragilisée, la revitalisation doit permettre aux résident.e.s de rester dans leur quartier et faciliter l’arrivée de nouveaux ménages à faible et à modestes revenus. Elle doit également permettre d’améliorer leurs conditions et leur qualité de vie par la création d’un milieu de vie complet, incluant logements accessibles, services et équipements publics, commerces abordables.

Convaincus que les citoyens.ne.s doivent être au cœur des décisions qui les concernent et ont un impact sur leur vie, les membres d’Action-Gardien affirment qu’il est nécessaire et légitime que la population intervienne sur les enjeux d’aménagement urbain et soit mise à contribution dans le processus de réflexion autour des projets de développement urbain ainsi qu’à toutes les étapes de la planification des projets qui s’implantent dans leurs milieux de vie..

I. POSITIONS ET RECOMMANDATIONS POUR LE CANAL DE LACHINE ET LE NORD DU QUARTIER

1. Le Canal de Lachine et les dynamiques de son redéveloppement.

Berceau de l'industrialisation canadienne, Pointe-Saint-Charles a longtemps été le lieu d'une intense activité économique avant de décliner graduellement avec la fermeture du Canal de Lachine en 1970 et la délocalisation de ses nombreuses usines. Encore aujourd'hui, le quartier porte le tribut de ces années difficiles. La pauvreté est toujours présente et une part importante de la population n'a pas les moyens de couvrir ses besoins essentiels ni d'exercer ses droits fondamentaux. Selon le Recensement de 2011, 37 % de la population de Pointe-Saint-Charles vit sous le seuil de pauvreté et 50 % de la population touche moins de 20 000 \$ après impôt. La population évolue au rythme intense de la transformation du cadre bâti. Entre 2005 et 2010, la proportion de population qui gagne plus de 40 000 \$ a augmenté de 80 %.

La réouverture du canal au début des années 2000, avec d'importants financements publics et la volonté de revaloriser les berges auraient dû profiter à la population et permettre une réappropriation de ces espaces par les résident.e.s. Mais la population locale n'a pas profité du redéveloppement du canal, bien au contraire. De par sa localisation stratégique et son riche patrimoine industriel, le quartier est convoité et subit une pression foncière dû à sa proximité au centre-ville que l'on cherche à étendre. Les terrains vacants et friches industrielles sont devenus objets de spéculation immobilière. Les mégaprojets immobiliers se sont multipliés, sans égard pour les besoins locaux ni les impacts sur les quartiers historiques de Pointe-Saint-Charles, Saint-Henri, Petite-Bourgogne. Des projets luxueux tels le Myst et Walter sur Atwater se sont développés selon les intérêts des promoteurs, sans référence au quartier Pointe-Saint-Charles ni retombées locales. Pour les résident.e.s du quartier, la revitalisation a surtout été synonyme de privatisation des berges, de développement qui tourne le dos au quartier, de sentiment de dépossession et d'exclusion.

Depuis les 15 dernières années, la table de concertation a fait valoir sa vision pour l'ensemble du Canal. Elle a demandé aux pouvoirs publics l'adoption d'une vision d'ensemble cohérente afin d'orienter son développement, d'arrêter les projets à la pièce et de n'accepter que des projets avec des retombées majeures dans le quartier.

Action-Gardien a tout récemment réactualisé ses positions sur le Canal de Lachine et le Nord du quartier, pour tenir compte des dynamiques particulières de développement des différents secteurs du canal, selon que l'on soit dans la partie Nord ou Sud de la rue Saint-Patrick incluant une section particulière à l'est de Montmorency. Nous les détaillons ci-dessous, afin de contextualiser notre positionnement sur le projet soumis à consultation pour le 2175 Saint-Patrick, un projet en discussion à la Table Action-Gardien depuis sa première mouture en 2011.

a – Positions pour l'ensemble du Canal de Lachine

Mise en valeur et appropriation des berges :

L'étroitesse de la bande riveraine du parc linéaire du Canal-de-Lachine à la hauteur de Pointe-Saint-Charles exige un effort supplémentaire en termes d'aménagements afin de mettre en valeur le caractère public de cet espace et de favoriser l'appropriation des berges par les Montréalais.

Pour l'ensemble du Canal, nous proposons :

- ✓ La création d'espaces de rencontres publics et verdis et d'interfaces de qualité avec les espaces privés
- ✓ Des aménagements de qualité avec du mobilier urbain (tables, bancs, BBQ, etc.)
- ✓ Des aménagements sécuritaires le long du parc linéaire (meilleure cohabitation piétons et cyclistes)
- ✓ Une programmation d'activités gratuites ou à contribution minimale
- ✓ La mise en valeur historique et patrimoniale du site

Accès aux berges et au quartier :

Afin de contrer le sentiment de privatisation des berges, d'encourager les résidents du quartier à fréquenter les berges ainsi que d'attirer les passants dans notre quartier, la question des accès est prioritaire. Ainsi nous demandons :

- ✓ Des accès publics, verdis et non restreints aux berges dans tout projet existant ou à venir
- ✓ La sécurisation des déplacements actifs entre le quartier et le canal
- ✓ La mise en valeur de l'axe Island en rue verte-partagée, comme accès visuel et physique privilégié
- ✓ Une signalétique pour mettre en valeur le quartier (son histoire, ses activités, sa dynamique communautaire, ses rues commerciales)

Investissements publics équilibrés entre le canal et le cœur du quartier

Le Canal-de-Lachine est un lieu de rayonnement métropolitain, et les développements résidentiels de ces dernières années sur Saint-Patrick nécessitent de gros budgets d'infrastructure, d'aménagement et d'entretien dans ce secteur. La Ville-centre doit contribuer à la bonification de la rue Saint-Patrick et des espaces publics (infrastructures, aménagements, mobiliers) par des investissements conséquents, afin que l'arrondissement Le Sud-Ouest soit en mesure de continuer à investir dans le cœur du quartier.

Voie de camionnage sur Saint-Patrick

La rue Saint-Patrick canalise une partie du camionnage local et de transit. Il est urgent d'explorer des alternatives hors du quartier habité pour le camionnage de transit est-ouest. A termes, nous recommandons :

- ✓ Le maintien de la rue Saint-Patrick comme voie de camionnage lourd seulement pour desservir les entreprises locales.
- ✓ L'élimination du camionnage de transit sur Saint-Patrick et dans le quartier.

Cependant, en attendant qu'une alternative soit trouvée pour le camionnage de transit sur Saint-Patrick, cette artère devra être conservée comme voie de camionnage, car nous ne voulons en aucun cas le transfert de ce camionnage lourd sur Wellington, Centre ou dans les rues résidentielles.

L'ajout d'unités résidentielles sur Saint-Patrick augmente les risques de tensions entre les différents usages. Notons que l'utilisation commerciale des rez-de-chaussée sur Saint-Patrick doit demeurer obligatoire.

b. Positions pour le Nord de Saint-Patrick, entre Atwater et Montmorency :

Pour ce secteur du canal, nous ne pouvons que constater que le bulldozer immobilier a été impossible à arrêter et que la bataille contre la densification résidentielle de luxe des berges est perdue. Entre Atwater et Montmorency, **il reste un seul terrain à développer, le 2175 Saint-Patrick, ainsi qu'un terrain vacant à aménager, propriété de Tristan**, à l'ouest du siège social de cette compagnie.

- ✓ **Pour le 2175 Saint-Patrick, nous recommandons de maximiser les retombés locales du projet** soumis à consultation (logements sociaux, locaux communautaires, accès aux berges, aménagements d'espaces publics et verts, rue verte Island...). Nous reconnaissons que ce projet est le seul de tous ceux adoptés par la municipalité ces dernières années aux abords du Canal qui offre de réelles retombées locales pour la communauté, même s'il contribue à la construction de nouveaux condos aux abords du Canal. (voir recommandations section III)
- ✓ **Pour le terrain vacant de Tristan, nous demandons de garantir des usages publics et verts** pour ce site, avec des aménagements permettant son appropriation par les résident.e.s.
- ✓ **Pour les autres bâtiments de ce secteur encore utilisés à des fins d'emploi** (bureau et industrie), nous demandons de maintenir et consolider cet usage. Pour ces sites, il faut donc conserver un usage strictement emploi et ne pas autoriser de constructions résidentielles.



c. Positions sur le Sud de Saint-Patrick jusqu'à la rue Centre, entre Atwater et Montmorency

Ce secteur mixte comprend des entreprises, des résidences, et des terrains vacants ou à requalifier. La table Action-Gardien est en faveur d'une densification de ce secteur, mais pour y implanter seulement des projets qui auront des retombes majeures en réponses aux besoins locaux, notamment en termes de logements, de maintien ou création d'emplois, de locaux communautaires, de verdissement, d'équipements collectifs.

- ✓ **Mise en réserve de terrains et bâtiments dédiés à des projets incluant 100 % de logements communautaires et des usages collectifs** (Sud-Saint-Patrick, axe Island, Laprairie...).

C'est la **priorité absolue** pour ce secteur, seul du quartier habité qui comporte encore des espaces vacants. Action-Gardien soutient le Regroupement Information Logement (RIL) qui a déposé une demande de réserves de terrains aux élus municipaux pour ce secteur.

✓ **Développements de projets mixtes sur les autres terrains vacants ou à requalifier**, sous réserve de certains critères. Parmi les critères d'acceptation de projets en inclusion pour Action-Gardien, nous retrouvons :

- Une portion de logement communautaire d'au moins 40 % (stratégie d'inclusion dans les projets privés)
- Une utilisation commerciale minimalement des rez-de-chaussés, notamment sur les axes Island et Saint-Patrick
- Un bilan positif en termes de création d'emploi (cibles en termes de superficies)
- Une implantation respectueuse du quartier (hauteurs, ouverture, verdissement, gabarit, intégration architecturale, ratio de stationnement, etc).
- Une compatibilité avec les emplois existants aux environs

d. L'est de Saint-Patrick (triangle Montmorency, Saint-Patrick, Wellington)

Depuis les années 2000, nous avons pu constater l'érosion progressive dans les quartiers centraux des zones d'emploi au profit de l'usage résidentiel, bien plus rentable ; la mixité d'usage signifie trop souvent la fin de l'emploi à terme.

Cependant, le triangle situé entre les rues Montmorency, Saint-Patrick et Wellington conserve une dynamique industrielle bien implantée même si elle reste à consolider: manufacturiers, services professionnels, production alimentaires, etc. . Il s'agit également d'une zone tampon entre la zone industrielle Bridge-Bonaventure et la zone habitée du quartier, et d'une zone d'emploi très bien située, à proximité du centre-ville. Juste à côté, le nouveau propriétaire du Nordelec et des terrains adjacents a clairement annoncé son intention de renforcer la vocation emploi de son terrain. De l'autre côté du triangle, Transport Raymond envisage de déménager dans l'est de Montréal, ce qui libère un site de près de 5 hectares à planifier.

Ce triangle a un fort potentiel pour se développer et se consolider en emploi, à partir du moment où il existe une volonté politique et une concertation des acteurs pour prioriser ce secteur. Nos orientations pour ce secteur sont les suivants :

- ✓ **Maintenir et consolider la zone d'emploi** pour le triangle située entre les rues Montmorency et Wellington avec un **zonage strictement commercial et industriel**
- ✓ Développer des mesures incitatives pour créer des emplois locaux tout en participant à une embauche locale
- ✓ Assurer une cohabitation et une intégration entre ce secteur industriel et le milieu de vie habité du quartier
- ✓ Améliorer l'entrée de quartier et la connexion avec le centre-ville, dans une perspective de sécurisation des transports actifs et de réduction des îlots de chaleur

2. Le logement et le maintien dans les lieux

Pendant que le canal de Lachine s'est développé à grand renfort de projets luxueux, le cœur des quartiers habités se transforme rapidement avec une hausse hallucinante des valeurs foncières et du coût des propriétés qui se répercute sur le prix des loyers, et une transformation du cadre bâti (conversion en unifamiliales ou en condo, perte de logement locatif). Les logements sur le marché privé se font rares et chers, tandis que les locataires sont aux prises avec des reprises de logements, hausses de loyers, etc. Voici quelques chiffres marquants

- 33 % des ménages de Pointe-Saint-Charles consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger.
- Entre 2007 et 2011, le sud du quartier a enregistré une augmentation moyenne des valeurs foncières de 40 %
- Les loyers privés entre 2006 et 2011 ont augmenté de 15 %

L'embourgeoisement est de plus en plus visible. Conséquemment, la communauté est confrontée à un défi majeur : **le maintien des résidents plus appauvris dans leur quartier et l'amélioration de leurs conditions de vie**. Assurer la cohésion sociale ainsi que l'intégration des nouvelles populations tout en contrant l'exclusion des personnes les plus fragilisées est un défi de taille.

Héritage des luttes depuis les années 1970 pour le droit au logement, Pointe-Saint-Charles comptait en 1996 une proportion de 40% de logement social et communautaire. Ces logements se sont principalement construits sur des terrains publics réservés à cette fin grâce à une entente entre le RIL et l'Arrondissement, ainsi que par des projets d'achats-rénovations de bâtiments. Depuis le début des années 2000, ce pourcentage chute.

La construction de nouveaux logements communautaires est freinée par la rareté et le coût exorbitant des terrains, les programmes non adaptés aux réalités montréalaises, la diminution du nombre d'unités financées. En l'absence de terrains publics réservés – le dernier ayant été construit en 2013 - les logements coopératifs se construisent seulement via la stratégie d'inclusion, et sont donc dépendants du marché immobilier spéculatif. Ils incluent 15 % à 25 % de logement communautaire, alors que la majorité des ménages locataires montréalais n'a pas les moyens de se payer le plus petit des condos. Le logement social et communautaire est souvent la seule option pour les familles avec enfants et les ménages à petit, faible et même moyen revenu pour rester ou arriver dans le quartier. Notons que nous ne visons aucunement les propriétaires de tous ces nouveaux condominiums, mais bien le mode de développement immobilier qui se fait selon les intérêts des promoteurs et des spéculateurs au détriment d'une majorité de la population.

Nous soutenons qu'il faudrait une proportion d'au moins 40% de logement social et communautaire pour garantir le droit au logement et permettre aux personnes et familles à petit et moyen revenus de rester dans leur quartier ou venir s'y installer. Pour atteindre cet objectif, cela prend des solutions axées sur les réserves foncières, les mesures anti-spéculatives, la révision en profondeur du mode de financement des municipalités afin de stopper la course aux taxes foncières par la municipalité, la protection du parc locatif abordable et la revalorisation du modèle coopératif comme choix de société.

- ✓ Le maintien et la bonification du **seul programme provincial de financement du logement social et communautaire** (AccèsLogis) est une nécessité absolue, avec un nombre d'unités à la hauteur des besoins,

un programme adapté aux réalités de constructions montréalaises et aux divers besoins de la population. La Table de quartier soutient les luttes provinciales de notre groupe logement, le RIL, et du FRAPRU.

- ✓ **La constitution d'une réserve de terrains et de bâtiments** pour des coopératives d'habitation et des OBNL doit être la priorité de la ville de Montréal et des autres paliers de gouvernement, afin que le logement social cesse de dépendre des grands projets et du marché spéculatif. Les terrains et bâtiments publics doivent être réservés à des projets 100% communautaires et publics, que ce soit pour du logement ou autres projets d'intérêts collectifs. Le RIL et Action-Gardien ont soumis une liste de terrains à l'Arrondissement pour être mise en réserve, militent avec le FRAPRU et la Coalition Montréalaise des tables de quartier (CMTQ), pour l'obtention de telles réserves, et se mobilisent pour une réelle stratégie d'acquisition à la ville de Montréal

- ✓ **Le renforcement de la stratégie d'inclusion** dans les projets privés reste incontournable, afin de la rendre obligatoire et de garantir davantage de contribution des promoteurs. La position d'Action-Gardien à ce sujet est d'exiger un minimum d'inclusion de 40% de logements sociaux-communautaires, sur site, dans tous les projets de plus de 50 logements (ou par cumul de plusieurs projets pour atteindre 50 unités), et une contribution obligatoire pour tout projet de 10 logements et plus. Également, au-delà de l'inclusion, les projets doivent être analysés à la lumière d'une grille de critères liés, selon les projets, à l'implantation, aux accès, au verdissement, à la mixité d'usages, etc., afin de déterminer leur degré d'acceptabilité.

3. L'accès à des locaux abordables pour les organismes communautaires.

L'*accès à des locaux abordables* pour les groupes communautaires est un enjeu criant à Pointe-Saint-Charles. Selon un sondage réalisé par la table Action-Gardien, sur les 39 groupes sondés en 2015, 20 vivent une insécurité en lien avec leur local. Cette insécurité est liée à divers facteurs :

- La Commission scolaire de Montréal (CSDM) a annoncé son intention de reprendre une partie des locaux de la *Maison Saint-Charles* pour besoins scolaires, puis a finalement reporté son projet de reprise à une date indéterminée, tout en signant des baux d'un an à la fois.
- La CSDM a aussi imposé des hausses de loyers (de l'ordre de 100 % sur 3 ans), qui mettent en péril les activités de groupes, ou même leur capacité à rester dans leurs locaux, surtout les groupes communautaires autonomes.
- *Le Carrefour d'éducation populaire* se bat toujours pour conserver ses locaux gratuits, avec des subventions pour couvrir les frais de fonctionnement, suite au désengagement de la CSDM. Toujours pas de solution globale avec le ministère de l'Éducation et de l'enseignement supérieur et la CSDM.
- Plusieurs groupes logés dans le privé anticipent de fortes hausses de loyers et 2 d'entre eux devront déménager d'ici quelques années car le bâtiment qu'ils occupent est à vendre (Friperie, Familles en action)
- Tous les groupes propriétaires ont des travaux de rénovations majeurs dans les prochaines années.
- Certains locaux sont insuffisants pour les besoins de l'organisme qui devra, à moyen terme, se relocaliser.

Il est extrêmement difficile de se reloger dans le quartier (coût au p.c. dans le privé, rareté des espaces disponibles dans les secteurs centraux...)

Plusieurs démarches sont actuellement en cours pour tenter de trouver des solutions collectives à cet enjeu, dans l'objectif de maintenir et consolider la présence des acteurs communautaire dans tout le quartier. Dans cette optique, **nous œuvrons à la fois pour conserver le maximum de locaux communautaire institutionnels et pour le développement de nouveaux locaux collectifs.** Ces deux démarches sont complémentaires et incontournables.

Tout d'abord, concernant les locaux institutionnels.

Conserver un maximum de locaux institutionnels existants est la seule façon d'avoir des locaux gratuits ou à prix abordables pour les groupes communautaires. Aucun des nouveaux projets en développement, vu les hypothèques à rembourser, ne pourra offrir des loyers à moins de 5 \$ le p.c.

- ✓ Maximiser les espaces disponibles pour les groupes dans les locaux d'Arrondissement (Centre Saint-Charles, Centre Lorne, future bibliothèque et Pavillon des Aînés) afin d'accueillir des groupes communautaires
- ✓ Soutenir dans leurs démarches auprès de la CSDM les groupes de la Maison Saint-Charles et les groupes montréalais aux prises avec une annonce de reprise de locaux et/ou de hausses de loyers, afin qu'ils conservent un maximum de locaux avec des loyers qui respectent leur capacité de payer.
- ✓ Soutenir le Carrefour d'éducation populaire dans sa lutte auprès de la CSDM et du ministère pour le maintien de locaux gratuits et des financements pour les frais d'opération

Ensuite, concernant les locaux collectifs.

Deux projets immobiliers collectifs sont actuellement en gestation. Le pôle communautaire au 2175 Saint-Patrick et, tout au sud du quartier, le Bâtiment 7. D'autres acteurs réfléchissent également à un autre pôle communautaire dans le nord du quartier, proche de la rue du Centre.

Le projet du 2175 contribuera à répondre à une partie des besoins en locaux communautaires.

- ✓ Soutenir le développement de projets collectifs qui pourront accueillir des organismes communautaires
- ✓ Définir une stratégie concertée pour le développement de ces propriétés collectives (fonds d'infrastructures collectives, outils financiers)

Un enjeu montréalais.

- ✓ Nécessité de faire de cette problématique un enjeu montréalais et sensibiliser l'ensemble des acteurs publics aux différents paliers de gouvernement
 - le besoin d'une solution concertée à l'échelle de Montréal
 - la reconnaissance de la mission essentielle des organismes et la nécessité qu'ils restent dans leur milieu d'intervention

II. POSITIONNEMENT ET RECOMMANDATIONS POUR LE 2175 SAINT-PATRICK

1. Positionnement général :

Les membres d'Action-Gardien ont depuis le début des années 2000 adopté une position contre la densification résidentielle et le développement de condos de luxe sur les berges au nord de Saint-Patrick afin de favoriser l'appropriation des berges par les citoyen.ne.s de Pointe-Saint-Charles, de consolider les zones d'emploi, de lutter contre un mode de développement axé sur les méga-projets immobiliers et le marché spéculatif. Nous nous sommes mobilisés, en vain, contre des projets 100% privés tels que le *Myst* ou *Walter sur Atwater*, et avons réclamé sans relâche une vision d'ensemble et l'arrêt des projets à la pièce. Pour ce secteur du Canal de Lachine, entre Atwater et Montmorency, la bataille contre la gentrification et le développement immobilier de luxe est perdue.

Il reste seulement un terrain à développer pour ce secteur, c'est celui du 2175 Saint-Patrick. Depuis la toute première mouture du projet en 2011, Action-Gardien en reconnaît les retombées communautaires positives et cherche à les maximiser. Ce fut le cas dans la version incluant le projet d'économie sociale Formétal et la relocalisation des expropriés de Turcot. C'est encore le cas aujourd'hui.

Tout en conservant un positionnement très critique sur l'ajout de près de 200 condos supplémentaires sur les berges du Canal, les membres d'Action-Gardien reconnaissent pleinement que ce projet, contrairement à tous ceux adoptés ces 15 dernières années aux abords du Canal, a des retombées locales importantes pour la communauté :

- ✓ via la construction de logements communautaires pour des ménages à faible et moyen revenus
- ✓ via la construction d'espaces commerciaux dédiés à des entreprises d'économie sociale et organismes communautaires, ce qui permettra de répondre à des besoins en locaux communautaires; de conserver une vocation emploi et de maintenir des emplois sur une partie du site.
- ✓ via la création d'accès publics, verdis et non-véhiculaires (Island et Laprairie).

La table Action-Gardien a donc fait le choix de ne pas s'opposer à ce projet 2175 Saint-Patrick malgré la densification résidentielle des berges, mais plutôt d'appuyer son pôle communautaire et de maximiser les retombées locales.

Au-delà du projet du 2175, nous recommandons à la municipalité (tant à l'Arrondissement qu'à la Ville) :

- le développement d'une **vision cohérente et concertée** du développement du nord du quartier et qui encadrera véritablement le développement du secteur, afin d'en finir une bonne fois pour toute avec les projets à la pièce.
- le maintien d'un **zonage très restrictif** qui limite au maximum le plein droit aux promoteurs (« Zonage de conservation ») pour tout le nord de Pointe-Saint-Charles, dans la perspective de n'adopter que des projets qui ont des retombées majeures pour le quartier.
- la garantie d'usages publics et verts pour le site adjacent au 2175 Saint-Patrick, appartenant à Tristan, avec des aménagements permettant l'appropriation des résidents et l'accès public.
- la garantie par des orientations publiques fermes que les autres bâtiments sur les berges actuellement à usage bureau et industriel seront maintenus strictement pour des vocations d'emploi et d'équipements collectifs, sans autoriser de nouvelles vocations résidentielles.

2. **Recommandations spécifiques :**

1. **Logements**

Le projet inclut 270 unités de logements, avec un maximum autorisé au règlement de 285 unités. Le projet privé inclut 191 unités de condos, tandis que le bloc communautaire inclut minimalement 79 unités de logements communautaires, soit 30 % du total des logements. C'est le premier projet aux abords du canal à inclure des logements communautaires, et ces logements sont grandement attendus par citoyen.e.s du quartier en attente d'un logement communautaire. Par contre, le développement de la portion privée du projet poursuit la « barrière » de condos le long du Canal.

Nos recommandations :

- ✓ Garantir que la réalisation du projet d'ensemble soit conditionnel à l'obtention du financement pour les unités de logement communautaire et que le bloc communautaire soit réalisé en phase 1, tel que prévu.
- ✓ Pendant la construction de la phase 2 (partie privée), prévoir des mesures d'atténuation pour les occupants du bloc communautaire.
- ✓ Viser 40 % de logements communautaires dans le projet
- ✓ Explorer les possibilités que les logements communautaires soient situés le long de l'axe Island et du Canal, plutôt que seulement sur Saint-Patrick
- ✓ Garantir un nombre maximum d'unités de condos, sans possibilité future de subdivisions.
- ✓ Être extrêmement exigeants quant à l'intégration du bâtiment privé au caractère du canal (hauteur, dégradé des bâtiments, etc.) et aux interfaces public-privé.
- ✓ Inclure une portion significative de logements familiaux

2. **Locaux communautaires**

Les espaces réservés aux locaux sont situés au rez-de-chaussée et au deuxième étage, le long de Saint-Patrick, à l'angle de la rue Island. La superficie est de 28 191 p.c. (soit 22191 p.c. en rez-de-chaussée et 6000 p.c. à l'étage). Précisons que, contrairement à la présentation faite par le promoteur privé lors de la première phase de la consultation, les locaux ne seront pas achetés par la Maison Saint-Charles, mais deviendront plutôt une propriété ou co-propriété d'OBNL. Cette portion communautaire viendra répondre à une partie des besoins en locaux dans le quartier Pointe-Saint-Charles, notamment pour des groupes logés par la CSDM et pour un organisme santé mentale en recherche active depuis des années pour des locaux et des logements supervisés dans le quartier,

Nos recommandations :

- ✓ Assurer que les locaux dédiés à l'emploi seront la propriété d'un ou de plusieurs OBNL.
- ✓ Garantir la pérennité de ce pôle communautaire dans le quartier (sans privatisation possible)
- ✓ Maintenir un zonage équipement collectif et institutionnel pour ces locaux.

3. Appropriation et utilisation publique des abords du canal

- ✓ Poursuivre la réflexion architecturale afin d'assurer la qualité des interfaces entre les espaces privés et publics.
- ✓ Porter une attention particulière à l'implantation du bloc de condos sur Island et à l'aménagement des terrasses qui donnent sur le canal de Lachine, et favoriser une utilisation collective des espaces non privés.
- ✓ Garantir à long terme l'aménagement par le propriétaire des talus présents dans les coupes paysagères

4. Accès publics entre Saint-Patrick et les berges du Canal

Le projet prévoit un dégagement de 6 m des rues Saint-Patrick et Island et un dégagement de 10 mètres pour l'accès Laprairie, pour créer un accès aménagé au bord du Canal avec une interdiction du passage véhiculaire.

Nos recommandations :

- ✓ Garantir la mise en valeur de l'axe Island comme lien visuel et physique privilégié entre le quartier et les berges, et un aménagement en lien avec le jardin de la liberté situé à l'extrémité nord de la rue Island
- ✓ Obtenir une contribution financière du promoteur pour l'aménagement de la rue Island et du jardin de la liberté
- ✓ S'assurer de la piétonisation de la rue Island depuis Saint-Patrick
- ✓ Valider que l'allée piétonne en prolongation de la rue Laprairie entre le Myst et le 2175 St-Patrick soit aménagée aux frais du promoteur, puis rétrocédée à la municipalité qui en assumera l'entretien.
- ✓ Prévoir une intégration des hauteurs et une implantation qui favorisent la perméabilité entre la rue Saint-Patrick, les berges du canal de Lachine et la rue Island.
- ✓ Garantir que ces accès seront verdis et en tout temps non-restreints

5. Cour intérieure

La cour intérieure, d'utilisation publique, représente 23% de la superficie du lot. Elle sera aménagée pour être accessible à partir du canal, de la rue Island (portes cochères) et de la rue Saint-Patrick (porte principale). La cour sera aménagée et entretenue par les propriétaires, et restera leur propriété.

Nos recommandations :

- ✓ Garantir que la cour intérieure sera d'utilisation publique, sans aucune clôture ni autres formes d'aménagement freinant l'appropriation publique de la cour par les résidents du quartier.

6. Mise en valeur historique et patrimoniale du site

Une superficie de 214 m² de la propriété sera cédée à Parc Canada pour préserver les vestiges de l'ancienne Corderie. Ceci crée une bande vraiment étroite.

Nos recommandations :

- ✓ Agrandir le dégagement entre les constructions de condos et le site de l'ancienne corderie, en augmentant la superficie du terrain cédé à Parc Canada
- ✓ Garantir la mise en valeur du site historique par Parcs Canada.

7. Stationnement et circulation automobile

Le projet propose 225 cases de stationnement en sous-terrain : 205 cases pour le projet privé, soit un ratio supérieur à une 1 case par condo, et 20 cases réservées pour le projet communautaire.

Nous saluons le fait que les stationnements soient en sous-terrain, mais dénonçons le haut ratio, qui n'a pas sa place dans un projet urbain si proche du métro, de lignes d'autobus, de voies cyclables...

Nos recommandations :

- ✓ Diminuer le ratio de stationnements des condos dans le projet privé pour atteindre un ratio de 1 :4. Ceci, dans l'optique, où la congestion routière sur Saint-Patrick constitue déjà un problème important, avant même que plusieurs projets immobiliers en construction ne soient habités, et vu la proximité du métro et des lignes d'autobus.
- ✓ Encourager toutes formes de transport actif (supports vélo) et de co-voiturage.

IV. CONCLUSION

Après des années de mobilisation contre un redéveloppement axé sur les intérêts des promoteurs immobiliers et le marché spéculatif, les projets à la pièce, la résidentialisation des berges du canal et l'érosion de l'emploi, l'arrivée du projet 2175 Saint-Patrick a été l'objet d'intenses discussions dans notre concertation. Après l'adoption par les pouvoirs publics, malgré les vives contestations locales, de projets tels que le Myst, les membres d'Action-Gardien ne souhaitent en aucun cas s'opposer au seul projet pour les berges du canal avec de réelles retombées pour la communauté, en termes de logements accessibles, de maintien de l'emploi, de locaux communautaires.

Nous avons donc fait le choix d'appuyer la portion communautaire de ce projet, tout en restant très critique sur l'ajout de condos supplémentaires sur les berges du canal. Nous encourageons les pouvoirs publics à maximiser les retombées locales du projet, notamment en termes d'accessibilité, d'interfaces entre les parties privées et publiques, d'intégration du bâtiment au caractère du canal, de diminution du ratio de stationnement. Il est également essentiel, pour que le projet aille de l'avant, d'avoir toutes les garanties nécessaires pour la réalisation du pôle communautaire en première phase.

Au-delà du projet du 2175, nous demandons à la municipalité, tant à l'Arrondissement qu'à la Ville, de développer enfin une vision cohérente et concertée du développement du nord du quartier pour encadrer véritablement le développement du secteur. Il reste encore, notamment à l'est du quartier, des terrains et des bâtiments à protéger et développer en fonction de l'intérêt collectif.

Pour information : karine.triollet@actiongardien.org