



**Coopérative d'habitation
Val Perché**
810 rue Montcalm, bureau 002
Montréal, Québec H2L 5G2

MÉMOIRE

**Un plan et des défis : l'urgence de relever la
qualité de notre milieu de vie**

**Présenté à l'Office de consultation publique de
Montréal**

Octobre 2020

Table des matières

Avant-propos

1. Notre coopérative : une gestion collective, responsable et citoyenne
2. Portrait de notre secteur: une enclave à dégager
3. Plan particulier d'urbanisme des Faubourgs : des défis à relever pour une meilleure qualité de vie
4. Le logement abordable : une nécessité et une priorité
5. Les espaces verts : contrer les îlots de chaleur
6. Les services de proximité : une présence urgente
7. L'accès au fleuve : retrouver ce qui nous appartient
8. Le boulevard Ville-Marie : tenir compte des formes de pollution et de la sécurité des piétons

Conclusion : le citoyen, une partie prenante des décisions

Un bouquet de recommandations : un secteur et son mieux-vivre

Annexes

Avant-propos

La coopérative d'habitation Val Perché s'est engagée activement, dès l'an dernier, dans cette démarche de consultation afin de faire valoir, bien sûr, l'intérêt citoyen mais aussi pour partager son expérience de vie collective au cœur même de cette zone déstructurée qualifiée de secteur en requalification. Une grande partie de nos recommandations sont reprises dans le projet qui nous est soumis. Nous consacrerons donc notre proposition à cibler ce qui nous apparaît impératif à réaliser en misant sur la participation citoyenne de notre zone spécifique de résidence qui demeure essentielle à la mise en oeuvre de cette transformation

On doit retenir que bien nous sommes conscients que le choix de s'établir dans ce secteur, à savoir à proximité de Radio-Canada, de Molson et de l'autoroute Ville-Marie, a pu nous procurer certains avantages mais qu'ils sont pondérés par des contraintes et des nuisances importantes qu'il faut circonscrire.

Nos valeurs coopératives nous invitent donc à jouer un rôle d'acteur social qui se veut rassembleur. Notre mémoire est d'ailleurs le résultat d'échanges et de débats avec nos membres, nos voisins et d'autres résidents de notre secteur. Dans ce sens, nous avons investi des efforts dans la mobilisation citoyenne (rencontres, page Facebook).

1. Notre coopérative : une gestion collective, responsable et citoyenne

La coopérative d'habitation Val Perché, créée en 2005, compte cinquante et un (51) logements et regroupe cinquante-six (56) membres et cent vingt-deux (122) occupants. Depuis de nombreuses années, nous portons une attention particulière à l'aménagement de notre territoire de proximité, dénommé Faubourg Québec avant notre arrivée, et aux projets en

développement de Radio-Canada, de la gare-hôtel Viger et de la Brasserie Molson. Dans les deux premiers cas, nous avons déjà déposé des mémoires en 2007, 2008 et 2019.

Notre intérêt particulier demeure le développement d'unités d'habitation dites abordables, et surtout de coopératives qui se caractérisent par la gestion collective de bâtiments et d'espaces communs. Ce modèle d'organisation sociale nous conduit à **être responsables** face à nos voisins et à d'autres résidents du secteur. Il va de soi que cette pratique nous amène à nous intéresser au développement de notre quartier et à agir de façon conséquente.

2. Portrait de notre secteur : une enclave à dégager

Notre coopérative et ses voisins immédiats, soit une autre coopérative de soixante neuf (69) logements et deux immeubles à but non lucratif, sont localisés dans une enclave dont le périmètre est déterminé par les rues Notre-Dame, Amherst, Saint-Antoine et Montcalm. Ce secteur est habité par quelque deux cent-vingt (220) ménages et fait partie d'un îlot de chaleur urbain marqué par une forte minéralisation et l'absence d'un plan de verdissement.

Il s'agit en fait d'une zone, à la sortie est de l'autoroute Ville-Marie, qui se caractérise par la pénurie, entre autres, de services commerciaux et de lieux récréatifs pour les enfants. On se doit de signaler que la circulation automobile demeure dense et permanente. La pollution de l'air et par le bruit représentent des inconvénients majeurs dont il faut réduire l'impact.

D'autre part, nous sommes privés, depuis toujours, de l'accès direct au fleuve. On peut relever qu'on trouvait dans notre secteur à notre arrivée il y quinze (15) ans, un marais et de nombreuses espèces d'oiseaux qui ont cédé leur place au béton et à la brique. Dans la foulée du départ de la brasserie Molson, il importe de

planifier l'implantation d'espaces verts et, plus particulièrement, la présence d'un parc avec vue sur le fleuve comme il en a existé autrefois (les parcs Sohmer et Campbell).

3. Un Plan particulier d'urbanisme : des défis à relever

Cette phase de consultation dite finale se présente dans un contexte où il faut relever des défis importants si la Ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie désirent que notre territoire soit partie prenante d'une communauté montréalaise inclusive, durable, sécuritaire et de services accessibles afin qu'il fasse bon y vivre, travailler, étudier et se divertir là où on habite. Dès lors, un fort sentiment d'appartenance pourra se forger.

Ces défis se présentent ainsi : créer des unités d'habitation coopérative, multiplier les espaces verts, accroître les services de proximité, assurer un accès au fleuve pour tous et réduire la circulation automobile et la pollution sonore. La réalisation de ces objectifs **sur une durée de quelques années et non de 10 à 15 ans** sera déterminante pour transfigurer notre secteur et mettre fin à cette fracture (autoroute Ville-Marie) et au morcellement de cette zone. Le calendrier des étapes de réalisation nous indique d'ailleurs que notre secteur sera soumis à des travaux majeurs sur une longue durée, ce qui est perturbateur et astreignant.

Cette démarche constitue en soi un renversement de ce qui a marqué l'histoire de ce périmètre. Pour des raisons d'implantation de projets majeurs d'immeubles, surtout des condominiums et d'infrastructures routières, on a fait disparaître un territoire habité où se retrouvait une mixité de fonctions et une véritable vie communautaire qu'on souhaite retrouver.

4. Le logement abordable : une nécessité, une priorité

Le logement abordable se caractérise par la capacité, à raison de de 30 % de son revenu, de se loger dans une unité d'habitation décente, sécuritaire et située près de services. Le logement, en soi, se présente comme un point d'ancrage et d'intégration sociale. En somme, toute personne a le droit d'être bien logée et à coût raisonnable. On doit signaler que nous vivons dans l'ancien *Faubourg à m'lasse*, quartier détruit au début des années 60 afin d'y établir Radio-Canada, ce qui a conduit près de 5 000 résidents à quitter cette zone.

D'autre part, et depuis 15 ans, le centre-ville, et particulièrement notre secteur, a connu un développement immobilier résidentiel marqué par la construction grandissante de condominiums qui occupent une grande partie de notre territoire et qui a contribué à accroître le coût des logements, entre autres, de 58%, entre 2001 et 2016, pour les locataires (72% des résidents) des Faubourgs.

Il s'impose donc de valoriser la mixité sociale en habitation pour ceux qui souhaitent habiter dans les Faubourgs. On se réfère ici aux familles à revenu modeste et moyen, aux personnes seules, aux personnes âgées, aux étudiants et aux familles monoparentales. D'ailleurs, les logements pour les familles (3 chambres à coucher et plus) ne représentent que 12% des unités dans l'arrondissement. Le logement social demeure la solution à cette carence. Il s'agit ici, pour nous, de coopératives et d'organismes à but non lucratif en habitation.

La nouvelle politique d'inclusion de la Ville de Montréal, soit le règlement pour une métropole mixte 20/20/20, doit être intégré, sans délai indu et de façon impérative et intégrale, aux grands projets en cours de Radio-Canada, de Molson et des Portes Sainte-Marie ainsi qu'aux autres qui pourraient émerger. À cet effet, la Ville de Montréal doit assumer le leadership dans la concrétisation

de ces projets et ne plus être à la remorque des promoteurs qui prennent possession des terrains (spéculation), s'appuient sur les droits acquis, se présentent comme les maîtres d'œuvre (négociations laborieuses) et visent le maximum de condos de taille réduite. Il s'impose donc que **l'arrondissement se fixe en objectif chiffré dépassant les 500 logements sociaux annoncés** et ne mise plus sur ce pis-aller qu'est le Fonds de compensation (6 M \$ au 1^{er} octobre 2020 pour l'arrondissement, soit plus ou moins la valeur de 50 logements) qui permet souvent aux promoteurs d'éviter le logement social représentant ainsi leur porte de sortie.

Il importe que l'arrondissement se constitue une réserve foncière plus garnie et que la Ville réclame une part importante des sommes liées à la récente entente fédérale-provinciale de 3,8 milliards \$. Pour ce faire, il est impérieux que la Ville et l'arrondissement Ville-Marie fassent cause commune avec les acteurs du logement social (Groupe de ressources techniques, Habiter Ville-Marie et autres) pour réclamer des investissements (AccèsLogis) à la hauteur des besoins des ménages de notre secteur.

5. Les espaces verts : contrer les îlots de chaleur

Notre secteur doit être catégorisé comme un véritable îlot de chaleur. Les périodes de chaleur répétées deviennent accablantes. Il est démontré qu'il existe des écarts de près de 10 degrés centigrades entre certains quartiers de Montréal, selon l'Institut national de la santé publique du Québec. L'annexe 1 de notre document l'illustre bien.

On relève plusieurs voies de circulation à forte densité et un grand nombre d'espaces de stationnement mais peu de verdissement. On doit non seulement réduire le nombre de cases de stationnement mais, au-delà des parcs identifiés dans le plan, il faut s'engager à planter des arbres et des arbustes, aménager des ruelles vertes et

des jardins communautaires et installer des murs végétaux près des axes de circulation. Pour notre zone particulière, près des immeubles Solano et jusqu'au fleuve, un véritable **espace vert Faubourg Québec va de soi**.

Cependant, la mise en place de parcs situés sur les terrains vacants ou qui vont l'être (Molson) constituent une priorité. Santé, repos, une vie familiale et exercice physique sont indispensables à la qualité de vie des résidents.

6. Des services de proximité : une présence urgente

Notre zone, une enclave en soi, ne dispose pas, à une distance raisonnable de 2 à 3 kilomètres, de services de proximité, privés ou publics. Par ailleurs, on anticipe la création de 7 500 logements dans les Faubourgs au cours des prochaines années et par conséquent un accroissement de la population de 15 000 à 20 000 personnes. On peut croire que la masse critique souhaitée sera atteinte.

Il faut réagir maintenant et planifier, par des projets et des incitatifs, l'établissement, entre autres, de services alimentaires, de petits commerces divers, d'une école et d'un centre communautaire. Cette installation de services va susciter l'achat local, encourager l'exercice par la marche à pied et favoriser la vie de quartier actuellement inexistante.

Pour notre zone de proximité, privé de services courants et marqué par un désert alimentaire, le projet d'offre commerciale La Commune/Notre-Dame constitue une priorité. Un sondage devrait être administré auprès des riverains pour mesurer l'intérêt et les besoins de ces résidents.

7. L'accès au fleuve : retrouver ce qui nous appartient

Les résidents de Ville-Marie et de notre secteur en particulier bénéficient de la proximité du fleuve. Le fleuve Saint-Laurent représente un élément unique de notre patrimoine naturel, d'un rapport affectif certain à sa dimension historique et une voie économique essentielle.

Cependant, on ne peut accéder à ses berges et plusieurs obstacles visuels ponctuent le paysage. La présence du Port de Montréal et des voies ferrées représentent des obstacles importants pour l'accès au public. Malgré tout, il faudrait envisager sérieusement, comme le propose l'arrondissement, de prolonger la promenade actuelle le long de la rue de la Commune en direction du pont Jacques-Cartier. Une aire de repos et de plaisir et un accès visuel sur le fleuve seront fort bien accueillis.

D'autre part, il faut capitaliser sur le déménagement de la brasserie Molson pour y aménager, comme le soumet l'arrondissement, un parc de plusieurs hectares ayant vue sur le fleuve. On doit miser sur cette occasion afin que les citoyens reprennent contact avec le fleuve dans un cadre champêtre, familial et sécuritaire.

8. Le boulevard urbain Ville-Marie : tenir compte des formes pollution et de la sécurité piétonne

Le projet d'un boulevard urbain, tel qu'avancé par l'arrondissement, à la sortie de l'autoroute Ville-Marie est certes salubre. Cette réalisation contribuerait grandement à rompre cette fracture existante entre le centre-sud de Montréal et le fleuve. Au-delà de sa configuration future, ce boulevard doit contribuer à réduire le débit (nombre de voies) et la vitesse des véhicules (largeur des voies). À défaut, toute la problématique de la pollution de l'air et par le bruit ne sera pas prise en compte.

La pollution de l'air se traduit par une émission constante et élevée de fines particules et de composés organiques volatils. Un débit de de forte intensité et permanent en est la cause. Ces émanations, on les absorbe autant par la marche qu'à la maison. Dans notre coopérative, on doit remplacer les filtres des échangeurs d'air tous les mois plutôt qu'au trimestre. Quant à la pollution sonore, on peut la qualifier d'un malaise continu, car l'intensité sonore dépasse nettement le seuil tolérable de 55dB. Des mesures de mitigation doivent être retenues pour neutraliser cette agression.

Quant à la sécurité piétonne, déjà mise à mal dans notre arrondissement (voir l'annexe 2), il faut s'assurer que les piétons soient bien protégés. Une première mesure serait l'installation de feux piétons de signalisation de longue durée sur les rues prolongées déjà identifiées, soit de la Visitation, Plessis et Alexandre-DeSève. On doit se rappeler que les résidents de notre secteur recourent, pour se déplacer, au transport en commun pour 43%, à la marche pour 20% et au vélo pour 9%.

Conclusion : le citoyen comme partie prenante des décisions

Le projet, à sa section gouvernance et concertation, fait part du mécanisme de suivi de la mise en œuvre. Notre coopérative est déjà membre du Comité d'accompagnement des grands projets. Cependant, nous souhaiterions qu'un comité citoyen soit agréé pour notre zone particulière, situé à proximité des projets majeurs que sont Radio-Canada, Molson et du futur boulevard urbain, ce qui représente un situation exceptionnelle. À cet effet, notre coopérative prévoit tenir une rencontre citoyenne en ligne et diffuser de l'information afin de regrouper des citoyens intéressés à faire part de leurs constats et de leurs attentes. En conclusion, nous vous soumettons des recommandations que nous considérons pertinentes et réalisables.

Un bouquet de recommandations : un secteur et son mieux-vivre

1. Il est proposé que la création d'unités **d'habitation coopérative**, fasse l'objet d'un engagement ferme de 500 unités, dépassant ainsi les objectifs fixés. Dans le cadre de la politique d'inclusion 20/20 /20 de la Ville de Montréal, on doit miser sur les grands projets annoncés de Radio-Canada, Molson et Portes Sainte-Marie et d'autres réalisations futures.

2. Il est proposé que l'arrondissement Ville-Marie et la Ville de Montréal, soutenus par la société civile, doivent, pour faciliter l'établissement de coopératives, procéder à l'acquisition en plus grand nombre de sites en développement et de propriétés publiques et institutionnelles et exercer des pressions soutenues pour bonifier le programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec,

3. Il est proposé, dans le cadre de l'accroissement des services de proximité, qu'une école et un centre communautaire soient établis, dans un même complexe, sur le site de Molson, afin de contribuer à retisser la trame urbaine. Des services commerciaux devraient se loger le long du boulevard Ville-Marie et de l'axe rue de la Commune/rue Notre-Dame, rue locale sous la responsabilité de Montréal. La masse critique populationnelle assurera leur rentabilité.

4. De façon plus particulière, nous croyons que le parc urbain dit Espace Faubourg Québec, situé sur la rue de Glacis, entre les rues Amherst et Saint-Christophe, doit faire l'objet d'une expansion vers le fleuve dans le sens d'un verdissement de cette surface et de l'implantation de services commerciaux courants (café, dépanneur). Un lieu de repos et de retrouvailles pour des centaines de résidents.

5. Il est proposé qu'un parc soit mis en place sur le site de Molson, dans le prolongement des rues de la Visitation et Plessis, soit

d'environ trois (3) hectares. Un parc familial et de repos où on ne retrouve pas de nombreuses activités dites attractives. Il s'impose que la vue sur le fleuve soit assurée par la surélévation du terrain face à la voie ferrée.

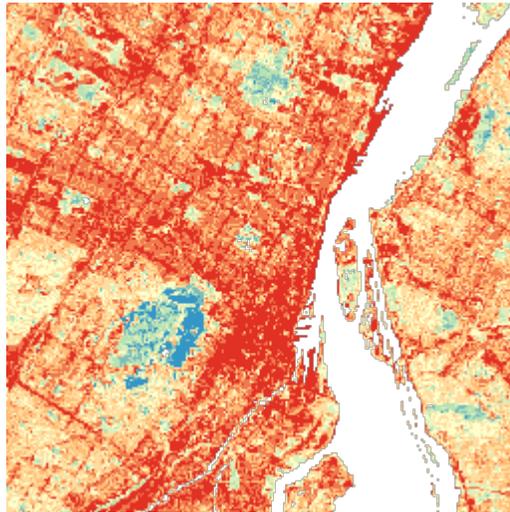
6. Il est proposé que le boulevard Ville-Marie ne compte que trois voies de circulation automobile et qu'on aménage une voie pour le transport en commun de même qu'une piste cyclable. Des murs végétaux et un terre-plein atténueraient la pollution de l'air et la pollution sonore. Au-delà des feux piétons, une passerelle serait une mesure supplémentaire pour assurer la sécurité de beaucoup de piétons (personnes âgées et handicapées, enfants).

7. Il est proposé que la Politique de reconnaissance et de soutien aux organismes communautaires de l'arrondissement Ville-Marie fasse l'objet d'une révision (inclure les coopératives d'habitation), quant au financement. Une condition essentielle à la présence de la société civile et d'une concertation profitable pour l'arrondissement Ville-Marie.

8. Il est proposé qu'un comité de citoyens, du périmètre des Saint-Antoine, Montcalm, de Glacis et Saint-Christophe, soit reconnu et financé afin de tenir compte des intérêts particuliers de notre zone habitée à proximité des sites de Radio-Canada et de Molson ainsi que la présence de l'autoroute Ville-Marie.

Annexe 1

Îlots de chaleur à Montréal



Carte des îlots de chaleur, région comprise entre le Vieux-Montréal et l'île Sainte-Hélène.
Pour voir la carte complète :

Site de Radio-Canada :

<http://ici.radio-canada.ca/nouvelles/special/2016/7/canicule-ete-ilot-chaleur-montreal/>

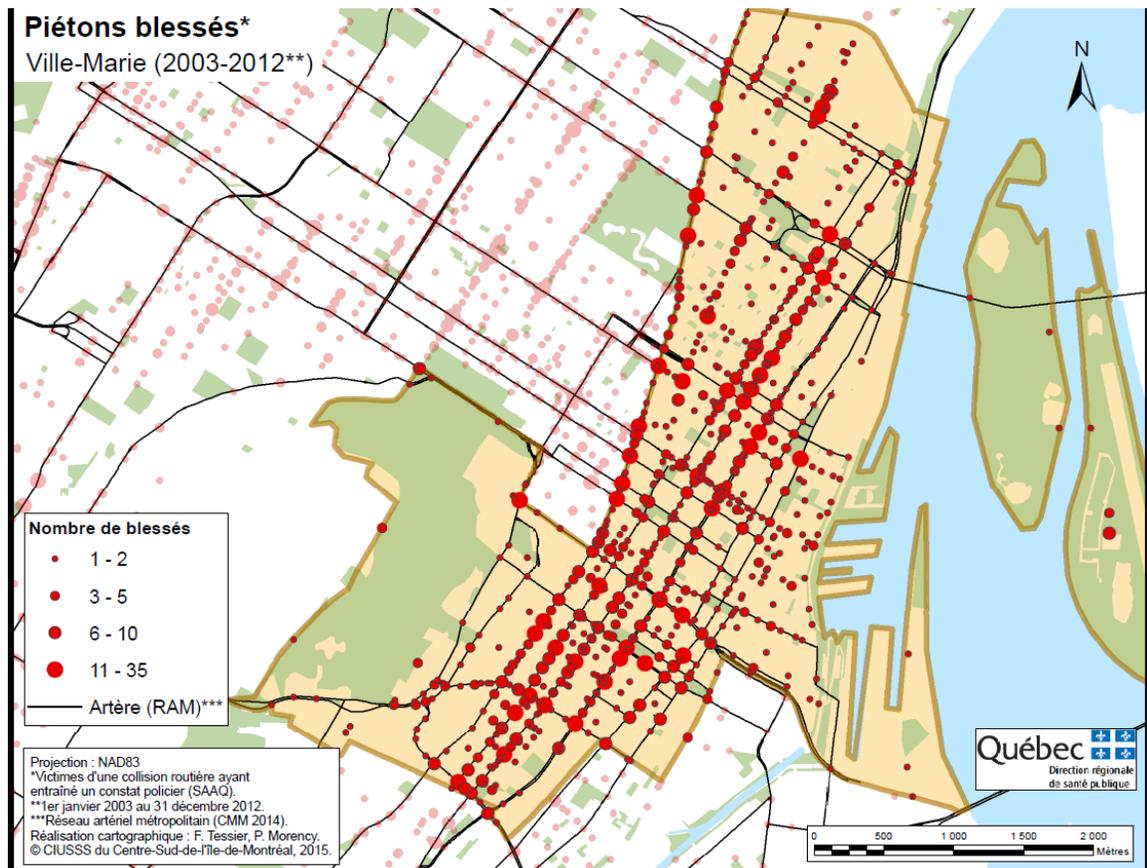
ou

site de Données Québec

<https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/ilots-de-chaleur-fraicheur-urbains-et-temperature-de-surface/resource/82a3e8be-45d2-407e-8803-fcc994830fcc>

Annexe 2

Cartographie des piétons blessés dans l'arrondissement Ville-Marie, entre 2003 et 2012



Source : Directeur de santé publique de Montréal

Annexe 3



LA FECHIMM

La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) est l'un des plus importants acteurs immobiliers du Grand Montréal et la plus grande fédération régionale de l'habitation coopérative au Québec. Fondée en 1983, elle regroupe plus de 470 coopératives d'habitation où résident quelque 12 700 ménages. Son territoire comprend l'île de Montréal, Laval et les municipalités de la Rive-Nord incluses dans le territoire de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

La FECHIMM propose une gamme étendue de services de soutien à la gestion, à la planification et aux travaux immobiliers. Elle œuvre également à la promotion du droit au logement et du modèle coopératif en habitation. L'appui offert aux membres comprend notamment des programmes de formation favorisant l'autogestion, des conseils téléphoniques, des regroupements d'achats ainsi que des outils de communication et d'information sur les enjeux de l'heure en habitation et au sein du mouvement.

L'implication essentielle des coopérantes et coopérants ainsi que le travail de sa quarantaine d'employé(e)s constituent la principale richesse de l'organisation dans l'accomplissement de sa mission quotidienne de soutien, de consolidation et de représentation des coopératives d'habitation.

LES MEMBRES DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Les coopératives d'habitation regroupent une population se trouvant le plus souvent dans l'incapacité d'acquérir une propriété privée, lorsqu'il ne lui est pas tout simplement impossible de louer un logement décent dans le marché privé. Dans la région de Montréal, selon l'Enquête sur le profil des résident(e)s des coopératives d'habitation réalisée en 2017, on y retrouve :

- 40 % de personnes seules, dont 60 % sont des femmes;
- 39 % de ménages avec au moins un enfant de moins de 18 ans;
- 16 % de familles monoparentales, dont 81 % ont une femme à leur tête;
- un revenu moyen de 33 641 \$;
- 25 % de ménages tirant leur revenu d'une pension de retraite.

DES MILIEUX DE VIE INCLUSIFS

Les coopératives d'habitation représentent 23% des logements sociaux et communautaires existant sur le territoire de l'agglomération de Montréal. Elles sont donc un modèle important dans le paysage du logement abordable.

En plus d'offrir à leurs membres locataires la possibilité d'accéder à une propriété collective et d'exercer une influence sur leur milieu de vie, les coopératives d'habitation constituent des organisations démocratiques et inclusives où chaque personne a l'occasion de développer ses compétences en matière de gestion immobilière et de gouvernance démocratique.