

**BRIDGE – BONAVENTURE :
UN MILIEU DE VIE FAVORABLE AUX PERSONNES ÂÎNÉES**

Mémoire présenté par



À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

**Dans le cadre des consultations concernant
le secteur Bridge – Bonaventure**

Montréal, juin 2023

Bridge-Bonaventure : un développement en réponse aux besoins de la population, pas pour les intérêts de promoteurs !

Pointe-Saint-Charles est un quartier tissé serré où la solidarité, l'action communautaire et la défense des droits ont pris racine depuis fort longtemps. Quartier ouvrier, quartier pauvre, quartier solidaire, on y ressent un profond sentiment de communauté. Nous sommes préoccupés par les aspirations qu'ont certains acteurs économiques et politiques pour notre quartier. Nous demandons à être partie prenante des décisions qui affecteront notre milieu et nos conditions de vie.

Le développement qui prendra forme dans le secteur Bridge-Bonaventure aura des conséquences sérieuses pour tout le territoire avoisinant et pour l'ensemble de la communauté montréalaise. Nous voilà à un carrefour historique où les prochaines décisions des divers paliers et organismes gouvernementaux seront cruciales pour l'avenir.

Notre organisme est membre de la corporation de développement communautaire Action-Gardien. Nous sommes impliqués depuis de nombreuses années dans la démarche collective pour concevoir une vision et des propositions d'aménagement pour le secteur Bridge-Bonaventure. Par le présent mémoire à l'OCPM, nous voulons partager avec vous nos préoccupations sur l'avenir du secteur et insister sur certains éléments contenus dans le mémoire collectif d'Action-Gardien.

Qui sommes – nous ?

Le Centre des aînés de Pointe-Saint-Charles est un centre communautaire pour aînés du quartier Pointe-Saint-Charles, à Montréal. Sa mission est d'améliorer la qualité de vie et de favoriser l'autonomie des personnes de 50 ans et plus. Nous travaillons à contribuer au mieux-être des aînés en situation de vulnérabilité sociale, physique et économique, ainsi qu'à soutenir leurs proches afin d'encourager leur engagement. Par nos actions, nous œuvrons à promouvoir une image positive des aînés, cela en créant un milieu de vie stimulant et favorisant l'autonomie des aînés de Pointe-Saint-Charles.

Portrait de la population aînés de Pointe-Saint-Charles (selon le recensement de 2021)

- Les 1 820 personnes âgées de 65 ans et plus comptent pour 11,9 % de la population, comparativement à 13,2 % pour Le Sud-ouest et à 17,5 % à Montréal.
- Les 625 personnes âgées de 75 ans et plus comptent pour 4 % de la population, comparativement à 8,4 % à Montréal. Ce groupe d'âge a connu une augmentation de 6,8 % depuis 2016. Les personnes de 85 ans et plus représentent 1 % de la population comparativement à 2 % pour Le Sud-ouest, à 2,8 % pour Montréal et à 2,5 % pour le Québec.

- La répartition de la population par groupe d'âge présente un profil de plus en plus proche de celui de la population de l'arrondissement Le Sud-ouest mais se distingue des profils de l'île de Montréal et du Québec. Les personnes de 15 à 64 ans y représentent une proportion plus importante (73,3 %) qu'à Montréal (67 %) et au Québec (63 %), malgré une baisse importante du nombre de jeunes de 15 à 30 ans.
- 46,7 % des ménages sont composés d'une seule personne comparativement à 47,3 % pour Le Sud-ouest, 40 % pour Montréal et 35 % pour le Québec.
- Le revenu total moyen après impôts des résidents du territoire âgés de 15 ans et plus est passé de 42 960 \$ par année en 2019, à 46 960 \$ en 2020 alors qu'il était de 34 779 \$ en 2015. En 2020, il était de 42 520 \$ pour l'île de Montréal.
- Le revenu total médian après impôts des résidents du territoire âgés de 15 ans et plus est passé de 32 800 \$ par année en 2019, à 35 600 \$ en 2020 alors qu'il était de 25 760 \$ en 2015. En 2020, il était de 35 600 \$ pour Le Sud-ouest (le même que pour Pointe-Saint-Charles) et de 34 000 \$ pour l'île de Montréal.
- Parmi les personnes de 65 ans et plus, c'est 41,7 % du groupe qui vit avec un faible revenu, comparativement à 31,2 % pour Le –Sud-ouest et 9,7 % pour l'île de Montréal.
- À Montréal, plus de 20 810 logements de l'Office municipale d'habitation de Montréal dont un peu plus de la moitié de ces logements sont destinés aux personnes âgées de **60 ans et plus**. En attente de logements : 23 837 familles. Le temps d'attente peut aller jusqu'à 8 ans pour avoir accès à un logement subventionné.
- Lors du dernier portrait dans les HLM réservés aux aînés de Pointe-Saint-Charles, on constate que plus de 83 % des résidents de 60 ans et plus ont moins de 20 000 \$ de revenus.

Volet santé

La Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles offre des services de maintien à domicile aux personnes âgées qui peuvent demeurer à la maison. Par contre, dans le quartier de Pointe-Saint-Charles, on compte actuellement un seul CHSLD public, aucune ressource intermédiaire en santé et services sociaux et aucun centre de jour. Cela signifie que les personnes âgées de Pointe-Saint-Charles ayant besoin de services plus pointus doivent quitter leur quartier afin d'y avoir accès. C'est ainsi qu'au Centre des aînés de Pointe-Saint-Charles, nous sommes à même de constater à tous les ans le départ de participant.e.s pour aller vivre dans un autre quartier de Montréal, un déracinement de leur milieu de vie depuis des décennies rendu obligatoire par l'absence de services adaptés à leur condition. Nous demandons qu'un volet santé soit intégré dans le secteur Bridge – Bonaventure en ayant un point de service de la Clinique communautaire, une Maison des aînés et un centre de jour pour supporter les proches aidants du quartier.

Le développement de Pointe – Saint – Charles

Comme groupe communautaire œuvrant auprès des aînés de Pointe-Saint-Charles, nous sommes conscients des conséquences de la transformation rapide de notre quartier. Avec la hausse du coût du logement et la rareté des logements réellement abordables, il est de plus en plus difficile de rester ou de venir s'installer dans le quartier. La population à petit et moyen revenu se voit peu à peu exclue de notre communauté qui se gentrifie. Nous devons composer avec des commerces de moins en moins abordables et avec l'absence de certains services

publics tels qu'une école secondaire. Pendant ce temps, les secteurs d'emploi disparaissent au profit des développements résidentiels. Notre quartier, enclavé par les autoroutes et les voies ferrées, subit l'important transit automobile vers la Rive-Sud et est privé d'accès aux rives du fleuve Saint-Laurent.

Le développement du secteur Bridge-Bonaventure est une occasion historique d'améliorer nos conditions et notre qualité de vie. Le développement doit se faire en réponses à nos besoins et permettre d'agir véritablement sur la crise du logement et la crise climatique.

Nous sommes particulièrement préoccupés par l'avenir des terrains publics fédéraux et provinciaux qui occupent une grande partie du bassin Peel et sont convoités par les promoteurs immobiliers pour des projets de tours à condos luxueuses et en hauteur dans la poursuite de Griffintown. Utiliser ces terrains publics pour satisfaire les intérêts des investisseurs n'est pas une option ! Notre communauté a trop de besoins urgents à combler.

Pour ce faire, nous appuyons le projet collectif issu de l'Opération populaire d'aménagement (OPA) porté par la Corporation de développement communautaire (CDC) Action-Gardien, et nous demandons à la Ville de Montréal, en collaboration avec les autres paliers de gouvernement de :

- Préserver les terrains de propriété fédérale et provinciale hors du marché spéculatif ;
- Refuser les mégaprojets immobiliers déconnectés de notre quartier et de notre réalité ;
- Réaliser un vaste chantier de logements sociaux et communautaires sur les terrains publics ;
- Planifier en amont les équipements publics et collectifs, dont une école primaire et secondaire, une maison de la culture, des parcs et espaces verts ;
- Créer un milieu de vie à échelle humaine, avec des bâtiments majoritairement entre 3 et 8 étages, et quelques bâtiments de 12 étages maximum;
- Prévoir un milieu de vie complet dans lequel on peut se loger, travailler, se nourrir, se rencontrer et s'entraider entre voisin.e.s ;
- Prioriser les transports actifs et collectifs et les connexions inter-quartiers ;
- Prolonger la rue du Centre pour relier notre quartier avec le nouveau milieu de vie ;
- Créer une bande riveraine le long du fleuve Saint-Laurent, accessible par une passerelle à partir du parc Marguerite-Bourgeoys ;
- Limiter le nombre de voies sur le futur boulevard urbain Bonaventure et éliminer la circulation de transit automobile par un accès direct avec le pont Victoria ;
- Protéger les entreprises et emplois existants et développer la production industrielle légère, alimentaire et artisanale ;
- Respecter l'identité distincte de Pointe-Saint-Charles et mettre en valeur le patrimoine ;
- N'accepter que des projets cohérents avec les principes de la transition écologique.

La réalisation de ce projet collectif ambitieux mais nécessaire pour l'avenir de Pointe-Saint-Charles implique que les terrains publics fédéraux et provinciaux ne soient pas vendus à des promoteurs immobiliers et que la Ville de Montréal utilise tous les leviers possibles pour soutenir la réalisation du projet porté par la communauté de Pointe-Saint-Charles.

Nous espérons vivement que la Ville sera une alliée de notre communauté auprès des gouvernements fédéraux et provinciaux, pour la création d'un milieu de vie axé sur la réponse aux besoins criants de logements et aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux de ma communauté.

Les points positifs, les limites et les lacunes du Plan directeur de la Ville

Dans l'ensemble, nous adhérons à la vision du plan directeur. Mais nous voulons vous faire part de limites et lacunes majeures.

Tout d'abord, nous tenons à souligner que le plan inclut des propositions très intéressantes dont plusieurs figurent aussi dans le projet collectif développé par notre communauté ! Nous demandons à la Ville de maintenir fermement ces éléments, de réunir les conditions pour les réaliser et de les rendre conditionnelles au développement du secteur.

- De manière générale, nous saluons les orientations en faveur de la protection du patrimoine, du verdissement, de l'accès aux berges, de la priorité au transport actif et collectif.
- Un point fort du plan directeur est l'ajout de connexions avec le quartier habité, avec le prolongement de la rue du Centre jusqu'au bassin Peel, la passerelle du parc Marguerite-Bourgeoys vers le fleuve Saint-Laurent, et le pont tournant pour traverser le Canal de Lachine. Ce sont des liens très importants et ce sera un jour historique lorsque nous pourrons enfin avoir un accès direct au fleuve à partir du quartier !
- Le maintien et le développement des activités économiques sont très importants pour des quartiers complets dans lesquels on peut vivre et travailler, et nous nous réjouissons de la protection des emplois dans le Triangle Nord Pointe-Saint-Charles et de la création du Quartier des artisans. Il faut des emplois de proximité diversifiés, et cesser de voir les entreprises et artisans quitter nos quartiers centraux pour la banlieue.

Malheureusement, des éléments sont problématiques ou manquants dans votre Plan.

- Tout d'abord, face aux hausses vertigineuses de loyers dans le quartier comme ailleurs à Montréal, il manque des cibles ambitieuses et des stratégies claires pour réaliser un vaste chantier de logements sociaux et communautaires. Vous reconnaissez vous-mêmes dans votre Plan que le Règlement pour une métropole mixte est insuffisant, mais vous ne dites pas comment vous allez l'améliorer et le dépasser. Il est important de l'ajout de logements sociaux dédiés aux aînés soit que des HLM et OSBL d'habitations fassent partie de ce vaste chantier de logements sociaux.
- Nous sommes très inquiets des acquisitions récentes par le promoteur Devimco au bassin Peel et sur le site de Ray-Mont Logistiques, et du projet porté avec d'autres promoteurs sur l'ensemble du site, incluant les terrains publics. Ceux-ci appartiennent à la collectivité, on ne veut surtout pas y prolonger Griffintown! Si ce devait être le cas, autant ne pas autoriser le résidentiel et conserver tout le secteur en emploi et espaces verts... Quelles mesures prendrez-vous, avec le gouvernement fédéral et provincial, pour garder ces terrains hors du marché spéculatif ? Rien n'est précisé sur cette question dans votre plan.

- Aussi, votre définition de l'échelle humaine pose question. Permettre des tours de 65 mètres (20 étages) dans ce futur milieu de vie ne respecte pas le cadre bâti et l'identité de notre quartier, sans compter que ces tours en béton ne sont pas écologiques. Il ne faudrait pas aller au-delà du Nordelec, soit 40 mètres. Nous sommes conscients de votre volonté de n'avoir « que quelques pointes de hauteur », mais la modification au plan d'urbanisme qui autoriserait 65 mètres sur presque tout le bassin Peel nous inquiète au plus haut point.
- Une grande erreur de Griffintown est l'absence de planification en amont des infrastructures collectives, dont les parcs et les écoles. Il ne faut pas la répéter ! Or, votre Plan ne précise pas quels seront les espaces réservés, ni quels seront ces équipements.
- L'ajout d'un tissu résidentiel pour le quartier Pointe-Saint-Charles devrait se limiter au bassin Peel et à une partie du site de Cotsco. Le site de Ray-Mont Logistiques pourrait accueillir une école secondaire et une maison de la culture facilement accessibles de Pointe-Saint-Charles et des quartiers environnants. Mais si on accorde aux promoteurs des changements de zonage pour leurs projets de condos, il sera impossible de revenir en arrière...
- Enfin, il faut apaiser considérablement la circulation automobile sur les rues Bridge, Mill et Wellington, et arrêter le transit dans notre quartier par un accès direct entre le pont Victoria et l'axe Bonaventure. Sinon, ce sera invivable dans le nouveau milieu de vie et non sécuritaire de s'y déplacer à pied ou à vélo. Nous sommes tout comme vous en faveur d'un milieu de vie qui mise sur le transport actif et collectif et réduit la place de l'auto, mais nous restons sceptique sur la concrétisation de cette vision. D'ailleurs, l'implantation d'une station de REM ne résoudra pas nos besoins locaux de mobilité.

Nous comptons sur la Ville de Montréal pour entendre nos préoccupations, apporter des ajustements et précisions au Plan, et surtout faire des choix clairs en faveur de notre communauté !

Résumé-synthèse du projet collectif issu de l'Opération populaire d'aménagement (OPA) porté par la CDC Action-Gardien.

L'implantation d'un milieu de vie réellement abordable et à échelle humaine autour du bassin Peel :

- Environ 2000 logements, dont 1600 sur le site du bassin Peel et 400 sur l'actuel stationnement de Cotsco ;
- Des logements sociaux et communautaires sur les terrains publics pour un milieu de vie hors du marché spéculatif ;
- Un minimum de 40% de logements hors marché sur les terrains privés ;
- Des hauteurs entre 3 et 8 étages, avec certains îlots pouvant atteindre 12 étages maximum aux abords de la ligne du Réseau express métropolitain (REM) ;
- Une protection sonore entre les rails du CN et du REM et les nouveaux bâtiments ;
- Des équipements collectifs et services de proximité :
 - Une école primaire et un CPE au centre du nouveau milieu de vie ;
 - Des espaces communautaires, sportifs et récréatifs ;
 - Un point de services de la Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles ;

- Une école secondaire et une maison de la culture sur le site de Transport Raymond, facilement accessible pour le nouveau milieu de vie et les quartiers avoisinants ;
- Des commerces de proximité, un marché public et une offre alimentaire abordable ;
- Des parcs, ruelles, espaces publics de socialisation et de rencontre.

La consolidation des zones d'emplois :

- Le maintien des entreprises industrielles historiques et patrimoniales existantes, dont l'emblématique Five Roses et les Forges de Montréal, et le développement d'activités de production industrielle légère, artisanale, alimentaire ;
- Une zone d'entreprises consolidée dans le Triangle Nord Pointe-Saint-Charles, entre De Condé, Wellington et le square Saint-Patrick ;
- Un Quartier des artisans avec des écoles de métiers sur la rue Mill, près de Riverside et Oak ;
- La transformation du parc industriel de la Pointe-Saint-Charles en éco-parc ;
- Des programmes de formation et d'embauche locales ;
- Des industries de production et de transformation plutôt que des usages bureau ;
- Des entreprises qui ne contribuent pas à la poussée spéculative et la gentrification ;
- Un zonage pour protéger les zones d'emploi de la spéculation afin d'éviter leur érosion progressive au profit du développement résidentiel ;

La priorité au transport actif et collectif et aux connexions inter-quartier :

- Un réseau de bus amélioré pour les travailleurs-travailleuses et les résident.e.s ;
- Un véritable réseau piéton et cycliste sécuritaire pour relier le quartier habité aux différents secteurs de Bridge-Bonaventure et des quartiers environnants
 - En priorité : le prolongement de la rue du Centre vers le bassin Peel et le franchissement du canal de Lachine
- Un pôle de mobilité pour encourager le transport actif et collectif et limiter la place de l'automobile ;
- Une nouvelle trame de rues au bassin Peel
 - Des rues véhiculaires apaisées, accessibles universellement et qui priorisent la sécurité des transports actifs et collectifs, sans stationnement sur rue excepté des débarcadères pour les livraisons et pour les personnes à mobilité réduite ;
 - Un réseau de rues et de ruelles sans automobile, excepté les véhicules d'urgences ;
 - Un stationnement partagé, dans une perspective transitoire et évolutive, par exemple dans le stationnement étagé de Loto-Québec.

La diminution de la circulation de transit et de la place de l'automobile :

- Le pont Victoria connecté directement au futur boulevard urbain Bonaventure, pour empêcher le transit dans nos rues de quartier ;
- Le réaménagement de l'axe Bonaventure en un boulevard urbain avec une largeur et une vitesse restreintes ;

- Un apaisement considérable de la circulation automobile sur les rues Wellington, Bridge et Mill ;
- Une révision des voies de camionnage, tout en garantissant l'accès aux entreprises locales ;

Les parcs, l'agriculture urbaine et l'accès aux berges :

- Une nouvelle trame verte et bleue reliant le quartier habité, les berges du canal de Lachine et du fleuve Saint-Laurent, le futur site commémoratif de la Black Rock (Roche Noire) ;
- Des jardins collectifs et de l'agriculture urbaine à différentes échelles ;
- Une large bande riveraine le long des berges du fleuve Saint-Laurent, directement connectée à Verdun, à l'île des Sœurs et au parc Jean-Drapeau ;
- Une passerelle à partir du parc Marguerite-Bourgeoys pour enfin accéder au fleuve à partir du quartier ;
- Une bande riveraine de Parcs Canada agrandie sur les berges du bassin Peel, sans bâtiment en hauteur ;

La valorisation du patrimoine bâti, historique, naturel et paysager :

- La protection et la mise en valeur des bâtiments et ouvrages classés et jugés patrimoniaux, dont les silos, le pont tournant et la Caserne 21 ;
- La mise en valeur de la Black Rock (Roche Noire) dans le parc mémorial et commémoratif des Irlandais, en collaboration avec les groupes concernés ;
- Le bassin Wellington et la cale sèche Tate excavés ;
- La protection des vues et des paysages ;
- Le rappel de l'occupation autochtone et du Village aux oies (Goose Village) par des actions commémoratives et des gestes architecturaux, en collaboration avec les communautés concernées.

La création d'un milieu de vie résilient face à la crise climatique pour le Montréal de 2050 :

- Un réseau de ruelles et de sentiers intégrés à un verdissement massif ;
- Des jardins collectifs et de l'agriculture urbaine à différentes échelles ;
- Une gestion durable des eaux de pluie, incluant des ruelles bleues-vertes et des jardins de pluie ;
- Des bâtiments sans émission de carbone, construits en bois et à partir de matériaux recyclés ;
- Une offre complète de modes de transport durables des personnes et des marchandises qui peut évoluer au rythme des habitudes de la population ;
- Une boucle énergétique sous la forme d'un réseau thermique local permettant la conservation et la réutilisation plutôt que la perte de la chaleur produite ;
- Une gestion durable des matières résiduelles dans une perspective d'économie circulaire.

Demandes particulières du Centre des aînés de Pointe-Saint-Charles

Volet communautaire :

- Un espace communautaire pour aînés accessible pour le Centre des aînés de Pointe-Saint-Charles ;
- Espace vert avec bancs accessibles aux personnes âgées ainsi que des exercices pour personnes âgées.

Accessibilité universelle et transport collectif :

- S'assurer que l'ensemble des bâtiments soit accessible universellement ;
- Espace adéquat pour l'accessibilité au transport adapté ;
- Transport collectif disponible dans l'ensemble du quartier.

Conclusion

Nous réitérons notre appui à la démarche de la table de concertation CDC Action-Gardien qui mène depuis plusieurs années des consultations et des débats au sein de la communauté, entre autres par l'organisation d'une Opération populaire d'aménagement. Nous sommes tout à fait d'accord avec le projet d'ensemble qu'Action-Gardien développe avec ses membres organismes, leurs membres et les citoyens du quartier. Et nous désirons que ce secteur soit un milieu de vie favorable aux personnes âgées de Pointe-Saint-Charles.

Nous espérons que notre voix sera entendue et que les besoins et projets de la communauté seront sérieusement pris en compte par les élus et les représentants de la Ville de Montréal dans toutes les décisions à prendre concernant le secteur Bridge-Bonaventure.

Centre des aînés de Pointe-Saint-Charles

2401, rue Mullins
Montréal (Québec) H3K 3E3
capsc.org
514-933-5826
info@capstcharles.org

Conseil d'administration

Johanne Béland – présidente
Gérard Séjour – vice-président
Denis Charron – secrétaire- trésorier
Viviane Freedman – administratrice
Jocelyne Bourgeois – administrateur

Équipe de travail

Pierre Riley – coordonnateur
Alexandre Laprise – intervenant de milieu
Joyce Lee – responsable des activités