



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

# **MÉMOIRE**

**Une vision novatrice des Faubourgs : la vie des  
citoyens au coeur du changement**

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

**Avril 2019**

# Table des matières

Avant-propos

1. Notre coopérative : une gestion collective, responsable et citoyenne	p. 3
2. Portrait de notre secteur de proximité : une zone dite de requalification	p. 5
3. Un Plan particulier d'urbanisme indispensable et souhaité	p. 6
4. Des milieux de vie complets et harmonieux	p. 7
5. Des défis à relever pour une meilleure qualité de vie	p. 7
6. Le logement abordable : une nécessité et une priorité	p. 8
7. Les espaces verts : contrer les îlots de chaleur	p. 9
8. Des services de proximité : une présence urgente	p. 9
9. L'accès au fleuve : retrouver ce qui nous appartient	p. 10
10. Le boulevard Ville-Marie : tenir compte des formes de pollution et de la sécurité des piétons	p. 11
Conclusion : une démarche porteuse d'avenir	p. 12
Un bouquet de recommandations : un secteur et son mieux-vivre	p. 12
Annexes	p. 14

## Avant-propos

La coopérative d'habitation Val Perché s'est engagée activement dans cette démarche de consultation en amont 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. Nous nous attacherons donc à la problématique et aux défis de notre **secteur de proximité** qui inclut des éléments majeurs de cette consultation, à savoir Radio-Canada, Molson et l'autoroute Ville-Marie sans oublier l'absence de services de proximité publics et privés.

Ayant été toujours conscient que c'était notre choix de s'établir dans cette zone, on a pu constater que certains avantages de demeurer dans cette zone urbaine sont pondérés par des contraintes et des nuisances importantes qui n'incitent pas beaucoup ménages à s'y établir. D'ailleurs, la tenue de la course de la Formule électrique, en 2017, un événement accablant et imposé de fait, nous l'a confirmé.

Cependant, nos valeurs coopératives nous invitent 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 voisins et d'autres résidents de notre secteur. Dans le cadre des consultations menées par l'OCPM pour le secteur des Faubourgs – tant celle-ci en amont que celle qui suivra sur la proposition de PPU –, nos objectifs sont les suivants : contribution constructive et suivi rigoureux mais aussi vigilance et lecture critique aux différentes étapes de cette démarche.

Finalement, on doit indiquer que nous ne souhaitons pas soumettre un point de vue d'expert et des propositions approfondies car notre intention est de manifester notre esprit civique pour changer le

cours des choses. 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 seize (116) occupants. Depuis de nombreuses années, nous portons une attention particulière à l'aménagement de notre territoire, 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 et 2008.

Appuyés de certains citoyens de notre secteur, nous nous sommes engagés depuis des années à mieux faire connaître nos positions et nos revendications afin d'améliorer la qualité de vie de celui-ci. Il s'agit donc **d'un engagement citoyen** visant à participer activement à bâtir un Montréal, inclusif, durable, sécuritaire et doté de services accessibles.

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 aux autres membres, 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.

On se doit de rappeler qu'une coopérative d'habitation, de par sa nature, répond d'abord aux besoins de ses membres en matière de logement, mais que ceux-ci, de façon **collective**, souhaitent aussi

s'approprier leur territoire et contribuer de façon constructive au développement harmonieux et équilibré de leur arrondissement et de leur ville. Notre entreprise coopérative est une collectivité qui se veut responsable et un acteur social exemplaire.

## **2. Portrait de notre secteur : une zone dite en requalification**

Notre coopérative et ses voisins immédiats, soit une autre coopérative de soixante neuf (69) logements et deux habitations 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 a quatorze (14) 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).

Dans ce sens, cette consultation représente pour nous l'occasion de faire valoir nos attentes, nos besoins et nos propositions afin de créer une ouverture sur le fleuve et des espaces verts pour contrer l'effet d'îlot de chaleur et mettre un terme à cette situation. Ainsi,

on pourra s'inscrire dans un plan d'ensemble lié au développement, entre autres, des projets de Radio-Canada et de Molson, qui se situent à vue de nez de chez nous.

### **3. Un Plan particulier d'urbanisme indispensable et souhaité**

Cette phase de consultation en amont du plan soumis à l'attention des citoyens nous apparaît incontournable 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.

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 et d'infrastructures routières, on a fait disparaître un territoire habité où se retrouvait une mixité de fonctions et une vie communautaire.

Ces décisions prises sans consultation et répondant à des intérêts particuliers sont caractéristiques d'un pouvoir politique qui se soustrait à son obligation de mettre au centre de ses choix les besoins des citoyens. À ce titre, il convient de signaler qu'une mobilisation citoyenne de la part de la société civile est déterminante et que les organisations communautaires doivent être soutenues financièrement à la mesure de leur présence. C'est la condition pour qu'une participation citoyenne et une concertation des principaux acteurs (élus, fonctionnaires, résidents) qui suivront cette démarche soient fructueuses.

Dans ce sens, notre participation vise à exprimer l'intérêt citoyen tout en portant des revendications plus spécifiques à nos conditions de vie en s'appuyant sur les travaux de la division d'urbanisme de l'arrondissement. On ne va pas refaire la copie.

Nous nous réjouissons particulièrement de ce qui semble la ligne directrice de ce scénario de changement indispensable, à savoir de mettre fin à cette fracture urbaine en s'assurant de créer une continuité de la trame urbaine (ex. : trois rues prolongées). Nous pourrions ainsi rompre avec cette zone éclatée et cette sensation de quasi-désert. Les propositions avancées, fort pertinentes par ailleurs, demeurent des pistes de solution à étudier. Ainsi donc, il appartient aux citoyens d'exprimer clairement leur volonté d'enrichir celles-ci et surtout de se mobiliser (rencontres citoyennes) pour que le projet final corresponde à leurs attentes. Notre intérêt est d'y participer activement.

#### **4. Des milieux de vie complets et harmonieux**

Les milieux de vie complets et inclusifs dépendent de facteurs multiples et doivent se conjuguer aux besoins et aux intérêts des citoyens. Le Plan particulier d'urbanisme poursuit l'objectif d'identifier les réalisations qui vont permettre de faire en sorte que l'habitat urbain soit le plus conforme aux besoins des citoyens. En somme, nous souhaitons, dans le cadre d'un effort mesuré et inscrit dans le temps, qu'il fasse bon vivre, travailler, étudier et se divertir là où on habite. Dès lors, un sentiment d'appartenance pourra se développer ainsi qu'une vie communautaire, à l'instar de notre coopérative. À défaut, l'isolement et le repli persisteront.

#### **5. Des défis à relever pour une meilleure qualité de vie**

Il faut donc prendre en compte les fonctions de logement, de transport, de commerce, d'activités récréatives, de services publics et d'espaces verts. À ce titre, nous nous pencherons sur les éléments suivants : le logement abordable, les espaces verts, l'accès au fleuve, les services de proximité, la sécurité piétonne et la pollution de l'air et par le bruit.

## **6. Le logement abordable : une nécessité et 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% 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. 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 20/20/20, doit être intégrée de façon impérative aux grands projets en cours de Radio-Canada, de Molson et des Portes Sainte-Marie ainsi qu'aux autres qui pourraient émerger. L'augmentation des crédits au logement social, dans le dernier budget québécois, pour des projets déjà engagés mais absents pour de nouvelles

réalisations, ne va certes pas faciliter la croissance du logement social. Il est impérieux que la Ville et l'arrondissement Ville-Marie fassent cause commune avec les acteurs du logement social (Habiter Ville-Marie et autres) pour réclamer des investissements (AccèsLogis) à la hauteur des besoins. Nous privilégions, bien sûr, l'implantation de coopératives, car ce modèle de gestion collective concourt à une plus grande responsabilité sociale et active la vie communautaire.

## **7. 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 aussi planter des arbres et des arbustes, aménager des ruelles vertes et des jardins communautaires et installer des murs végétaux près des axes de circulation.

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

## **8. Des services de proximité : une présence urgente**

Notre secteur, 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 10 000 logements au cours des prochaines années et par conséquent un accroissement de la population de 15 000 à 17 000 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.

## **9. 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 de lignes de chemin de fer 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.

## **10. 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 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 : une démarche porteuse d'avenir**

En conclusion, nous vous soumettons des recommandations que nous considérons pertinentes et réalisables. Nous vous remercions de nous accorder l'occasion de faire part de nos constats et de nos attentes. Notre coopérative et ceux qui nous entourent sont prêts à vous accompagner dans l'élaboration du PPU, par la diffusion d'information, des rencontres citoyennes, des participations à des groupes de concertation, et ce, aux différentes étapes de cette démarche jusqu'à l'adoption d'un projet final.

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

1. Il est proposé que la création d'unités d'habitation de logement social, et particulièrement coopératif, fasse l'objet d'un engagement ferme, dans le cadre de la politique d'inclusion 20/20 /20 de la Ville de Montréal, dans les grands projets annoncés de Radio-Canada, Molson et Portes Sainte-Marie et d'autres réalisations futures. À ce titre, l'arrondissement Ville-Marie, soutenue par la société civile, doit exercer des pressions soutenues pour bonifier le programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec.

2. 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 Radio-Canada, et soit au centre de cette volonté de retisser la trame urbaine. Des services commerciaux devraient se loger le long du boulevard Ville-Marie et de la rue Notre-Dame, rue locale sous la responsabilité de

Montréal. La masse critique populationnelle assurera leur profitabilité.

3. De façon plus particulière, nous croyons que le parc urbain, situé sur la rue de Glacis, entre les rues Amherst et Saint-Christophe, doit faire l'objet d'une étude par l'arrondissement et des citoyens pour la végétalisation de cette surface et l'implantation d'un café et d'un dépanneur. Un lieu de repos et de retrouvailles pour des centaines de résidents.

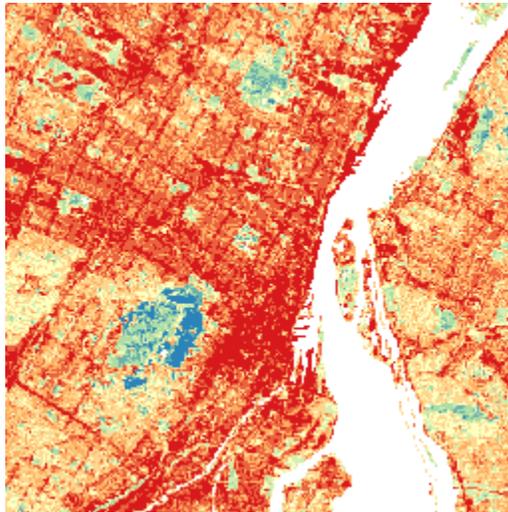
4. Il est proposé qu'un parc soit mis en place sur le site de Molson, dans le prolongement des rues de la Visitation et Plessis, soit d'environ trois (3) hectares. Un parc familial et de repos où on ne retrouve pas de nombreuses activités dites attractives. Il semble bien que la vue sur le fleuve soit assurée par la surélévation du terrain face à la voie ferrée.

5. Il est proposé que le boulevard Ville-Marie ne compte que trois voies de circulation automobile et qu'on prévoie 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).

6. 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, quant au financement. Une condition essentielle à la présence de la société civile et d'une concertation profitable pour l'arrondissement 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/>

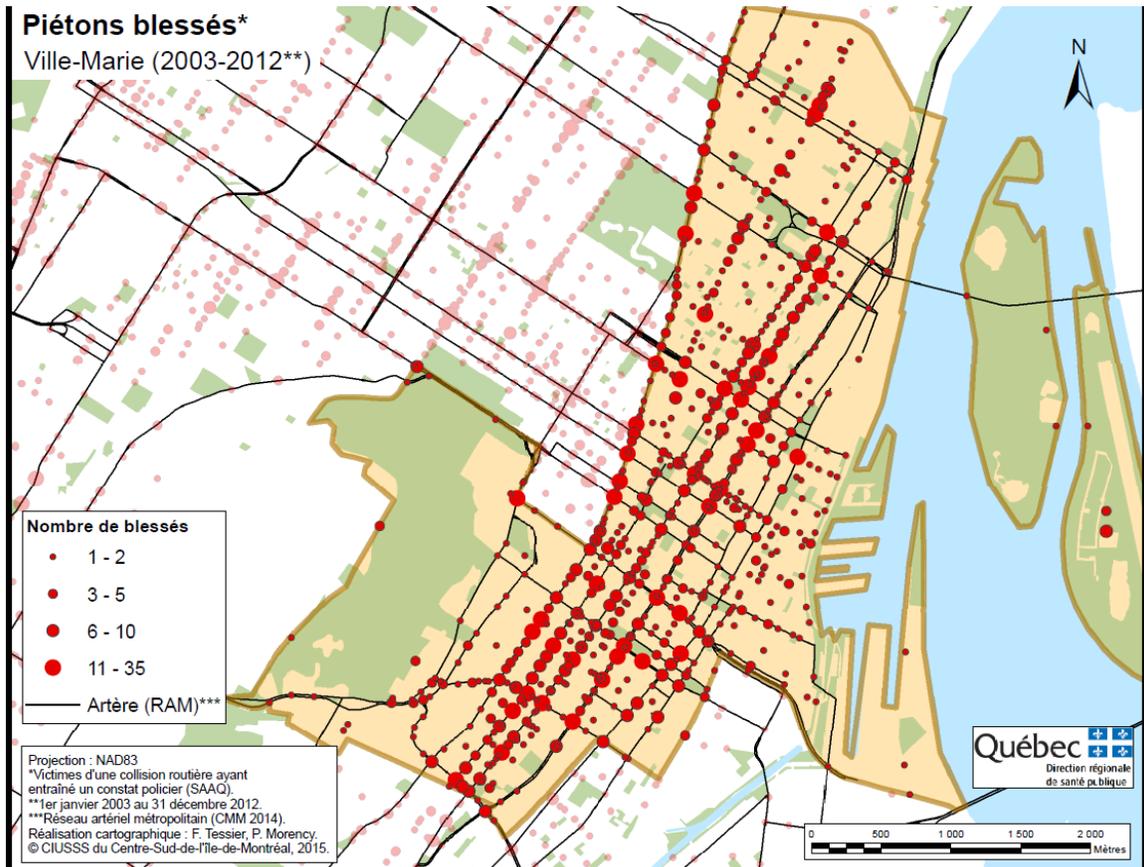
ou

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.