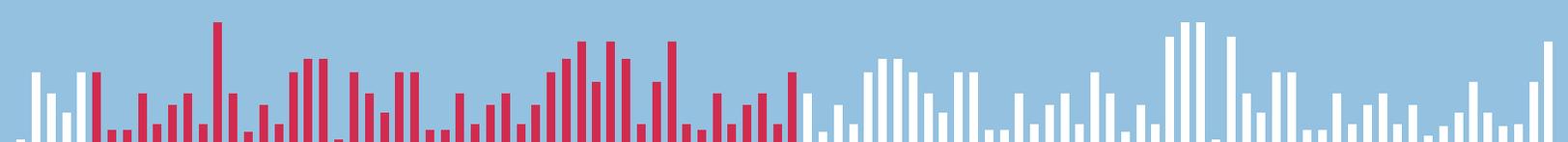


Le processus d'acceptabilité sociale des grands projets urbains à Montréal

Étude de cas des Bassins du Nouveau Havre à Griffintown



ÉTUDE DE CAS CODEX

Laurence Faille

dirigé par Clément de Demers et Michel Max Raynaud



OBSERVATOIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER

Université 
de Montréal

Ce travail a été réalisé dans le cadre de l'Observatoire Ivanhoé Cambridge de l'Université de Montréal et fait partie du programme CODEX, dirigé par Clément Demers et Michel Max Raynaud. L'objectif de ce programme est de constituer un répertoire de cas de grands programmes urbains.

Pour connaître d'autres projets qui font partie du CODEX, consulter www.observatoire-ivanhoe-cambridge.umontreal.ca

Résumé

Les Bassins du Nouveau Havre sont un grand ensemble urbain d'envergure situé à Griffintown dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal. Le territoire où se situe le projet connaît plusieurs grandes périodes dans l'histoire de Montréal. À ses débuts, le site est au berceau du quartier industrielle de Montréal. Plus tard, le site est l'hôte du centre de tri postale de Poste Canada. En 2003, le centre ferme ses portes, et quatre ans plus tard, la Société immobilière du Canada acquiert le site. Cette dernière présente un projet de reconversion du site et propose plutôt une vocation résidentielle pour la famille qui inclut une mixité sociale en vertu de la stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal. À partir de l'étude de cas des Bassins du Nouveau Havre, ce travail analyse le processus d'acceptabilité sociale du projet qui se produit par la stratégie du promoteur et des négociations entre les diverses parties prenantes du projet.

Mots-clés

Acceptabilité sociale, grand projet urbain, mixité du logement, stratégie d'inclusion, régénération urbaine.

Table de matières

Résumé	2
Table de matières	3
Liste de figures	5
Liste de Tableaux	6
Liste des abréviations et acronymes	6
1. Introduction : Les Bassins du Nouveau Havre - grand projet urbain à Montréal	7
1.1 Le grand projet urbain	7
1.2 Structure de l'étude des Bassins du Nouveau Havre	9
2. Cadre théorique et méthodologique du travail	11
2.1 L'importance de l'acceptabilité sociale d'un grand ensemble urbain	11
2.2 Méthodologie de l'étude	12
3. Ancrage historique du site	14
3.1 La genèse du canal de Lachine	14
3.2 L'apogée de l'ère industrielle	15
3.3 Les Bassins	16
3.4 La chute de l'ère industrielle et le remblai des bassins	16
3.5 Postes Canada	17
4. Précurseurs du projet	18
4.1 En matière de logement - Stratégie d'inclusion du logement 2005	18
4.2 De la « Vision 2025 » au « Nouveau Havre de Montréal »	19
5. Cadre de gestion du projet	21
5.1 SIC	21
5.2 Montage et planification du projet - concertation avec le milieu	21
5.3 Le comité de suivi	22
5.4 Les principales parties prenantes du projet	23
5.4.1 La Coalition de la Petite-Bourgogne	23
5.4.2 Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier	23
5.4.3 Regroupement économique et social du Sud-Ouest	24
5.4.4 Société d'habitation et de développement de Montréal	25
5.4.5 Prével et Rachel Julien	25
5.4.6 Ville de Montréal	26
5.4.7 Arrondissement du Sud-Ouest	27
5.5 Les outils administratifs - Ville de Montréal et Arrondissement du Sud-Ouest	27
6. Étude de cas	29
6.1 Localisation	29
6.2 Objectifs du projet	29
6.3 Le projet	30
6.4 Le modèle écologique du projet	32
6.5 La certification LEED	33

6.6 Contribution aux fins de parcs	34
6.7 L'inclusion du logement	34
6.8 Mise en valeur du patrimoine	35
6.9 Financement	35
6.9.1 Le site	36
6.9.2 Les espaces publics	36
6.9.3 Les espaces privés	36
6.10 Les consultations publiques	37
6.11 Mise en oeuvre	37
6.12 Les outils de développements - Exigences architecturales et PIIA	37
6.13 L'article 89	38
6.14 L'accord de développement	40
6.15 Cadre bâti final	41
7. Catalogue des espaces privés	42
7.1 Prével et Rachel Julien	43
7.2 Dev McGill - NOCA	46
7.3 Dev McGill - Charlotte	47
7.4 Musto - BASS, BASS 1, BASS 2, BASS 3	48
7.5 SHDM & GRT Bâtir son quartier - Vue d'ensemble des bâtiments H3C, Habitation (OBNL) 21 et 22	50
7.6 GRT Bâtir son quartier - Coopérative des Bassins du Nouveau Havre	52
8. Catalogue des espaces publics	53
8.1 Parc du Bassin a Gravier & le bassin de biorétention	54
8.2 Parc du Bassin-à-bois et place des Arrimeurs	55
8.3 Élément à venir - École primaire	56
9. Les entrevues	58
9.1 Le travail en amont : Bâtir son quartier, RÉSO et la Coalition de la Petite-Bourgogne	58
9.2 La volonté du public et des organismes de voir la SIC comme propriétaire	58
9.3 Les négociations	59
9.3.1 Groupes communautaires + SIC	59
9.3.2 Groupes communautaires + Ville et l'Arrondissement	60
9.3.3 Ville et l'Arrondissement + SIC	60
9.4 Le comité de suivi	61
9.4.1 Les objectifs du comité de suivi	61
9.4.2 Les aspects techniques	61
9.5 Les succès de la Stratégie d'inclusion du logement - social et communautaire	62
9.6 Les difficultés de la Stratégie d'inclusion - logement abordable	62
9.7 Les difficultés à intégrer le secteur de développement économique	63
10. Discussion - l'acceptabilité sociale des Bassins du Nouveau Havre	64
10.1 Le milieu	64
10.2 Le projet	65
10.3 Le processus d'arrimage	65

10.4 Conclusion	66
Annexe	67
Bibliographie	69

Liste de figures

Figure 1. Détails du modèle d'acceptabilité sociale par Gariépy, 2014.	11
Figure 2. Canal de Lachine en 1826.	14
Figure 3 & 4. Travaux d'élargissements du canal de Lachine, 1877 (gauche) et carte des bassins 1907 (droite).	15
Figure 5. Centre de tri de Poste Canada.	17
Figure 6. Localisation des cinq propriétés fédérales situées dans le havre de Montréal visé par le projet appelé « le Nouveau Havre de Montréal ».	20
Figure 7. Ligne de temp des démarches participatives et consultatives de la SIC.	22
Figure 8. Outils administratifs qui encadrent les Bassins du Nouveau Havre.	28
Figure 9. Localisation des Bassins du Nouveau Havre.	29
Figure 10. Dockside Green, Canada.	30
Figure 11. Bo01, Suède.	30
Figure 12. Plan directeur des Bassins du Nouveau Havre élaboré par Cardinal et Hardy et l'Oeuf.	31
Figure 13. Résumé des superficies du projet.	31
Figure 14. Modèle écologique du projet.	32
Figure 15. Mise en valeur du patrimoine par la réutilisation des bassins en parcs (vert) et en plans d'eau peu profonds (bleu).	35
Figure 16. Fonctionnement d'approbation de l'article 89.3.	39
Figure 17. Cadre bâti final des Bassins du Nouveau Havre.	41
Figure 18. Localisation des développements Prével et Rachel Julien.	43
Figure 19. Phase 1 - Quai 1A.	43
Figure 20. Phase 2 - Quai 2A.	43
Figure 21. Phase 2 - Quai 2B.	44
Figure 22. Phase 3 - Quai 3.	44
Figure 23. Phase 4 - Quai 4.	44
Figure 24. Les bassins d'eau peu profonde.	45
Figure 25. Localisation du NOCA.	46
Figure 26. Phase 1.	46
Figure 27. Phase 2.	46
Figure 28. Phase 3.	46
Figure 29. Localisation du Charlotte.	47
Figure 30. Le Charlotte.	47
Figure 31. Localisation des projets Musto.	48
Figure 32. BASS.	48

Figure 33. BASS 3.	49
Figure 34. Localisation des projets de la SHDM et du GRT.	50
Figure 35. Vue d'ensemble des bâtiments H3C, Habitation 21 et 22.	50
Figure 36. H3C.	51
Figure 37. Habitation 21.	51
Figure 38. Habitation 22.	51
Figure 39. Localisation de la Coopérative des Bassins du Nouveau Havre.	52
Figure 40. Coopérative des Bassins du Nouveau Havre.	52
Figure 41. Localisation du parc du Bassin-à-Gravier et du bassin de biorétention.	54
Figure 42. Le parc du Bassin-à-Gravier.	54
Figure 43. Le bassin de biorétention.	54
Figure 44. Localisation du Parc du Bassin-à-bois et place des Arrimeurs.	55
Figure 45. Éléments du parc du Bassin-à-bois et place des Arrimeurs.	55
Figure 46. Modèle de bâtiment superposé à Gothenburg en Suède.	57
Figure 47. Articulation des variables de l'acceptabilité sociale dans le cadre du projet des Bassins du Nouveau Havre.	64

Liste de Tableaux

Tableau 1. Matériaux de construction des bassins et recommandations de la SACL, 2009.	16
Tableau 2. Modifications réglementaires pour la mise en oeuvre du projet.	40

Liste des abréviations et acronymes

CCU	Comité consultatif d'urbanisme
CPE	Centre de la petite enfance
FAM	Fond d'acquisition de Montréal
FIM	Fond d'investissement de Montréal
GRT	Groupe de ressources techniques bâtir son quartier
INRS	L'Institut national de la recherche scientifique
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LEED-ND	Leadership in Energy and Environmental Design for Neighborhood Development
OCPM	Office de consultation publique de Montréal
PIIA	Plans d'implantation et d'intégration architecturale
POPIR	Projet d'organisation populaire, d'information et de regroupement
PPU	Programme particulier d'urbanisme
REM	Réseau express métropolitain
RÉSO	Regroupement économique et social du Sud-Ouest
SACL	Société d'archéomatique Chronogramme-Lauverbec
SHDM	Société d'habitation et de développement de Montréal
SHM	Société du Havre de Montréal
SIC	Société immobilière du Canada
SICL	Société immobilière du Canada Limitée

1. Introduction : Les Bassins du Nouveau Havre - grand projet urbain à Montréal

Le quartier Griffintown, situé à l'est de l'arrondissement du Sud-Ouest, connaît une multitude de changements de vocation. Au début du 19^e siècle, le quartier est le berceau de la révolution industrielle à Montréal et à l'échelle du pays. L'ouverture du canal de Lachine en 1826 permet aux industries de s'y installer et de recevoir ou d'envoyer de la marchandise par voie navigable. À son apogée, le quartier détient plus du tiers des industries montréalaises¹. Cependant, le quartier et le canal seront débordés par leurs opérations et il devient nécessaire de dérouter la voie navigable vers la nouvelle voie maritime du Saint-Laurent. Les industries suivent et quittent le quartier pour des points d'accès plus convenables. Le quartier maintient sa fonction industrielle, cependant elle opérera par voie routière et devient progressivement plus désuète. On assiste à une dégradation du quartier depuis 1960 qui s'accélère alors qu'on vient d'autant plus isoler le territoire avec la construction de l'autoroute Bonaventure². Alors qu'approche le 350^e anniversaire de la Ville (1992), on cherche à réhabiliter certains quartiers montréalais et on intègre de plus en plus des principes de développement durable, de patrimoine et d'urbanité au sein de planification à la Ville et aux plans directeurs. Immédiatement à l'est de Griffintown, ceci se concrétise par le projet de la Cité du Multimédia, appréciée pour son respect des trames traditionnelles et de la mise en valeur du patrimoine industriel. Les investissements se multiplient à Griffintown, on pense entre autres à l'établissement de l'école de Technologie Supérieure. Voilà le contexte qui prévaut au moment du développement des Bassins du Nouveau Havre. Afin de comprendre pourquoi le quartier vit de nombreux changements lors du siècle dernier, il est intéressant de se pencher sur l'histoire des grands projets urbains comme le décrivent les auteurs Alan Altshuler et David Luberoff dans leur ouvrage *Mega-Projects: The Changing Politics of Urban Public Investment*.

1.1 Le grand projet urbain

Dans le cadre du présent travail, nous caractérisons les Bassins du Nouveau Havre comme grand projet urbain. Les grands projets urbains existent depuis toujours, mais dans un premier temps, il est important de faire une rétrospective de leur évolution moderne, c'est-à-dire à partir du 20^e siècle. Selon Altshuler et Luberoff, il existe quatre grandes périodes de projets urbains modernes en Amérique du Nord : l'avant 1950, l'ère des mégas projets (1950-1960), l'ère de transition (1960-1970) et finalement l'ère du *do no harm* (1970-présent)³. Ces périodes sont grossièrement définies par leur type de financement et le type de grand projet sur lequel on choisit d'investir. La première période se caractérise par le financement public des infrastructures publiques telles que les aqueducs (pour améliorer la santé publique), les rues, les parcs et les institutions publiques telles que les écoles. Aussi, on investit dans les grandes infrastructures nécessaires à l'effort de guerre. Ensuite, durant la deuxième période, on assiste à une *surdominance* de l'état fédéral sur les programmes d'investissement et sur le contrôle des programmes sociaux⁴. Cette époque est notamment caractérisée par des investissements routiers (à la nouvelle ère de l'automobile) et du développement de la banlieue et des industries commerciales.

¹ David B. Hanna. (2007). Griffintown: son histoire et son cadre bâti. Ville de Montréal.

² *ibid.*

³ Altshuler, A., & Luberoff, D. (2003). Front Matter. In *Mega-Projects: The Changing Politics of Urban Public Investment* (pp. I-IV). Washington, D.C.: Brookings Institution Press.

⁴ *Ibid.*

Ensuite, pendant l'ère de transition, le contexte géopolitique plus difficile entraîne une réduction de l'investissement gouvernemental et social. En résultent des inégalités territoriales et sociales qui font naître des mouvements sociaux, ressortir des inégalités et la dégradation de l'environnement (écologique et urbaine). C'est ainsi que l'ère du *do no harm* prend naissance. En réponse aux mouvements revendicateurs, des nouvelles lois imposent la participation des citoyens, des normes environnementales et des procédures d'examen strictes, et la protection des espaces publics et des sites historiques⁵. L'investissement privé prend davantage sa place (partenariats public-privé) dans l'élaboration de ce nouveau type de projets. À sa manière, le territoire du projet des Bassins du Nouveau Havre vit les mêmes ères de grands projets urbains, passant de l'investissement public pour en faire un pôle industriel à l'échelle nationale. Ensuite le territoire vit le passage à l'ère de transition où il devient l'hôte d'un centre de tri postal et finalement, on change sa vocation pour un projet résidentiel, à l'ère du *do no harm*. Cette dernière période de grands projets nous sert de base pour en venir à une définition du terme *do no harm* dans le cadre du présent ouvrage. Nous proposons alors que le grand projet urbain soit défini par l'ampleur des investissements nécessaires à sa réalisation, par sa capacité à mobiliser des parties prenantes et par sa capacité à revitaliser et régénérer le territoire auquel il s'arrime, et ce, en en assurant aux meilleurs de ces capacités l'acceptabilité sociale.

Toutefois, en essayant de préciser la première partie de la définition que nous attribuons au grand projet urbain, nous constatons qu'il n'existe pas de définition claire du taux d'investissement minimal ou maximal qui caractérise un tel projet. Autrement dit, un projet urbain de 1 million de dollars au sein d'une petite communauté peut être désigné de *grand* projet dans son contexte, comme un projet urbain de 1 milliard au sein d'une grande métropole peut être considéré comme *petit*. L'investissement nécessaire est intimement lié au contexte dans lequel le projet s'insère. Pour Flyvbjerg, Bruzelius et Rothengatter un grand projet urbain se caractérise par un investissement important qui attire un haut niveau d'attention du public ou des instances politiques en raison des impacts directs ou indirects de cet investissement⁶. Alors nous proposons que l'investissement doit en être un qui retient l'attention du public et des instances politiques et que l'impact de cet investissement engendre des impacts jugés positifs par ces mêmes parties.

Pour la seconde partie de la définition proposée, un grand projet repose sur sa capacité à mobiliser des parties prenantes. Selon Haynes, un grand projet suscite l'intérêt d'une multitude de parties prenantes clés, qu'elles soient majeures ou mineures, et qui, individuellement ou collectivement, ont le pouvoir d'influencer la réussite finale du projet⁷. Le promoteur ou le donneur d'ouvrage du projet doit ensuite inclure ces parties prenantes dans la planification et le montage du projet. Il doit donc choisir avec soin les acteurs qui y participent au projet. Un projet qui suscite l'intérêt d'une variété de parties prenantes permet au promoteur de choisir les parties qui guident son projet vers la réussite. Gariépy renchérit sur ce point en proposant que le promoteur ou le donneur d'ouvrage du projet doit faire preuve d'une certaine ouverture par rapport aux parties prenantes et aux acteurs présents dans le milieu où s'insère son projet⁸. Cette ouverture envers les acteurs du milieu le plus en amont possible est maintenant une pratique dont la nécessité est

⁵ Altshuler, A., & Luberoff, D. (2003). *Front Matter*. In *Mega-Projects: The Changing Politics of Urban Public Investment* (pp. I-IV). Washington, D.C.: Brookings Institution Press.

⁶ Flyvbjerg, B., Bruzelius, N. et Rothengatter, W. (2003). *Megaprojects and Risk*. Cambridge University Press.

⁷ Haynes, Wendy. (2002). *Transportation at the Millennium: In Search of Megaproject Lens*. *The Review of Policy Research*, 19(2), 62-89.

⁸ Gariépy, Michel. (2014). *L'acceptabilité sociale des grands projets urbains est-elle prévisible ? Une réflexion à partir de quatre cas montréalais*. Les Presses de l'Université de Montréal.

reconnue pour assurer la réussite du projet⁹. En revanche, l'auteur ajoute que le promoteur doit agir stratégiquement en créant cette ouverture, car elle peut devenir un catalyseur de l'opposition au projet¹⁰.

Finalement, pour la troisième partie de la définition, un grand projet est porteur de la revitalisation et de la régénération du territoire dans lequel il s'insère. À cet effet, Divay estime que « les grands projets sont censés revitaliser et redynamiser les alentours sur plusieurs aspects. L'ampleur de cet effet d'entraînement paraît dépendre des conditions d'enracinement du grand projet dans son milieu sur les plans sociopolitique, économique et urbanistique »¹¹. Cependant, nous voulons nuancer cette définition en y ajoutant que le grand projet urbain doit aussi être un moteur de régénération. La revitalisation de l'espace urbain entraîne la croissance, le progrès et la diffusion de nouvelles activités économiques dans des villes stagnantes ou des quartiers en déclin, tandis que la régénération urbaine opère sur une vision intégrée de la ville et des actions correspondantes pour résoudre les problèmes urbains à travers une amélioration durable des conditions économiques, physiques, sociales et environnementales d'un territoire. La régénération est souvent attribuée à des projets qui s'arriment sur des territoires en friche qui « nécessitent de décontaminer les sols, de viabiliser physiquement et économiquement les espaces et de proposer une vision d'ensemble pour des vastes superficies de terrain afin légitimer un mode de planification urbaine à la pièce »¹². La régénération par l'entremise d'un grand projet urbain permet non seulement de redonner un nouveau souffle au milieu dans lequel il s'insère, mais il favorise un développement qui se veut durable tant économiquement, socialement et environnemental. En revanche, selon Güzey, il faut être aux aguets des aspects négatifs que peuvent produire les projets de régénération urbaine comme l'embourgeoisement¹³. Forcément, les aspects de revitalisation et de régénération qui définissent le projet urbain sont complexes et méritent d'être examinés sous la dimension de l'acceptabilité sociale.

1.2 Structure de l'étude des Bassins du Nouveau Havre

La présente recherche comprend neuf parties. La première (2) traite du cadre théorique pour faire l'évaluation de l'étude de cas. Nous proposons de définir les éléments qui entraînent l'acceptabilité sociale d'un grand projet en reprenant le cadre défini par Michel Gariépy. Ainsi, en retenant cette définition lors de l'étude de cas et les résultats obtenus lors des entrevues, nous proposons une discussion afin d'évaluer le projet par rapport à son acceptabilité sociale. La seconde partie (3) tente de présenter le territoire à travers le temps, passé historique et son passé plus récent. Le passé historique du site est un élément qui se révèle dans tout le projet, par exemple par son utilisation de la trame des anciens bassins et la mise en valeur de ceux-ci. La partie suivante (4) présente l'ancrage plus récent du projet et relate comment il est un pionnier de l'utilisation de la stratégie de l'inclusion du logement de 2005. De plus, le territoire est identifié par deux propositions de méga projet, Vision 2025 et Nouveau Havre de Montréal qui témoignent de son

⁹ Gariépy, Michel. (2014). L'acceptabilité sociale des grands projets urbains est-elle prévisible ? Une réflexion à partir de quatre cas montréalais. Les Presses de l'Université de Montréal.

¹⁰ *ibid.*

¹¹ Divay, Gérard. (2002). Les grands projets et l'accélération des transformations urbaines. Grands projets urbains et requalification. Presses de l'Université du Québec.

¹² Roult, R. et Lefebvre, S. (2012). Le grand projet urbain comme élément interprétatif des transformations métropolitaines : évolutions conceptuelles et liens analytiques avec la notion de régénération urbaine. Chaire Ivanhoé Cambridge.

¹³ Güzey, Özlem. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. *Cities* 26.

importance au sein du développement montréalais. Ensuite, nous présentons le cadre de gestion du projet (5) qui se concentre principalement sur le promoteur du site, la Société Immobilière du Canada (SIC) et les principales parties prenantes au projet. À cet égard nous allons voir la structure organisationnelle de la SIC, le type de montage et de planification préconisés pour le projet, une présentation des principales parties prenantes et du comité de suivi, l'organisation des principales parties prenantes et finalement des outils administratifs mis en place pour l'élaboration du projet. La cinquième (6) partie est dédiée à l'étude de cas des Bassins du Nouveau Havre. À cette étape nous allons présenter les éléments du projet tel que : la localisation, le financement, le modèle écologique du projet, les objectifs, les politiques d'aménagement en place, les consultations publiques et le cadre bâti final. La sixième partie (7 & 8) est un simple catalogue des espaces privés et publics du projet. La partie suivante (9) est dédiée aux entrevues des parties prenantes du projet. Les témoignages des représentants de la SIC, de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), du GRT Bâtir son quartier (GRT), de l'arrondissement du Sud-Ouest ainsi que de Prével sont recueillis. Les témoignages nous permettent d'obtenir un regard approfondi sur le processus du montage, de la conception et de la mise en oeuvre du projet. Ceux-ci sont organisés par les thématiques suivantes : le travail en amont, la formation et la fonction du comité de suivi, les stratégies d'acceptabilité sociale, l'inclusion du logement, les limites du logement abordable, l'article 89, l'accord de développement et le PIIA. Finalement, nous concluons avec une discussion sur les résultats de l'étude et des entrevues qui témoignent de la capacité du projet à suscité l'acceptabilité sociale.

2. Cadre théorique et méthodologique du travail

2.1 L'importance de l'acceptabilité sociale d'un grand ensemble urbain

Rappelons notre caractérisation du grand projet urbain, que nous définissons par l'ampleur des investissements nécessaires à sa réalisation, par sa capacité à mobiliser des parties prenantes et par sa capacité à revitaliser et régénérer le territoire auquel il s'arrime, et ce, en en assurant aux meilleurs de ces capacités du susciter l'acceptabilité sociale.

La notion de l'acceptabilité sociale gagne de l'importance à Montréal depuis, entre autres, la création de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). L'acceptabilité sociale est intimement liée au processus consultatif. Le processus de la consultation peut être lancé par les résidents, le promoteur immobilier, la ville (ou l'arrondissement) ainsi que les commissions permanentes (composées d'élus municipaux). Ensuite, le conseil d'arrondissement, le conseil municipal ou le comité exécutif décide qui mène la consultation, soit la Ville ou l'arrondissement ou l'OCPM¹⁴. À la suite de la consultation, l'émission d'un rapport permet de faire valoir les préoccupations des élus, mais aussi de faire valoir l'intérêt du public. Les modifications réglementaires ou les accords de développement viennent ensuite encadrer les recommandations issues des consultations. Le dispositif de l'acceptabilité sociale devient un élément incontournable pour les promoteurs qui doivent dorénavant faire face à un public informé et qui est en mesure de partager ses intérêts lors des consultations¹⁵. Ce dispositif permet à un projet de s'intégrer harmonieusement dans son environnement de manière durable au bénéfice de la population environnante. Nous reprenons la définition de Michel Gariépy afin de comprendre comment un promoteur ou un maître d'ouvrage peut prendre en charge l'acceptabilité sociale. Les trois variables suivantes sont les éléments qui suscitent l'acceptabilité sociale : le projet même, le milieu d'accueil du projet (territoire), puis la façon dont se mène l'intégration (arrimage) (figure 1)¹⁶. Gariépy ajoute que les trois variables sont d'autant plus définies par une multitude de paramètres. Cependant aux fins de notre étude de cas, nous appliquons ceux de type immobilier.

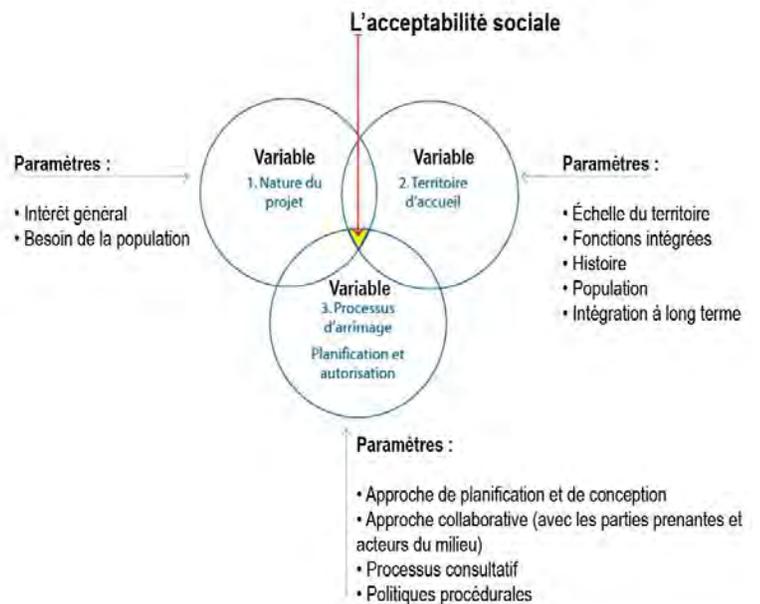


Figure 1. Détails du modèle d'acceptabilité sociale par Gariépy, 2014.

¹⁴ Office de consultation publique de Montréal. La consultation publique.

¹⁵ Gariépy, Michel. (2014). L'acceptabilité sociale des grands projets urbains est-elle prévisible ? Une réflexion à partir de quatre cas montréalais. Les Presses de l'Université de Montréal.

¹⁶ Ibid.

Selon Gariépy, la première variable, le projet ou la nature du projet suscite l'acceptabilité sociale lorsqu'il découle d'une justification claire et bien établie, et répond à l'intérêt général ou à un besoin évident¹⁷. Le projet peut prendre une multitude de formes par exemple dans le domaine sectoriel, ou sous une forme *monofonctionnelle* ou *multifonctionnelle* tant qu'il répond aux besoins et à l'intérêt général.

La seconde variable, intitulée le territoire d'accueil (ou milieu), définit le territoire dans lequel s'insère le projet. Selon l'auteur, une compréhension du territoire dans lequel s'arrime son projet est une condition essentielle pour que le projet suscite l'acceptabilité sociale¹⁸. Les paramètres qui permettent une bonne compréhension du territoire d'accueil sont, notamment : l'échelle du territoire, les fonctions du territoire (lié au zonage), l'histoire du site, l'état sociodémographique du territoire et la prévision à long terme du territoire (anticipé la future fonction du territoire d'accueil).

Enfin, la dernière variable représente le processus par lequel le promoteur fait le montage, la planification, la mise en oeuvre et le suivi du projet. D'abord, le projet doit s'intégrer au plan d'urbanisme de la Ville, des règlements et du plan d'urbanisme de l'arrondissement. Cette intégration aux programmes existants apporte une certaine justification du projet. Nous retenons de l'auteur que ce sont les politiques procédurales qui représentent la manière dont le projet urbain peut gagner du terrain en matière d'acceptabilité sociale. Les politiques procédurales privilégient l'égalité dans la participation des parties prenantes, des acteurs du milieu ainsi que la population interpellés par le projet aux moyens des consultations, au montage et à la conception du projet¹⁹. Ainsi, c'est à l'intersection des trois variables que le promoteur du grand projet urbain peut susciter l'acceptabilité sociale de son projet.

2.2 Méthodologie de l'étude

Nous choisissons les Bassins du Nouveau Havre d'abord parce qu'il s'agit d'un projet d'envergure qui contribue à changer le tissu urbain de Montréal. Cette étude s'inscrit dans le cadre du programme Codex qui vise à répertorier les grands projets urbains afin de mieux comprendre l'importance du montage, des négociations et de la communication dans la réussite de ces projets. Nous avançons alors que le promoteur du projet immobilier des Bassins du Nouveau Havre, la SIC, préconise une approche susceptible de favoriser l'acceptabilité sociale de son projet. L'étude de cas des Bassins du Nouveau Havre vérifie cette avancée.

Les données recueillies pour l'étude nous proviennent de : l'analyse documentaire existante sur le projet ainsi que des sources de première main grâce à des entrevues semi-dirigées des représentants des parties prenantes les plus importantes pour ce projet. L'analyse documentaire repose en grande partie sur les documents disponibles au dossier de l'OCPM sur le projet des Bassins du

¹⁷ Gariépy, Michel. (2014). L'acceptabilité sociale des grands projets urbains est-elle prévisible ? Une réflexion à partir de quatre cas montréalais. Les Presses de l'Université de Montréal.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.

Nouveau Havre, des publications officielles (de la Ville de Montréal et de l'arrondissement du Sud-Ouest), de la réglementation et des articles de journaux (web). Les entrevues semi-dirigées sont réalisées auprès des principales parties prenantes du projet : la SIC, la SHDM, le GRT Bâtir son quartier, l'arrondissement du Sud-Ouest ainsi que Prével. La pluralité des représentants, qui proviennent de la société publique, communautaire et privée, permet de comprendre comment émerge l'acceptabilité sociale du projet.

3. Ancrage historique du site

3.1 La genèse du canal de Lachine

L'idée d'ouvrir une voie navigable en Nouvelle France existe depuis le 17^e siècle. Les rapides de Lachine empêchent le transport par voie navigable entre Ville-Marie et le fleuve Saint-Laurent. C'est alors que naît l'idée de trouver un moyen de contourner les rapides de Lachine afin d'accélérer le déplacement de marchandise qui alors se fait principalement par voie terrestre (appelé le Chemin Lachine) entre Ville-Marie et les eaux navigables. S'en suit une succession de tentatives de construction au cours du 18^e siècle. Ce n'est qu'au début du 19^e siècle que la course à la construction du canal se concrétise. Le transport de marchandises par voie navigable est en plein essor au Canada et aux États-Unis et accentue la pression d'ouvrir le canal. Les travaux débutent en 1819 et le projet est partiellement financé par le gouvernement britannique²⁰. Le canal est ouvert pour la navigation en 1826.



Figure 2. Canal de Lachine en 1826.

Source : peint par John Hugh Ross, Dans Wikipédia https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Lachine_Canal,_Montreal,_1826.jpg

²⁰ Lauzon, G. (2005). Compte rendu de [Desloges, Y et Gelly, A. (2002). Le canal de Lachine. Du tumulte des flots à l'essor industriel et urbain, 1860-1950. Revue d'histoire de l'Amérique française, 59 (1-2), 187-188.

3.2 L'apogée de l'ère industrielle

À l'ouverture du canal, les industries ne tardent pas à s'installer à proximité. Moins de vingt ans après son inauguration, des travaux d'élargissements (figure 3) sont entamés pour uniformiser et élargir le canal afin d'accueillir le nombre important de navires qui l'utilise²¹. Le canal passe alors de 14,6 mètres de large à 36,6 mètres de large et une série d'écluses y sont également ajoutées. De plus, en 1848 les terres de la ferme Saint-Gabriel, opérées par les Sulpiciens, sont converties en un grand bassin de déchargement²². En 1785 on procède au réaménagement du grand bassin pour en faire deux bassins distincts²³. Les industries qui entourent les bassins, arrivent rapidement à pleine capacité ce qui accélère la nécessité de construire les bassins 3 et 4. Ceux-ci sont terminés en 1883 (figure 4). Les industries qui sont installées le long des bassins sont principalement liées aux matières premières. Ceci contribue



Figure 3 & 4. Travaux d'élargissements du canal de Lachine, 1877 (gauche) et carte des bassins 1907 (droite).

Source : (3) Musée McCord M979.87.285, (4) BAnQ 0000174922

à l'augmentation des activités de transbordement et d'entreposage sur les lieux. Les industries incluent entre autres : des compagnies de charbon (Farqhar Robertson Ltd et Ogdensburgs Coal & Towing Co), de bois (Grier Jimber Co. Ltd.), de pierre et de sable (Canadian Sand & Gravel Co), ainsi que de matériaux de construction. Le raccord au canal par voie ferrée signifie que les bassins sont une véritable plaque tournante non seulement à Montréal, mais à l'échelle nationale et internationale²⁴.

²¹ Lauzon, G. (2005). Compte rendu de [Desloges, Y et Gelly, A. (2002). Le canal de Lachine. Du tumulte des flots à l'essor industriel et urbain, 1860-1950. *Revue d'histoire de l'Amérique française*, 59 (1-2), 187-188.

²² Société d'archéomatique Chronogramme-Lauverbec. (2009). Lieu historique national du Canada du canal de Lachine : INVENTAIRE ARCHÉOLOGIQUE, BASSINS Nos. 1, 2 et 3 CANAL DE LACHINE, SITE 612G.

²³ Ibid.

²⁴ Ibid.

3.3 Les Bassins

L'inventaire archéologique de la Société d'archéomatique Chronogramme-Lauverbec (SACL) pour la SIC en 2009 révèle que les quatre bassins sont construits de matériaux variés ce qui reflète les différentes années de construction. Le tableau 1 détaille les particularités et les recommandations émises pour la préservation des bassins.

Bassin	Années d'opération	Construction	Recommandation
1	1875-1965	revêtement de pièces de bois couronné de béton	Supervision archéologique afin de vérifier la nature des vestiges sous l'édifice du tri postal, mise en valeur pour évoquer les premiers ouvrages hydrauliques en bois du canal de Lachine
2			
3	1883 - 1970	revêtement de maçonnerie - fortement dérasées ou démolies suite à la construction du tri postal.	Supervision archéologique lors des travaux d'excavation - mise en valeur pour évoquer les premiers ouvrages.
4			

Tableau 1. Matériaux de construction des bassins et recommandations de la SACL, 2009.

3.4 La chute de l'ère industrielle et le remblai des bassins

L'activité des bassins vit un déclin à partir de 1939. Les bâtiments des compagnies de matières premières sont remplacés par les entrepôts de la Canada Steamship Lines Ltd., Eastern Canada Shipping Ltd. et Poirier Transport Ltée, tous respectivement des compagnies de transport de marchandises par voie maritime²⁵. Cependant, les navires sont plus long et ne correspondent plus au gabarit du canal et des bassins. Pour pallier à la demande on construit la voie maritime du Saint-Laurent en 1959 ce qui annonce la fermeture du canal de Lachine²⁶.

Lors des décennies suivantes, des portions du canal sont remplacées. Les quatre bassins sont remblayés entre 1965 et 1971 grâce aux déblais provenant de la construction du métro de Montréal²⁷. Le gouvernement fédéral (Parcs Canada) fait l'acquisition du canal en 1978. Le canal est ouvert pour la navigation de plaisance et un parc linéaire est aménagé le long des berges²⁸.

²⁵ Société d'archéomatique Chronogramme-Lauverbec. (2009). Lieu historique national du Canada du canal de Lachine : INVENTAIRE ARCHÉOLOGIQUE, BASSINS Nos. 1, 2 et 3 CANAL DE LACHINE, SITE 612G.

²⁶ Lauzon, G. (2005). Compte rendu de [Desloges, Y et Gelly, A. (2002). Le canal de Lachine. Du tumulte des flots à l'essor industriel et urbain, 1860-1950. Revue d'histoire de l'Amérique française, 59 (1-2), 187-188.

²⁷ Ibid.

²⁸ Ibid.

3.5 Postes Canada

La ville de Montréal attribue un zonage de type industriel au territoire qui longe le canal de Lachine²⁹. De nouvelles industries font leur apparition dans le secteur Griffintown, cette fois elles ne sont pas liées au transport maritime, mais plutôt au transport routier. Le territoire des bassins est depuis 1978 de propriété fédérale, on choisit donc le site pour y ériger un nouveau bâtiment de Postes Canada. Le terrain de 60500 mètres carrés accueille le vaste bâtiment de tri et son stationnement³⁰. Le centre de tri postal sera déménagé et le bâtiment du 1500 rue Ottawa ferme ses portes en 2003³¹. Déjà on considère que l'ensemble du territoire zoné industriel ne correspond plus aux besoins de la Ville et de l'arrondissement du Sud-Ouest. Depuis l'ouverture la voie maritime du Saint-Laurent, de nombreuses entreprises déménagent vers la banlieue de Montréal ou ailleurs sur la route maritime du Saint-Laurent. Alors on vient repenser le territoire, on aménage le parc linéaire du canal et on l'ouvre à la navigation de plaisance en 2002. La nouvelle vocation du canal correspond mieux à un zonage résidentiel et commercial. En 2007 le gouvernement fédéral confie à la SIC le réaménagement de cinq de ses propriétés sous un projet appelé Le Havre de Montréal. La démolition du bâtiment de Postes Canada s'effectue en 2010.



Figure 5. Centre de tri de Postes Canada.

Source : Davies, J. et Cyr, B. (2012). L'approche inclusion : l'exemple de Montréal. Habiter Montréal.

²⁹ Conseil du patrimoine de Montréal. (2008). Centre de tri postal A08-SO-02.

³⁰ Ibid.

³¹ Plan Directeur. (2009). Bassins du Nouveau Havre. Groupe Cardinal et Hardy et l'Oeuf.

4. Précurseurs du projet

4.1 En matière de logement - Stratégie d'inclusion du logement 2005

La Stratégie d'inclusion du logement propose une solution à la crise du logement à Montréal de 2000. Cette stratégie, adoptée par le comité exécutif de la Ville de Montréal, répond à l'augmentation de la demande de logements en encourageant le développement d'une offre plus diversifiée. Les projets immobiliers visés par la stratégie sont « ceux qui, pour se réaliser, nécessitent des modifications réglementaires à l'usage, la hauteur ou la densité et comportent 100 logements ou plus, ou encore, 9 000 m², ou plus de superficies brutes de plancher résidentiel »³². L'objectif de 30 % (15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables privés) vise chaque nouveau développement immobilier. Pour ce faire, la ville propose les sept axes suivants :

1. Optimiser les programmes de subvention en habitation;
2. Mettre à contribution les terrains municipaux;
3. Susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics;
4. Exploiter le plein potentiel des outils de réglementation et de planification;
5. Adapter la prestation de service de la Ville;
6. Poursuivre les activités de recherche, de développement et de communication;
7. Assurer le suivi de la stratégie³³.

Les axes 3 et 4 sont des types d'actions qui s'applique au projet des Bassins du Nouveau Havre. En effet, lors de la définition de l'axe 3, la stratégie cite le centre de tri de Postes Canada comme exemple de terrain excédentaire pour sa localisation stratégique au sein de la ville et pour son potentiel de développement du logement. Comme moyen d'action, la Ville propose que les propriétaires publics sont tenus d'inclure ou de viser l'objectif de 30 % lors du dépôt de demandes de modifications réglementaires ou du plan d'urbanisme³⁴.

Logements sociaux et communautaires :

- Réalisés grâce au programme AccèsLogis administré par la Direction de l'habitation;
- Sur un terrain vendu à rabais par le promoteur ou;
- Construit par le promoteur en mode clés en main.

Logements abordables privés :

³² Habiter Montréal. (2005). La stratégie d'inclusion de logements abordables. Ville de Montréal.

³³ Ibid.

³⁴ Ibid.

- Logements vendus par le promoteur;
- Permettant l'accèsion à la propriété;
- Arrimage avec le programme municipal d'Accession à la propriété.

4.2 De la « Vision 2025 » au « Nouveau Havre de Montréal »

Au printemps 2002, Montréal réunit les principaux intervenants intéressés au redéveloppement de la ville au Sommet de Montréal. Le havre de Montréal bénéficie d'une attention particulière, jugé comme lieu de redéveloppement à fort potentiel. L'organisme de la Société du Havre de Montréal (SHM) se crée à l'automne suivant. La SHM est une entreprise à but non lucratif financée par l'État. En 2004, la SHM présente une version préliminaire du redéveloppement de la zone portuaire de Montréal intitulée Le Havre de Montréal : Vision 2025. L'idée principale de la vision est de donner aux citoyens de la ville l'accès aux berges du fleuve et du canal. Dans le rapport, les valeurs porteuses du projet sont : « la symbiose population-fleuve, le renouveau urbanistique, la qualité de vie, la fierté montréalaise, le dynamisme économique, le rayonnement international, la protection de l'environnement, la mise en valeur du patrimoine, la participation du milieu, la mixité sociale, le développement durable, la collaboration institutionnelle, la qualité architecturale, le partenariat public-privé, une vision à long terme »³⁵. La mission du projet est d'arrimer la ville à son fleuve en trois axes stratégiques :

1. La réappropriation de l'espace riverain;
2. La réappropriation de l'espace urbain;
3. Le développement urbain durable³⁶.

La vision propose que le territoire possède un potentiel de 10 000 logements. De plus, on précise que parmi ces logements, une composante de logement abordable et social doit être incluse afin de permettre une mixité sociale et économique. La Vision 2025 identifie le territoire de Postes Canada comme paysage urbain à potentiel pour l'habitat (logement) et pour son potentiel archéologique et patrimonial en raison des anciens bassins remblayés. Vision 2025 permet entre autres de comprendre l'arrimage du territoire de Postes Canada au sein du havre de Montréal, mais aussi à plus grande échelle, son potentiel pour la Ville de Montréal étant donné sa proximité au centre des affaires. Vision 2025 avance que les coûts potentiels du redéveloppement du havre de Montréal s'élèveraient à 8 milliards de dollars³⁷. Elle propose notamment plusieurs changements à la configuration routière du territoire du havre de Montréal, par exemple le déplacement de l'autoroute Bonaventure et le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie. Finalement, Vision 2025 propose aussi des stratégies de mise en œuvre et de financement pour le redéveloppement du havre. Cependant, dès le dépôt du rapport final en 2006, on réclame déjà le démantèlement de la SHM. À ce moment la SHM supervise les travaux de démolition de l'autoroute Bonaventure. L'organisme reçoit des dizaines de millions de dollars de la Ville de Montréal, mais est fortement critiqué pour son manque de transparence. La Ville reprend les fonctions de l'organisme³⁸.

³⁵ Société du Havre de Montréal. (2004). Le havre de Montréal VISION 2025 La ville et son fleuve — Une proposition pour l'avenir.

³⁶ Ibid.

³⁷ Ibid.

³⁸ Société Immobilière du Canada. (2009). Portefeuille immobilier RAPPORT ANNUEL 2008 -2009 SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE.

Bien que la SHM soit démantelée, le gouvernement fédéral avance un plan de développement qui reprend la Vision 2025 et met de l'avant le projet appelé « le Nouveau Havre de Montréal ». En 2007, le gouvernement fédéral confie à la SIC la réalisation du réaménagement de cinq propriétés fédérales situées dans le havre de Montréal aux abords du canal de Lachine. Ce projet, sur plus de 45 hectares, inclue le site de l'ancien centre de tri postal, la Pointe-du-Moulin et son Silo # 5 ainsi que d'autres terrains à la Cité du Havre³⁹ (figure 6). Le site du centre de tri de Postes Canada devient le premier jalon du projet le Nouveau Havre de Montréal.



Figure 6. Localisation des cinq propriétés fédérales situées dans le havre de Montréal visé par le projet appelé « le Nouveau Havre de Montréal ».

Source : Société Immobilière du Canada. (2010). En ligne <https://fr.clc.ca/propriete/bassin-wellington#gallery-1>

³⁹ Ibid.

5. Cadre de gestion du projet

5.1 SIC

La Société immobilière du Canada limitée (« SICL », « SIC » ou la « Société ») est une société d'État mandataire autofinancée qui possède les trois filiales suivantes :

- la Société immobilière du Canada CLC limitée, une société d'État non-mandataire qui gère la majorité des intérêts immobiliers de la Société;
- la société Parc Downsview Park Inc. une société d'État mandataire qui gère l'exploitation du parc Downsview et des terrains d'aménagement afférents à Toronto (Ontario) ;
- la Société du Vieux-Port de Montréal inc. une société d'État mandataire qui possède et exploite le Vieux-Port de Montréal⁴⁰.

Dans le contexte des développements immobiliers, sa mission est de prendre ou d'acquérir les terrains ou propriétés immobilières utilisés par le gouvernement fédéral, mais qui ne sont plus requis (propriétés excédentaires). Dans le processus de disposition des terrains, la SIC vérifie auprès de ministères du gouvernement fédéral et des instances provinciales ou municipales à savoir s'il y a un intérêt pour l'utilisation de cette propriété ou du terrain. S'il n'y a pas d'intérêt de leur part, la SIC est responsable de voir au redéveloppement du terrain pour des fins privées, mais qui répond aux attentes de la communauté en général et qui se veut durable à long terme. La SIC s'assure ensuite que le projet soit bien reçu par la communauté et qu'il soit financièrement viable.

5.2 Montage et planification du projet - concertation avec le milieu

En 2007 le gouvernement fédéral annonce que la SIC est responsable d'une nouvelle initiative qui vise à revitaliser le havre de Montréal. Le projet, alors appelé « le Nouveau Havre de Montréal », vise à revitaliser près de 100 hectares de propriétés fédérales excédentaires du havre de Montréal. L'ensemble du vaste territoire se divise en 5 propriétés distinctes. La première de ces propriétés sur laquelle travaille la SIC est le site du centre de tri postal de Postes Canada qui s'étend sur une superficie de 23,5 hectares. La SIC forme un comité de suivi pour la démarche de planification du projet qui inclut des représentants du milieu, de l'arrondissement du Sud-Ouest et de la Ville de Montréal.

La SIC préconise une approche de concertation pour le montage et la planification du projet. Les principales caractéristiques de la concertation visent : la participation du publique et celle des acteurs locaux, le consensus ou le compromis fondé sur la discussion et la délibération et la planification en amont qui sert à orienter les décisions. Les activités de concertations débutent avec les groupes

⁴⁰ Société Immobilière du Canada. (2019). Rapport annuel 2018-2019.

communautaires du comité « Tri-postal » (Coalition Petite-Bourgogne, GRT Bâtir son quartier et le RÉSO) et portent principalement sur les demandes du milieu. Par la suite, la SIC réalise des activités de consultation auprès du public en guise de préparation du plan directeur. La figure suivante résume les activités de concertation qui précèdent le plan directeur et les consultations publiques de l'OCPM.

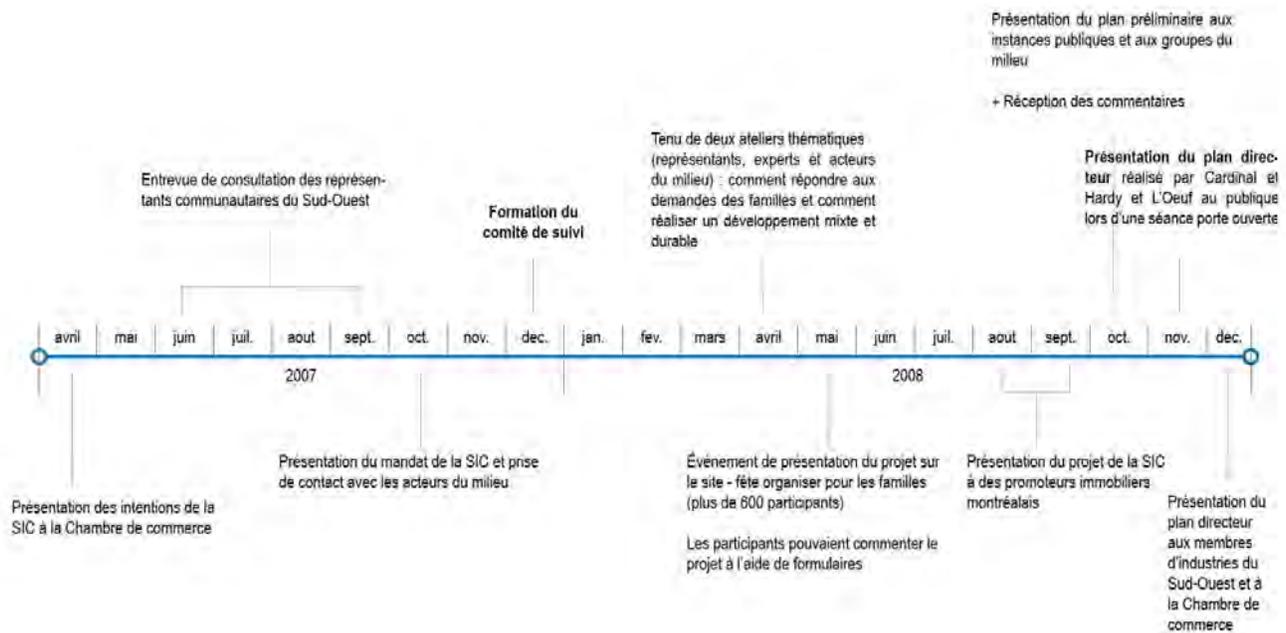


Figure 7. Ligne de temp des démarches participatives et consultatives de la SIC.

5.3 Le comité de suivi

La SIC crée un comité de suivi en décembre 2007 qui inclut le Regroupement Economique et Sociale du Sud Ouest de Montreal (RÉSO) et le GRT ainsi que des intervenants municipaux. Et puis entre eux, ils nomment Édith Cyr et le représentant de RÉSO Pierre Morissette. Les architectes sont aussi invités à participer au comité de suivi, et il y a aussi deux représentants de la SIC. La Coalition Petite Bourgogne ne siège pas à ce comité, cependant la SIC la met à contribution dans le projet. Le comité de suivi se réunit mensuellement afin de veiller au bon déroulement du processus d'élaboration du projet et de sa mise en œuvre.

- Normand Proux, directeur, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, arrondissement du Sud-Ouest
- Johanne Couture, chef de division, Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, arrondissement du Sud-Ouest
- Stéphane Conant, chargé de projet, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la planification stratégique, Division de la planification urbaine, Ville de Montréal
- Édith Cyr, directrice générale, Bâtir son Quartier
- Pierre Morissette, directeur général, Service du développement communautaire et de l'économie sociale, RÉSO

5.4 Les principales parties prenantes du projet

5.4.1 La Coalition de la Petite-Bourgogne

La Coalition de la Petite-Bourgogne est un organisme à but non lucratif, qui agit principalement comme table de concertation de quartier. Elle regroupe les organismes communautaires et les institutions œuvrant dans le quartier ainsi que des résidants de la Petite-Bourgogne. La Coalition compte près d'une centaine de membres qui agissent dans différents domaines tels que l'habitation, la sécurité urbaine, la sécurité alimentaire, la jeunesse, les aînés, etc. Le mandat de la Coalition est de « favoriser le mieux-être de la population du quartier et la prise en charge de leurs conditions de vie dans une optique de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale »⁴¹.

Avant que la SIC devienne propriétaire du site, la coalition crée le comité « Tri-postal » dont fait partie le Projet d'organisation populaire, d'information et de regroupement (POPIR), le GRT Bâtir son quartier et RÉSO, qui œuvrent sur le redéveloppement du site. Ce comité se compose d'organismes d'habitation, des familles et de l'emploi et ensemble ils œuvrent au développement du site selon les besoins de la communauté. Le comité est très actif en amont de l'acquisition du site par la SIC et fait plusieurs représentations et négociations afin de faire valoir ses demandes auprès du futur propriétaire⁴².

5.4.2 Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

Le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui existe depuis près de 40 ans. Sa mission principale est de répondre aux besoins en matière de logement. Récemment, il franchit le cap des 10 000 logements réalisés dans le Grand Montréal⁴³. La réalisation des projets d'habitations se fait sous des formules qui favorisent la prise en charge par les usagers. Il développe des projets d'habitations communautaires sous forme de coopérative d'habitation ou d'organisme sans but lucratif. De plus, il réalise des projets plus spécialisés qui répondent aux besoins des personnes seules, des aînés, des familles et des personnes ayant des besoins particuliers (déficience intellectuelle, femmes violentées, itinérants). Avec le temps Bâtir son quartier développe une expertise dans l'immobilier communautaire et d'économie sociale. De plus, il met de l'avant la création de milieux de vie durables (accès au travail, aux commerces de proximité, aux services sociaux, centres de la petite enfance (CPE)) et abordables. Bâtir son quartier crée un groupe de gestion, Gérer son quartier, qui fournit des services de gestion immobilière, de comptabilité, de conciergerie, d'entretien, etc. Le groupe est propriétaire de 726 logements à Montréal et assure la gestion d'un parc immobilier social de 2 226 logements⁴⁴. Le GRT coordonne aussi le Fonds d'Investissement de Montréal (FIM), constitué en société en commandite, qui permet à tout type d'investisseur « grâce à une structure de financement novatrice, d'unir les efforts des acteurs locaux sans but

⁴¹ Coalition de la Petite-Bourgogne. (2009). Mémoire sur le Projet de la Société Immobilière du Canada Les Bassins du Nouveau Havre.

⁴² Sénécal, G., Cloutier, G., Méthé Myrand, L., Dubé, A. et Chevalier, A. (2010). Les effets de la concertation Étude sur les Tables intersectorielles de quartier de Montréal. Institut national de la recherche scientifique Centre - Urbanisation Culture Société.

⁴³ Bâtir son quartier. (2019). Le Fond d'Investissement de Montréal célèbre son 1000e logement communautaire à Montréal.

⁴⁴ Ibid.

lucratif et des investisseurs privés afin de permettre l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs abordables, qui favorisent ainsi l'accès de ménages dans le besoin à des conditions de logement décentes »⁴⁵. Le FIM en est à sa quatrième phase de capitalisation, et gère dorénavant le Fonds d'acquisition de Montréal (FAM).

Dans le cadre du projet des Bassins du Nouveau Havre, le GRT est actif dans le milieu avant que la SIC devienne propriétaire du site. Le GRT et les acteurs du milieu (RÉSO et la Coalition Petite-Bourgogne) ont déjà envisagé ce site pour un projet immobilier. Au sein du projet, le GRT se met à contribution au comité de suivi et il fait l'acquisition du terrain où se trouve aujourd'hui la Coop Bassin du Havre.

5.4.3 Regroupement économique et social du Sud-Ouest

Le Regroupement économique et social du Sud-Ouest est une corporation de développement économique communautaire qui regroupe la communauté de l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal « autour de stratégies et de projets de développement pour qu'elle participe activement à bâtir son avenir économique, social et culturel dans une perspective durable et équitable et mise sur l'engagement et la concertation de la population et des acteurs sociaux et économiques »⁴⁶. Le RÉSO s'intéresse au site depuis 2001 et reconnaît le potentiel du site. Le regroupement travaille sur un plan de développement récréotouristique et économique. Lors de l'élaboration du concept, il propose :

- Une auberge internationale du Canal de Lachine, la Maison du canal (centre d'interprétation de Parcs Canada), l'excavation partielle du bassin no 4, un lien avec le parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs.
- Volet emplois et entreprises : espaces pour bureaux et entreprises compatibles avec l'habitation, ateliers pour artistes et artisans, imagerie numérique et économie sociale. Potentiel de 1000 à 1300 emplois.
- Volet habitation : concept d'habitations abordables avec mixité sociale qui inclut des logements coopératifs et communautaires, des propriétés locatives privées de diverses typologies qui répondent à des besoins diversifiés, notamment des logements familiaux. Densité moyenne et potentiel de 625 unités.
- Aménagement et qualité de vie : place publique, excavation de la moitié d'un bassin et rappel de deux autres, espaces verts et accès au canal.⁴⁷

⁴⁵ Ibid.

⁴⁶ Regroupement économique et social du Sud-Ouest. (2009). Mémoire sur Les Bassins du Nouveau Havre. Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal.

⁴⁷ Ibid.

5.4.4 Société d'habitation et de développement de Montréal

La Société d'habitation et de développement de Montréal est un organisme paramunicipal à but non lucratif et financièrement autonome, mandataire de la Ville. La SHDM « a pour principale mission de contribuer au développement économique et social de la Ville par la mise en valeur d'actifs immobiliers de nature résidentielle, institutionnelle, industrielle, commerciale et culturelle sur son territoire »⁴⁸. Il est important de noter que la SHDM est un promoteur immobilier privé, qui ne reçoit pas de subventions de la Ville et donc elle s'assure de développer des projets variés (tant commercial que résidentiel) qui lui permettent de réinvestir dans des projets à vocation plus sociale. D'autre part, dans le cadre de projets immobiliers, la SHDM utilise comme levier son programme Accès Condo, un outil financier qui facilite l'accès à la propriété et qui offre un crédit d'achat aux acheteurs d'unités dans des projets que la Société accrédite⁴⁹.

La direction de l'habitation de la ville de Montréal approche, dans le cadre du projet des Bassins du Nouveau Havre, la SHDM pour acheter et détenir temporairement le terrain pour le GRT dans le cadre de la relocalisation des résidents déplacés pour les travaux sur la nouvelle configuration de l'échangeur Turcot (les éventuelles Habitations 21 et 22). Dans le cadre de son évaluation sur la viabilité financière du projet, la SHDM conclue que pour en arriver à un projet viable, elle doit faire un projet résidentiel en copropriété avec son programme Accès Condo (bâtiment H3C). La SHDM signe une entente avec le GRT pour coordonner ensemble le projet des trois bâtiments. Le GRT est le coordonnateur du volet Accès Logis, et la SHDM celui du volet Accès Condo. Dans le cadre du projet des Bassins du Nouveau Havre, la SHDM lance un appel d'offres afin de sélectionner un promoteur. La SHDM fournit au promoteur des lettres de garantie d'achat et lui demande de baisser le prix de vente des unités. Ceci permet au promoteur de construire plus rapidement, car il n'a pas besoin de sécuriser des bailleurs de fonds. La SHDM lui garantit ensuite 100 % de la vente de ses unités. Ceci permet à la SHDM de réduire le montant de mise de fonds pour l'acheteur, qui dans le cas de son projet se fixe à 1 000 \$.

5.4.5 Prével et Rachel Julien

En 2010, la SIC annonce un appel d'offres pour la vente des premiers terrains (le lot 5 299 213, situé au sud-est du terrain de la SIC) du projet des Bassins du Nouveau Havre. Elle annonce qu'elle sélectionne le partenariat des groupes Prével, Rachel Julien et des bailleurs de fonds, le Fonds immobilier de solidarité FTQ et Claridge⁵⁰. Prével et Rachel Julien sont deux promoteurs immobiliers montréalais. La relation entre les deux promoteurs née de la nécessité de collaborer en raison de la grande taille du terrain et du nombre d'unités prévues. Les tâches sont séparées, donc Prével travaille sur le développement de produit et la mise en marché et Rachel Julien s'engage à s'occuper de la construction du projet. Cependant, le répondant de Prével nous explique qu'un développement en parallèle entre les deux promoteurs aurait fait avancer le développement du terrain plus rapidement. Un développement immobilier plus rapide entraîne davantage de développement économique et commercial selon le répondant de Prével, ce qui bénéficie à la vente des unités futures (développement des autres lots sur l'ensemble des Bassins du Nouveau Havre).

⁴⁸ Ville de Montréal. (n.d). Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM).

⁴⁹ Ibid.

⁵⁰ Société Immobilière du Canada. (2011). RAPPORT ANNUEL - société immobilière du canada limitée 2010-2011.

5.4.6 Ville de Montréal

La Ville de Montréal a deux grands projets qui ciblent directement le projet des Bassins du Nouveau Havre, la stratégie d'inclusion et le plan d'urbanisme de la Ville. Depuis le début de la planification du projet, la Ville cible le projet de la SIC pour stimuler la construction de logements abordables privés et faciliter la mise en place de logements sociaux et communautaires dans le cadre de la stratégie d'inclusion. La Direction de l'habitation (expert-conseil et représentants en matière d'habitation aux instances décisionnelles de la Ville de Montréal) collabore aussi avec la SIC afin de définir les besoins quant aux éléments à inclure pour les logements familiaux et des installations publics à définir pour le projet (parcs, espaces publics, passages piétons, etc.)⁵¹.

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en vigueur depuis 2004 identifie le havre de Montréal comme secteur stratégique à développer. Les principaux points de la stratégie sont :

- de faire du havre de Montréal un modèle d'aménagement urbain et de développement durable qui favorise la mise en valeur de ses vocations récréotouristiques, résidentielles, industrielles et portuaires;
- de redonner le fleuve Saint-Laurent à la population, d'améliorer l'accès aux berges et de compléter l'aménagement du Vieux-Port et des berges des îles Sainte-Hélène et Notre-Dame;
- d'assurer la préservation du patrimoine industriel, architectural et naturel du havre, par exemple le silo numéro 5, Habitat 67 et le bois de l'Île Sainte-Hélène;
- et de favoriser la mise en place d'un corridor de transport collectif, tel un tramway moderne ou une navette, reliant le Quartier des spectacles, le Vieux-Montréal, le Havre, le parc Jean-Drapeau et le Mont-Royal⁵².

De plus, le plan d'urbanisme identifie le territoire de Postes Canada comme site archéologique à fort potentiel et les balises d'aménagement spécifique à Griffintown stipulent qu'il faut « favoriser la construction résidentielle dans les parties propices de Griffintown, notamment à l'est de la rue de la Montagne et sur le site actuellement occupé par Postes Canada, afin d'assurer une cohabitation harmonieuse avec les activités économiques »⁵³.

Pour ce qui est du rôle de la Ville dans la planification et la mise en oeuvre du projet, elle met en place le règlement 89.3 et élabore l'accord de développement, assure le développement des aménagements et des espaces publics et des équipements collectifs. Le règlement 89.3 est sous la juridiction du conseil municipal de la Ville (en vertu de la Charte de la Ville de Montréal). Le conseil municipale élabore l', cependant il est éventuellement acheminé à l'arrondissement ce qui lui donne un levier de négociation pour assurer la qualité du développement lors de l'émission des permis de construction aux promoteurs. Pour la réalisation des parcs et

⁵¹ Habiter Montréal. (2009). La Stratégie d'inclusion de logements abordables Les habitations urbaines pour familles Consultation publique Les Bassins du Nouveau Havre.

⁵² Le Plan d'urbanisme en bref. (n.d). MONTRÉAL adopte sa vision d'avenir avec le PLAN D'URBANISME.

⁵³ Ibid.

espaces publics (conception, plans, devis, etc.), cela relève du service d'urbanisme de la Ville de Montréal (division des projets urbains).

5.4.7 Arrondissement du Sud-Ouest

L'arrondissement adopte un programme particulier d'urbanisme (PPU) du quartier Griffintown en 2012, qui lui permet de préciser le développement de certains secteurs. On cible le territoire des Bassins du Nouveau Havre, par exemple : (1) l'aménagement de lieux publics, (2) l'implantation de liens vers le canal Lachine (allées piétonnes), (3) le réaménagement de l'ensemble de la rue Basin, (4) la gestion du stationnement (à cet égard la Ville annonce en 2019 la création d'une agence qui s'occupe du stationnement dans Griffintown), (5) les changements de hauteur et de densité (6) la consolidation des zones commerciales, et (7) l'inventaire et la protection du patrimoine (bassins)⁵⁴.

L'arrondissement a un règlement d'urbanisme (Codification administrative 01-280) qui lui permet de « contrôler plus finement l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions. Les orientations réglementaires du plan d'urbanisme s'y traduisent plus concrètement, parfois de façon plus restrictive en fonction d'un regard plus local porté sur le contexte urbain. Lors d'une demande de permis, ce sont les dispositions du règlement d'urbanisme qui sont directement opposables au citoyen »⁵⁵. Le règlement d'urbanisme permet aussi d'encadrer les développements immobiliers et les interventions municipales en matière d'aménagement du domaine public pour qu'ils s'intègrent bien aux orientations du PPU. La présence d'un représentant de l'arrondissement au comité de suivi permet de faciliter le respect du règlement, et de faciliter le processus d'amendement du règlement concernant entre autres les hauteurs et densités permises sur certaines portions du projet de la SIC (règlement 09-004).

L'arrondissement signe aussi un accord de développement (en lien avec l'article 89.3) qui contient les éléments qui ne sont pas issus du règlement d'urbanisme. Par exemple la stratégie d'inclusion en fait partie. A ce moment là, la stratégie n'est pas incluse dans le règlement d'urbanisme, elle doit alors faire l'objet d'un accord pour être respectée et mise en oeuvre.

5.5 Les outils administratifs - Ville de Montréal et Arrondissement du Sud-Ouest

Le projet de la SIC est assujéti à un cadre réglementaire et à des politiques d'aménagement décrites dans la section précédente. Les outils administratifs tels que le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et le règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest encadrent le projet. Il est à noter qu'au moment de la planification et du montage du projet de la SIC, le PPU de Griffintown n'est pas encore publié (publié en 2013). À ces outils s'ajoutent les politiques et plans d'action tels que le plan stratégique de développement

⁵⁴ Ville de Montréal. (2012). Griffintown – Projet de programme particulier d'urbanisme.

⁵⁵ Ville de Montréal. (n.d). Règlement d'urbanisme.

durable, le plan de transport, le plan de protection du Mont-Royal (par rapport aux hauteurs permises), le plan collectif d'action famille, et la stratégie d'inclusion du logement (figure 8).

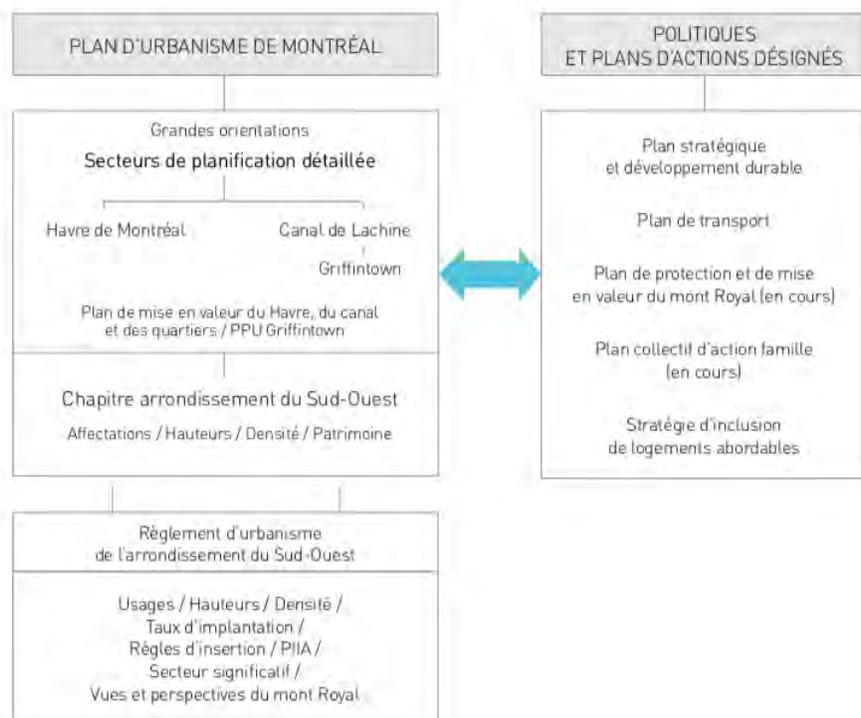


Figure 8. Outils administratifs qui encadrent les Bassins du Nouveau Havre.

Source : Plan Directeur. (2009). Bassins du Nouveau Havre.

6. Étude de cas

6.1 Localisation

Le projet des Bassins du Nouveau Havre se situe dans le quartier Griffintown dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal. Le site du projet des Bassins du Nouveau Havre se trouve à l'emplacement de l'ancien centre de tri postal situé au 1500, rue Ottawa, à Montréal. Plus précisément, ce dernier se trouve à l'entrée du canal de Lachine délimité au nord par la rue Ottawa, à l'est par la rue du Séminaire, au sud par le parc de Lachine (Parcs Canada) et le canal, et à l'ouest par la rue Richmond. À l'échelle de la Ville, le projet se situe au sud du centre des affaires et à l'ouest de la future station du Réseau express métropolitain (REM), Bassin Peel. La superficie du site est de 9,6 hectares, une surface qui représente un peu moins de 18 terrains de football.



Figure 9. Localisation des Bassins du Nouveau Havre.

6.2 Objectifs du projet

Le plan directeur du projet propose les orientations suivantes pour le projet :

1. Affirmer l'appartenance du site au pôle des Seigneurs/Saint-Gabriel du canal de Lachine et son rôle dans la formation du port intérieur de Montréal;
2. Créer des liens conviviaux et sécuritaires entre le site, le quartier, le Havre et le centre-ville pour ouvrir le site sur les milieux de vie qui le bordent;
3. Développer une programmation du site en équilibre avec les activités et besoins actuels, ainsi que futurs du quartier;
4. Favoriser une occupation du site optimale pour offrir des espaces publics généreux, révélateurs du génie du lieu;
5. Développer des stratégies écologiquement responsables pour assurer une gestion des sols contaminés présents sur le site et préserver, dans la mesure du possible, ses vestiges archéologiques;

6. Inscrire le site comme un élément charnière entre le canal et la ville, rehaussant son paysage riverain et son urbanité;
7. Offrir une diversité de typologies résidentielles, incluant des unités abordables, afin d'accueillir des ménages avec enfants tout en assurant la viabilité économique du projet;
8. Miser sur une certification Leadership in Energy and Environmental Design for Neighborhood Development (LEED-ND) platine, afin de réaliser un projet innovateur et exemplaire en termes de protection de l'environnement, d'amélioration de la qualité de vie, d'économie des ressources naturelles et collectives⁵⁶.

6.3 Le projet

Le plan s'inspire de projets de régénération urbaine tels que Docksider Green à Victoria (figure 10) ainsi que deux projets suédois, Bo01 (Malmö) (figure 11) et Hammarby Sjöstad (Stockholm). Ces sites ont la particularité d'être d'anciens sites industriels et portuaires. Lors de l'élaboration du plan directeur, les experts retiennent les éléments des projets susmentionnés qui concernent les habitations pour familles, la présence de l'eau, l'écologie du projet, les espaces publics et verts ainsi que l'arrimage au réseau de transport public⁵⁷. Les projets sont appréciés dans leurs milieux respectifs et ils suscitent une acceptabilité sociale à tous les égards. Enfin, les éléments retenus des projets étudiés sont adaptés au contexte montréalais et donne naissance au projet embryonnaire des Bassins du Nouveau Havre.

Le projet se définit par son caractère mixte à dominante résidentielle, mettant de l'avant la famille et offre des services de proximité et des équipements récréatifs. Sur le plan physique, le projet contient 6 îlots répartis sur 4 quais bordés par le tracé des quatre bassins. Le projet consiste à créer environ 2 000 unités de logement, dont 400 logements sociaux et communautaires et 200 unités abordables. Un pôle d'emploi et un pôle commercial y sont également prévus⁵⁸.



Figure 10. Docksider Green, Canada.



Figure 11. Bo01, Suède.

Le désenclavement du terrain se réalise par la prolongation de la rue Basin (représenté par la ligne rouge à la figure 12) qui traverse le site et chevauche le tracé des anciens bassins et par des accès piétonniers et cyclables perpendiculaires à la rue Basin (lignes bleues). Le nouveau lotissement et les tracés viennent redonner le caractère ancestral du site.

⁵⁶ Plan Directeur. (2009). Bassins du Nouveau Havre.

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ Ibid.

6.4 Le modèle écologique du projet

Le projet de la SIC préconise une approche écologique inspirée des projets exemplaires mentionnés à la section précédente. Le modèle met de l'avant six objectifs écologiques qui permettent de faire des aménagements dits régénérateurs pour le milieu. Ceux-ci sont :

1. La décontamination et la réhabilitation d'un site industriel;
2. Une réduction considérable de la consommation d'eau potable grâce à une gestion écologique des eaux pluviales sur le site;
3. Priorité au transport actif, collectif et aux modes de transport alternatifs à la voiture;
4. Mixité sociale grâce à la diversité des logements qui inclut des logements abordables pour les ménages à plus faible revenu et aussi des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite;
5. Efficacité énergétique par l'entremise d'un ensemble urbain à faible consommation énergétique qui s'alimente partiellement à des sources d'énergie renouvelables;
6. Une gestion stratégique des ressources et des déchets pour limiter le gaspillage des matériaux et leur transport.

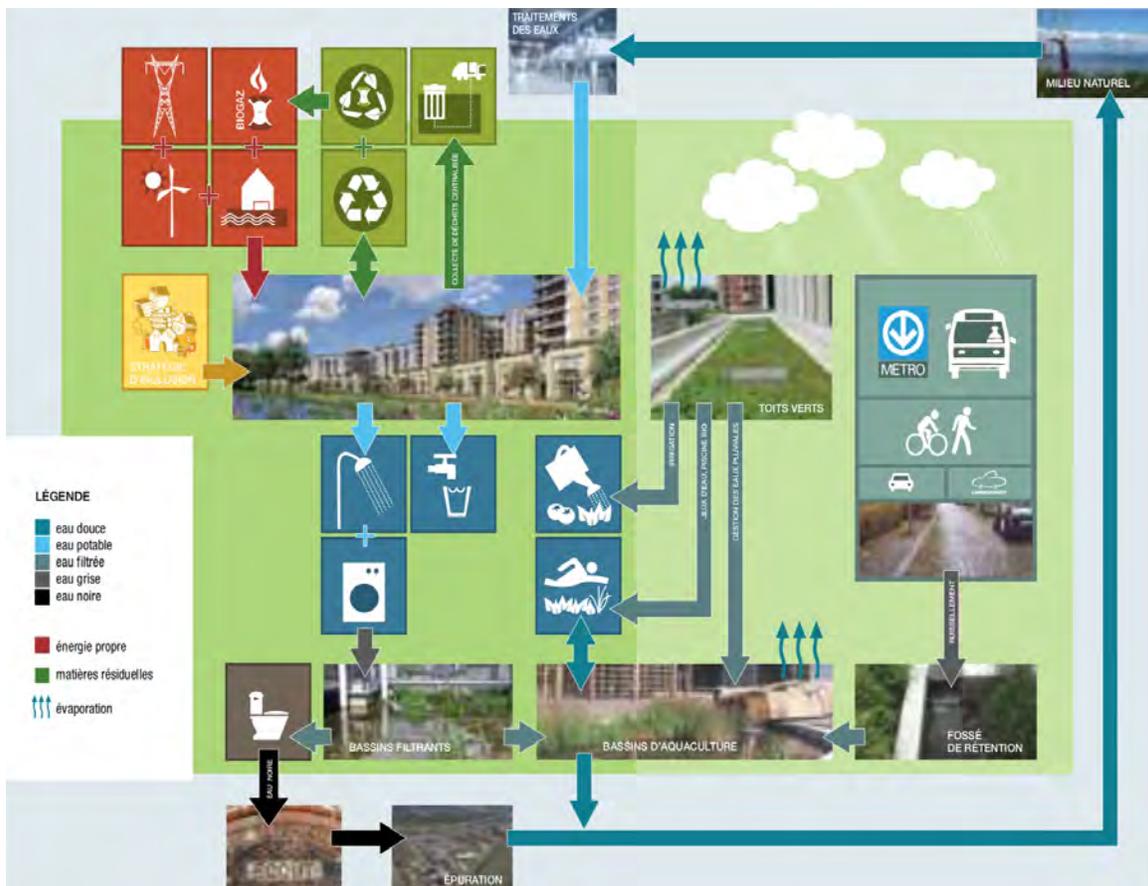


Figure 14. Modèle écologique du projet.

Source : Plan Directeur. (2009). Bassins du Nouveau Havre.

Les relations entre les objectifs sont présentées dans le tableau précédent, réalisé par Cardinal et Hardy et l'Oeuf dans le cadre du plan d'aménagement du projet. Au coeur du modèle se trouvent, entre autres, la mise en valeur des anciens bassins, la décontamination des anciens bassins, la réduction de la consommation d'eau potable et une gestion écologique des eaux pluviales⁵⁹. La gestion de l'eau dans le modèle écologique facilite l'accession à la certification LEED-ND qui attribue plusieurs points à l'absorption complète des eaux de ruissellement produites sur le site et pour l'absorption de 20 % des eaux de pluie. Le modèle écologique proposé par Cardinal et Hardy et l'Oeuf se réalise au niveau du privé par le projet de Prével et de Rachel Julien ainsi que sur le domaine public par la réalisation du parc du Bassin-à-gravier et le bassin de biorétention.

« Le profil de la rue Basin et son point bas par rapport au bassin de biorétention ont été déterminés par une analyse précise du niveau de la nappe phréatique (très élevé en bordure du canal), par des pentes d'écoulement minimales et par la composition technique du bassin de biorétention dont le niveau d'implantation d'un *stormceptor* (un dispositif pour l'élimination des graisses et polluants) et l'épaisseur minimale du substrat de plantation pour assurer une infiltration des eaux sur une période maximale de 48 heures. Pour 90 % des pluies, ainsi que pour des phénomènes de pluie de récurrence de 25 ans, le bassin fonctionne par infiltration, renvoyant les eaux directement à la nappe phréatique. Dans le cas de pluies exceptionnelles, où le niveau d'eau dépasse de 300 mm la surface finie, un trop-plein permet de drainer l'excédent vers le canal de Lachine; en effet, ces eaux excédentaires sont plus propres, les premières eaux ayant lavé la chaussée de la rue Basin des principaux polluants »⁶⁰.

Le projet de Prével et de Rachel Julien quant à lui contribue aussi au modèle écologique au niveau de la gestion des eaux de pluie en les filtrants et les utilisant pour remplir les bassins. De plus, lors d'un événement de débordement des eaux des bassins, l'eau récupérée est utilisée à des fins d'irrigation, réduisant de 100 % la consommation d'eau potable requise pour l'irrigation, ce qui assure que l'eau potable ne soit utilisée qu'en cas de pénurie⁶¹.

6.5 La certification LEED

Dès le départ la SIC applique les critères d'aménagement du système d'évaluation LEED-ND. Une certification LEED-ND s'obtient en fonction de la planification et du plan d'un grand ensemble lorsque celui-ci intègre des principes écologiques, de *smart growth* et d'urbanisme durable. La certification LEED-ND s'attribue à chacune des trois grandes étapes du cycle de vie du projet : (1) le plan approuvé par le public (dans le cas du présent projet après les consultations publiques de l'OCPM), (2) la construction de bâtiments ou des réalisations en cours et (3) pour l'évaluation du projet terminé⁶². La certification aux différentes étapes du projet permet d'atteindre différents objectifs comme la capacité à susciter l'acceptabilité sociale du projet, à sécuriser le financement pour les réalisations diverses et à accéder aux autres certifications LEED une fois le projet terminé⁶³.

⁵⁹ Plan Directeur. (2009). Bassins du Nouveau Havre.

⁶⁰ Paysages. (2018). La gestion des eaux pluviales Un enjeu municipal. La revue annuelle de l'Association des architectes paysagistes du Québec, n.13.

⁶¹ Prével/Rachel Julien. (n.d). Bassins du Havre: LEED.

⁶² U.S. Green Building Council. (2014). LEED Reference Guide for Neighborhood Development.

⁶³ Ibid.

Dans le cadre du projet de la SIC, une fois la version préliminaire du plan d'aménagement du projet complétée, la validation des critères LEED-ND du plan se réalise de manière indépendante par la firme AEdifica. Ensuite la SIC fait la demande formelle pour obtenir la certification pour le plan du projet, qu'elle obtient en 2013. Ce type de certification correspond à la première des étapes de certification LEED-ND susmentionnées (1), soit pour la phase du plan d'ensemble qui précède les étapes de mise en œuvre. Les acteurs concernés par le projet doivent alors s'entendre sur la série de critères à exiger lors de la réalisation du projet. Cette certification, une fois obtenue facilite l'acceptabilité du projet et devient un outil qui facilite la vente subséquente des lots. Cette certification LEED-ND facilite également le processus pour le développeur Prével qui obtient ainsi la certification LEED pour son bâtiment du Quai 1 en 2016⁶⁴.

6.6 Contribution aux fins de parcs

Comme nous voyons à la figure 13 qui résume les superficies du projet, la SIC cède 29 % du site à la Ville. Le nouveau domaine public est constitué du prolongement de la rue Basin, de la création de 10 nouvelles allées piétonnes qui bordent les anciens bassins et lient la rue Ottawa, le parc et la piste cyclable du canal de Lachine (Parcs Canada). La totalité des bassins 3 et 4 sont cédés à la Ville, ce qui représente un pourcentage plus élevé que celui prescrit en vertu des articles 117.1 à 117.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), ou la contribution aux fins de parcs s'établie à 10 %.

6.7 L'inclusion du logement

Les objectifs en matière de logement de la Stratégie sont l'inclusion de 15 % de logements sociaux et communautaires et de 15 % de logements abordables privés (pour des projets résidentiels de 200 logements et plus). De plus, selon le plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels de l'arrondissement du Sud-Ouest, certains « objectifs familles » (logements familiaux de 2-3 chambres à coucher) s'ajoutent aux objectifs de la Stratégie après l'adoption de la Politique familiale de Montréal⁶⁵.

En réponse à la demande du milieu, la SIC modifie ce rapport en incluant 20 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables. De plus, elle offre plus de 30 % de logements familiaux, « un effort sans précédent pour un projet à proximité du centre-ville »⁶⁶. Le plan directeur du projet prévoit que 50 % des logements sociaux et abordables sont destinés aux familles (2-3 chambres) ainsi qu'une portion au niveau des logements privés.

⁶⁴ Prével/Rachel Julien. (n.d). Bassins du Havre: LEED.

⁶⁵ Arrondissement du Sud-Ouest. (2012). Il me fait plaisir de présenter le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels de l'arrondissement du Sud-Ouest.

⁶⁶ Plan Directeur. (2009). Bassins du Nouveau Havre.

6.8 Mise en valeur du patrimoine

Le projet se pose sur un territoire riche en valeur historique et patrimoniale. Le plan d'urbanisme de la Ville identifie le terrain comme secteur patrimonial exceptionnel qui présente également un fort potentiel d'intérêt archéologique.⁶⁷ À cet égard, on propose des balises d'aménagement dont « la préservation des bâtiments et des équipements qui présente une valeur patrimoniale, de prendre en compte le potentiel archéologique associé au secteur dans la réalisation de travaux d'excavation en vue d'en assurer la documentation ou, le cas échéant, la protection ou la mise en valeur »⁶⁸. Cette mise en valeur se concrétise par la réutilisation des quatre bassins, ce qui redonne au site une trame plus ancienne. Plus de détails sur les éléments spécifiques à la mise en valeur des bassins sont présentés dans le catalogue des espaces privés (page 42) et publics (page 53).



Figure 15. Mise en valeur du patrimoine par la réutilisation des bassins en parcs (vert) et en plans d'eau peu profonds (bleu).

Source : Arrondissement du Sud-Ouest.

6.9 Financement

Le financement du projet se fait à plusieurs niveaux. La SIC finance l'acquisition du site, tandis que les coûts des infrastructures de service sont partagés entre la SIC et la Ville en vertu du règlement 02-193. Les espaces verts sont financés par la Ville (cessions aux fins de parcs des bassins 3 et 4). Finalement les développements immobiliers sont financés par leurs promoteurs respectifs et par des programmes publics pour le financement de projets communautaires et sociaux.

⁶⁷ Plan d'urbanisme de Montréal. (2004). La planification détaillée : 4.8 Canal de Lachine.

⁶⁸ Ibid.

6.9.1 Le site

La SIC fait l'acquisition du territoire fédéral excédentaire de Postes Canada au prix de 18 millions \$ (valeur marchande). La SIC qui est une société d'état fédérale autofinancée, met donc l'accent sur la rentabilité commerciale afin de financer ses éventuels projets. Une fois à la planification détaillée du site réalisée, le projet est évalué à 750 millions \$. La SIC finance aussi des études en amont du développement du site notamment pour faire l'Inventaire archéologique du site, une étude concernant la réhabilitation des sols et l'impact de l'ensoleillement.

6.9.2 Les espaces publics

Par rapport au financement des espaces publics (pour l'aménagement de la rue Basin et pour la modification ou la réfection des infrastructures de services publics), le partage des responsabilités et des coûts relatifs aux infrastructures est contenu dans le Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux nécessaires à la réalisation de projets résidentiels (codification administrative 02–193). Ce règlement stipule que les promoteurs doivent signer une entente avec la Ville pour le partage des coûts des infrastructures sur le site. Ceux-ci se déclinent de la façon suivante : « la Ville effectuera les travaux préalables pour soutenir le développement tandis que le promoteur assume le coût des infrastructures locales »⁶⁹.

Les bassins 3 et 4 sont cédés à la Ville pour le développement de parcs publics. Dans un communiqué à la suite de la séance du conseil d'arrondissement en mai 2019, la Ville précise qu'elle fait l'emprunt de 29 millions \$ pour financer les travaux des espaces verts, du domaine public et de décontamination nécessaires dans le cadre du projet des Bassins du Nouveau Havre. Selon le maire du Sud-Ouest et président du comité exécutif de la Ville de Montréal, Benoît Dorais, cet emprunt est nécessaire pour les réalisations liées au PPU Griffintown, portant la somme des investissements à 309 millions \$⁷⁰. Cet emprunt servira, entre autres, à la réalisation du parc du Bassin-à-Bois où une patinoire réfrigérée sera aménagée⁷¹.

6.9.3 Les espaces privés

Les promoteurs immobiliers sont responsables de leur propre financement. Des trois grands promoteurs ayant développé le site (Prével et Rachel Julien, Dev McGill et Musto), seul le regroupement Prével et Rachel Julien dévoile sa stratégie de financement qui lui vient du partenariat avec les bailleurs de fonds suivants: le Fonds immobilier de solidarité FTQ et Claridge.

⁶⁹ Plan Directeur. (2009). Bassins du Nouveau Havre.

⁷⁰ Communiqué de la séance du conseil. (2019). Faits saillants de la séance du conseil d'arrondissement du 6 mai.

⁷¹ Ibid.

6.10 Les consultations publiques

La SIC mandate la firme Hill+Knowlton Stratégies à titre de consultant pour sa préparation et son accompagnement aux consultations publiques. Les consultations publiques de l'OCPM se déroulent du 17 février au 11 mars 2009 et accueillent près de 250 personnes. Le plan directeur des Bassins du Nouveau Havre est au coeur de la consultation. Le plan reçoit un accueil favorable de l'ensemble des participants. Selon le rapport de l'OCPM, les participants adhèrent à l'idée que l'aménagement de bâtiments résidentiels mixtes et que la diversité économique proposée serviraient à revitaliser cette portion de Griffintown. Aussi ils acquiescent que l'ensemble du projet s'arrime bien au développement de la Ville et de l'arrondissement⁷². De plus, l'ensemble des participants apprécie le travail en amont fait par la SIC par rapport à la consultation citoyenne et du souci qu'elle a démontré sur les plans de l'acceptation sociale et de l'intégration du projet dans le quartier. Les recommandations de la commission à la suite des consultations publiques portent principalement sur le plan directeur du site et la mise en oeuvre du projet.

6.11 Mise en oeuvre

La SIC préconise une stratégie de mise en oeuvre qui se veut durable. Compte tenu de l'ampleur du site, la SIC prévoit que sa mise en oeuvre s'échelonne sur 10 à 12 ans en ce qui a trait aux différentes phases de construction. La certification LEED-ND du projet et l'accord de développement entre la Ville et la SIC lui permet de faire des choix réfléchis lors de la vente des lots. Ceci permet de favoriser des projets en fonction de leur performance écologique et durable. Lors de la vente des premiers lots, la SIC a voulu assurer un respect de la vision du plan directeur et du modèle écologique du projet et a mis en place un processus de sélection rigoureux à cet effet⁷³. Le partenariat Prével et Rachel Julien est sélectionné pour sa proposition qui complémente la vision de redéveloppement du plan directeur. Pour les ventes subséquentes, la SIC ne fait pas de processus de sélection comme elle l'a fait pour la vente des premiers lots, cependant elle inscrit des exigences architecturales intégrées aux actes de vente⁷⁴. D'autre part, sur le plan physique du site, la SIC choisi de développer en premier les lots sud du projet (sud de la rue Basin) afin d'aménager les lots adjacents au canal plus rapidement. L'achèvement du projet en entier est prévu pour 2021. Les dernières réalisations seront le parc du Bassin-à-bois et la place des Arrimeurs.

6.12 Les outils de développements - Exigences architecturales et PIIA

La SIC veut s'assurer que le projet parte du bon pied c'est pourquoi elle développe des exigences architecturales qu'elle intègre aux actes de vente des terrains. Les exigences architecturales sont négociées avec la Ville de Montréal et plusieurs exigences sont incluses dans l'accord de développement. La SIC s'assure que les premières réalisations soient à l'image du plan directeur et demande à Prével et Rachel Julien de remettre des esquisses d'aménagement de leurs propositions. Les promoteurs visent

⁷² Plan Directeur. (2009). Bassins du Nouveau Havre.

⁷³ Société Immobilière du Canada. (2010). La SIC Annonce La Vente de Lots Résidentiels Dans Le Cadre du Projet Les Bassins du Nouveau Havre.

⁷⁴ Entrevue avec le répondant de la SIC.

l'accréditation LEED avec leur projet de développement résidentiel et la SIC espère que cela incite les futurs développeurs à viser pour ce même type de développement. Lors des phases subséquentes du projet la SIC cède cette responsabilité à l'arrondissement qui s'est assuré de maintenir les critères du projet au moyen de l'accord de développement et du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

PIIA - Règlement RCA07 22019

Le PIIA est un outil qui vise à évaluer et encadrer la construction de nouveaux bâtiments et la modification de bâtiments existants. L'arrondissement du Sud-Ouest possède un PIIA qui s'applique à tout type de travaux. Les demandes de permis de travaux ou de construction sont soumises au PIIA et sont évaluées par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement avant que le permis soit délivré. Dans le cas du projet des Bassins du Nouveau Havre, les demandes sont soumises en regard du fascicule d'intervention B1 - nouveaux bâtiments. Les critères d'évaluation sont précisés à l'annexe 1. Cet outil permet d'exercer un certain contrôle sur les caractéristiques des nouveaux bâtiments et des espaces extérieurs. Par exemple, il permet d'imposer le respect des critères par rapport à la qualité architecturale du bâtiment, à l'espace public (que celui-ci soit animé), à l'accessibilité, aux marges de recul au niveau des étages supérieurs (pour maintenir une meilleure expérience à partir de la rue – bâtiments en basilaire).

6.13 L'article 89

L'utilisation de l'article 89 est choisie pour le projet des Bassins du Nouveau Havre étant donné les dérogations requises au Règlement d'urbanisme, concernant les usages autorisés sur le site. Les dérogations nécessaires pour la réalisation du projet par la SIC concerne entre autres : « les hauteurs, la densité, le taux d'implantation, le stationnement, l'aménagement paysager ainsi que certains critères d'aménagement, d'architecture et de design »⁷⁵. L'article 89 vise à permettre la réalisation d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle par rapport aux catégories suivantes, même s'il déroge à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement :

1. un équipement collectif ou institutionnel;
2. de grandes infrastructures;
3. **un établissement résidentiel, commercial ou industriel d'une superficie de plancher supérieure à 25 000 m²;**
4. de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement;
5. un immeuble patrimonial ou un projet situé dans un site patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel⁷⁶.

Dès le départ il a été décidé d'avoir recours à l'article 89 en raison de la superficie du projet et de l'impact métropolitain potentiel. La Charte de la Ville de Montréal indique que l'article 89 peut être utilisé pour obtenir des modifications au zonage. Dans une modification de zonage traditionnelle, les pouvoirs sont délégués aux arrondissements. Tout ce qui a trait au zonage et à l'urbanisme,

⁷⁵ Plan Directeur. (2009). Bassins du Nouveau Havre.

⁷⁶ Ville de Montréal. (2018). La procédure en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

l'arrondissement en a la juridiction, donc le conseil d'arrondissement peut faire les modifications de zonage sur son territoire. Toutefois, l'article 89 a été laissé dans la charte (l'article 89 est un pouvoir du conseil municipal). Pour avoir recours à l'article 89 il faut se conformer à l'une des cinq catégories ci-dessus. Le projet des Bassins du Nouveau Havre correspond à l'article 3 (identifier en gras). Le processus d'approbation de l'article 89.3 pour le projet correspond au cheminement illustré en rouge à la figure 16.

Premièrement, le conseil municipal de l'arrondissement du Sud-Ouest présente la demande au Conseil du patrimoine de Montréal (24 novembre 2008), au CCU (1er décembre 2008), au Comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal (5 décembre 2008). À la suite des présentations, le conseil dépose la demande d'application de l'article 89.3. Ensuite, le conseil de l'arrondissement et le Comité exécutif émettent leurs recommandations (13 janvier 2009 et 21 janvier 2009 respectivement). Le 26 janvier de la même année, l'avis de motion et l'adoption du projet de règlement est émis par le Conseil municipal. Ensuite, on recueille les conseils et recommandations lors des audiences publiques de l'OCPM tenues en février et mars 2009. Le rapport de l'OCPM est reçu par le Conseil municipal en mai 2009 et les recommandations finales du Comité exécutif sont émises en juin de la même année. Finalement, l'application de l'article 89.3 est accordée en juin 2009.

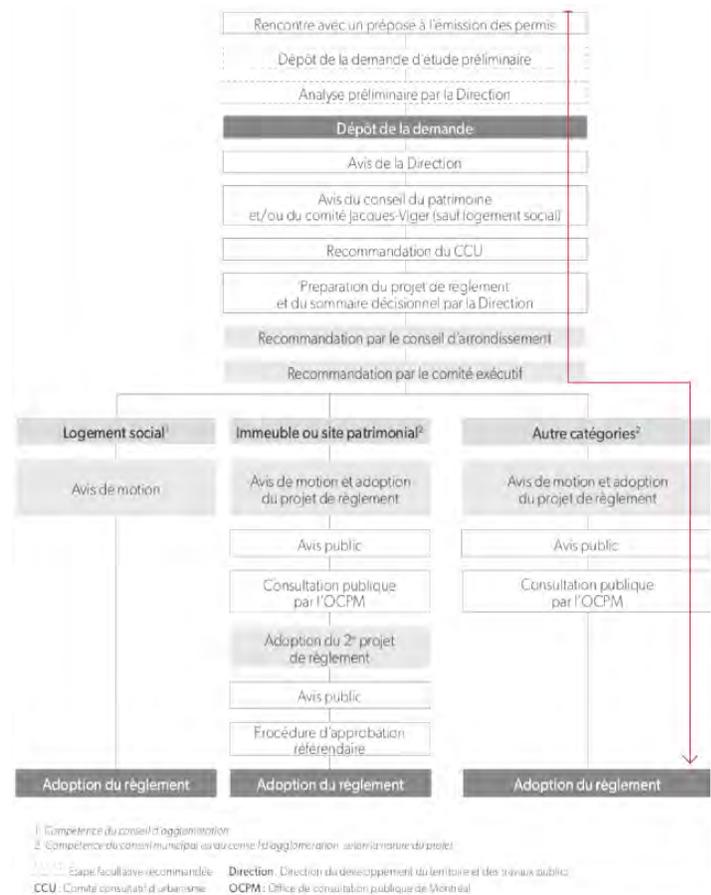


Figure 16. Fonctionnement d'approbation de l'article 89.3

Source : Ville de Montréal. (2018). La procédure en vertu de l'article

Le recours à l'article 89.3 dans le cadre du projet permet d'opérer sans opposition et sans processus référendaire. Donc le pouvoir appartient au conseil municipal, d'adopter ou non les recommandations de l'OCPM.

Parallèlement, le conseil signe un accord de développement avec la SIC. Un accord de développement contient les éléments qui ne sont pas prévus au règlement d'urbanisme. Par exemple, la stratégie n'étant pas dans le règlement d'urbanisme, elle devait faire l'objet d'un accord pour être respectée et mise en vigueur.

Une fois le recours au règlement 89.3 permis, il devient possible de faire des modifications au règlement d'urbanisme en vigueur à l'arrondissement. Dans le cadre du projet des Bassins du Nouveau Havre, les dérogations apportées au règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-280) sont présentées au tableau 2, dans la colonne de droite.

	Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)	reglement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280)	Modifications proposées pour le projet des Bassins du Nouveau Havre	Règlements (09-004) et (04-047-72) autorise <small>*détailles annex X</small>
Hauteur/Étages	25 mètres	Ouest: 20 mètres Est: 12.5 mètres	25 mètres 1 tour 44 mètres 3 tours 60 mètres	Maximum 25 mètres Secteur A-1a et A- 2a* : maximum 60 mètres Secteur C-1b1 : maximum 44 mètres
Densité (coefficient d'occupation des sols - C.O.S)	C.O.S. : 2.0 à 6.0	Ouest: C.O.S. : 4.5 Est: C.O.S. : 3.0	C.O.S. : 4.5	C.O.S maximum : 4.5
Taux d'implantation	Moyen à Élevé : 30% à 100%	35 à 100%	Minimum de 30%	Minimum de 30 à 35%
Stationnements (par unité de logement)	n.a	Minimum : 0.5 Maximum : 1.5	Minimum : 0.25 Maximum : 1	Minimum : 0.5 Maximum : 1
Affectations/ Usages	Secteur mixte	Industriel et commercial	Résidentiel, commerces et bureaux	Résidentiel, commerces et bureaux

Tableau 2. Modifications réglementaires pour la mise en oeuvre du projet.

6.14 L'accord de développement

L'accord de développement est utilisé pour traiter des éléments qui ne sont pas couverts dans un règlement de zonage. Un accord de développement est un engagement contractuel qui nécessite la signature de deux parties, dans ce cas la Ville et de la Société immobilière du Canada. Dans le cas du projet, l'accord de développement est signé et entendu en même temps que l'adoption finale du règlement 89.3 (cet outil est le levier de négociation de l'arrondissement avec le promoteur). Cet accord est constitué de deux parties principales. La première résulte de l'application du règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux. C'est un règlement qui oblige les promoteurs à signer une entente avec la Ville pour le partage des coûts dans la réalisation des projets immobiliers, à caractère résidentiel ou commercial à Montréal. Le *Règlement 08-013* prévoit que les municipalités peuvent exiger des « promoteurs d'assurer, en totalité ou en partie, la réalisation et le partage des coûts des travaux réalisés par la municipalité. Certaines d'entre elles exigent que les promoteurs réalisent ces travaux eux-mêmes et qu'ensuite ils leur cèdent les infrastructures » (*Règlement 08-013*, 2012). La deuxième partie vise l'application des différentes politiques adoptées par la Ville, comme le Plan stratégique de développement durable et la Stratégie d'inclusion de logements abordables.

L'adoption par le conseil municipal de l'accord de développement conclu entre la Ville et la SIC, vise les éléments suivants du projet des Bassins du Nouveau Havre :

- l'inclusion de logements sociaux et communautaires et de logements abordables
- logements communautaires : identification des terrains et leur prix
- logements abordables : détermination du pourcentage requis dans chaque îlot
- la promotion du développement durable
- la promotion du transport collectif

- la mise en valeur du patrimoine et des vestiges archéologiques
- l'aménagement des parcs et places publiques
- le développement communautaire et l'emploi⁷⁷

De plus, l'accord de développement contient des dispositions techniques sur la cession des droits lors de la vente des lots par la SIC aux éventuels promoteurs, qui permet de transférer les engagements de l'accord aux futurs acquéreurs immobiliers.

6.15 Cadre bâti final

La figure 17 représente le cadre bâti final du projet de la SIC. Le dernier projet immobilier, dans la portion nord-est du site (encadré jaune) développé par le promoteur Musto, est approuvé par l'arrondissement à l'hiver 2019.



Figure 17. Cadre bâti final des Bassins du Nouveau Havre.

Source : Arrondissement du Sud-Ouest

⁷⁷ Document offert par le répondant de l'arrondissement du Sud-Ouest.

7. Catalogue des espaces privés

7.1 Prével et Rachel Julien

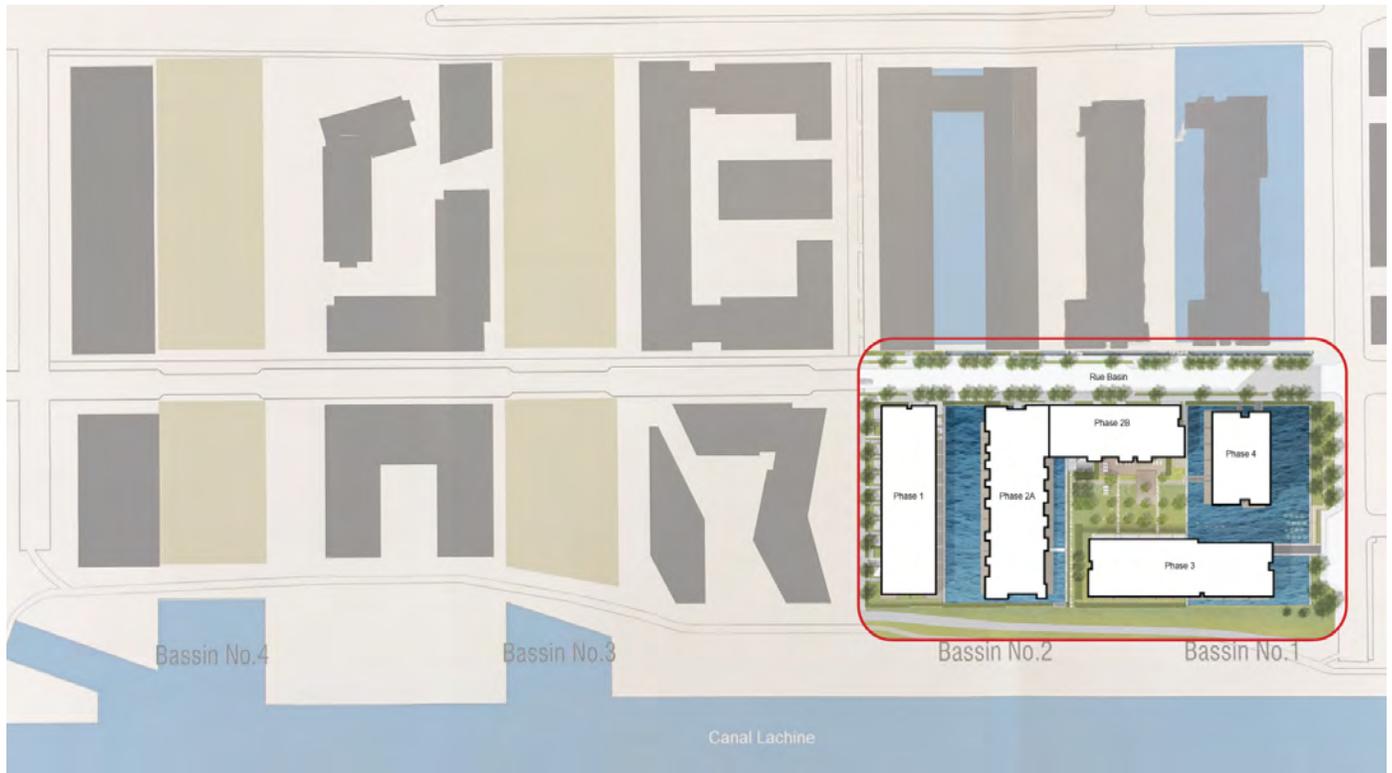


Figure 18. Localisation des développements Prével et Rachel Julien.



Figure 19. Phase 1 - Quai 1A. Source : Prével.

Architecture : Groupe IBI|CHBA et Menkès Shooner Dagenais Letourneux

Année de livraison : 2014

Nombre d'unités : 127

Nombres d'étages : 8

Bâtiment LEED



Figure 20. Phase 2 - Quai 2A. Source : Prével.

Architecture : Groupe IBI|CHBA et Menkès Shooner Dagenais Letourneux

Année de livraison : 2017

Nombre d'unités : 122

Nombres d'étages : 8



Figure 21. Phase 2 - Quai 2B. Source : Prével.

Architecture : Groupe IBI|CHBA et Menkès Shooner Dagenais
Letourneux

Année de livraison : 2017

Nombre d'unités : 127

Nombres d'étages : 8



Figure 22. Phase 3 - Quai 3. Source : Prével.

Architecture : Groupe IBI|CHBA et Menkès Shooner Dagenais
Letourneux

Année de livraison : 2018

Nombre d'unités : 63

Nombres d'étages : 8

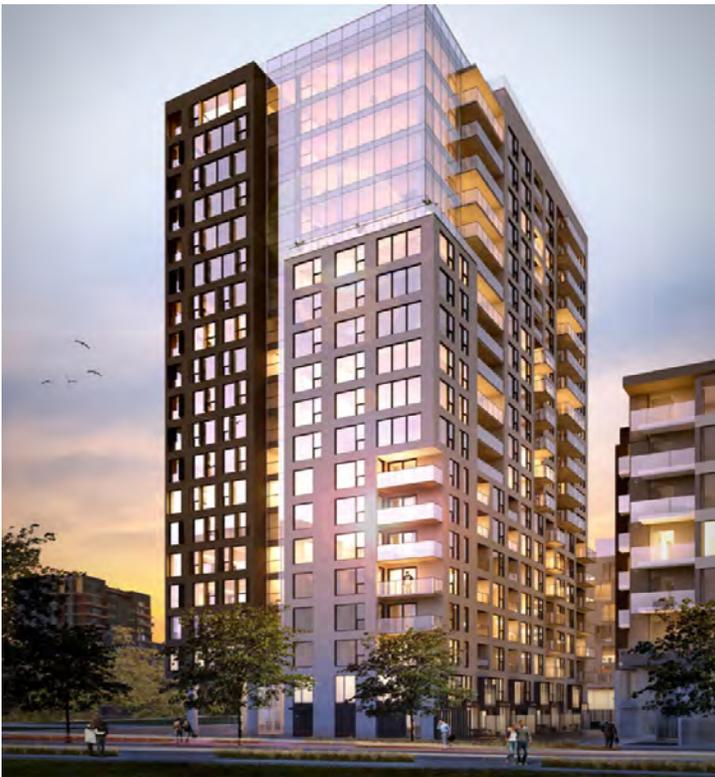


Figure 23. Phase 4 - Quai 4. Source : Prével.

Architecture : Cardinal Hardy/Menkes Shooner Dagenais
Letourneux

Année de livraison : 2019

Nombre d'unités : 112

Nombres d'étages : 21



Le projet de Prével et Rachel Julien reprend la forme des anciens bassins prévue au plan directeur. Les bassins sont créés en eau peu profonde et sont alimentés par les eaux de pluies filtrées aussi utilisées pour l'irrigation du site⁷⁸.

Figure 24. Les bassins d'eau peu profonde. Source : Prével.

⁷⁸ Prével/Rachel Julien. (n.d). Bassins du Havre: LEED.

7.2 Dev McGill - NOCA



Figure 25. Localisation du NOCA.



Figure 26. Phase 1. Source : Dev McGill.

Architecture : Provencher Roy + Associés

Année de livraison : 2020

Nombre d'unités : 99

Nombres d'étages : 8



Figure 27. Phase 2. Source : Dev McGill.

Architecture : Provencher Roy + Associés

Année de livraison : 2020

Nombre d'unités : 112

Nombres d'étages : 8



Figure 28. Phase 3. Source : Dev McGill.

Architecture : Provencher Roy + Associés

Année de livraison : 2021

Nombre d'unités : 159

Nombres d'étages : 8

7.3 Dev McGill - Charlotte



Figure 29. Localisation du Charlotte.



Figure 30. Le Charlotte. Source : Dev McGill.

Architecture : -

Année de livraison prévus : 2021

Nombre d'unités : 247

Nombres d'étages : 8

Information supplémentaire : Premier immeuble en Amérique à être vendu avec visites virtuelles⁷⁹.

⁷⁹ LA PRESSE+. (2019). Condominiums : Le Charlotte séduit par ses atouts virtuels. Section Habitat, écran 15.

7.4 Musto - BASS, BASS 1, BASS 2, BASS 3

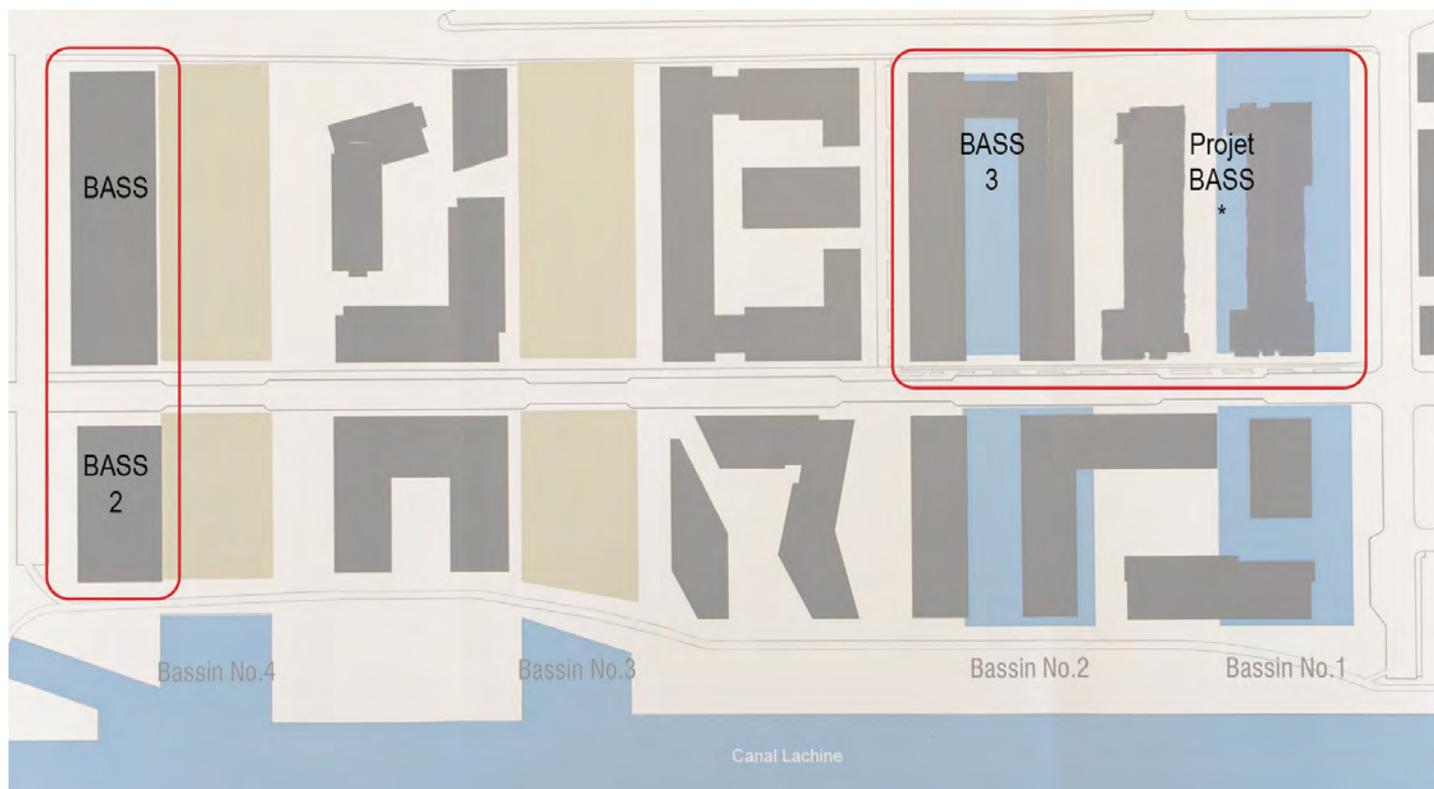


Figure 31. Localisation des projets Musto.

*La dernière phase du projet par Musto, situé dans le quadrant nord-est des Bassins du Nouveau Havre comprendra deux bâtiments de 20 étages. Aucune information n'a été diffusée par rapport aux tracés des bassins 1 et 2, cependant il est planifié de les intégrer de manière semblable au projet de Prével et Rachel Julien.



Figure 32. BASS. Source : Musto Constructions.

Architecture : n.d

Année de livraison : 2018

Nombre d'unités : 180

Nombres d'étages : 8



Architecture : Rocio Architecture

Année de livraison : n.d

Nombre d'unités : 224

Nombres d'étages : 8

BASS 2 (image non disponible).



Architecture : Rocio Architecture

Année de livraison : n.d

Nombre d'unités : 246

Nombres d'étages : 8

Figure 33. BASS 3. Source : Musto Constructions.

7.5 SHDM & GRT Bâtir son quartier - Vue d'ensemble des bâtiments H3C, Habitation (OBNL) 21 et 22

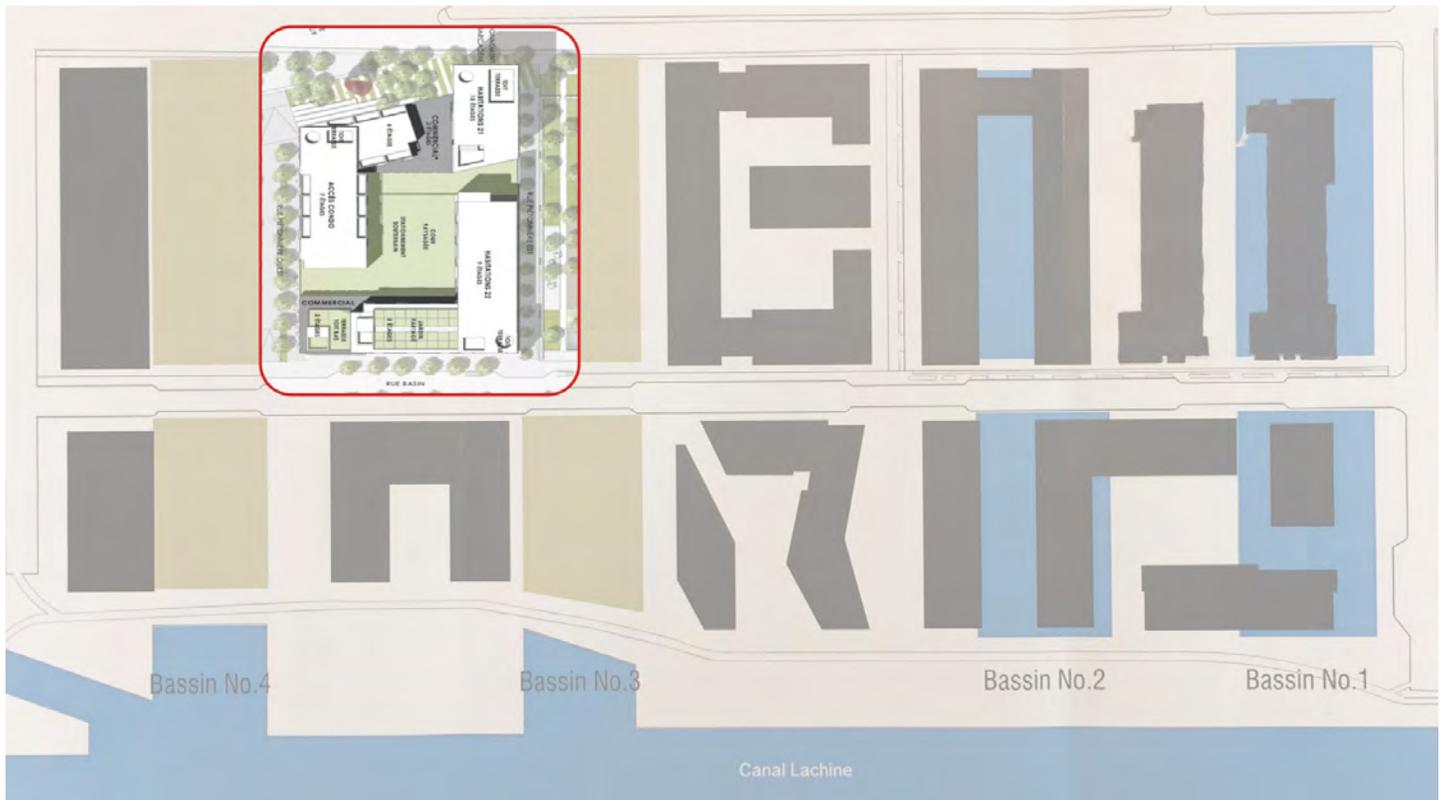


Figure 34. Localisation des projets de la SHDM et du GRT.



Figure 35. Vue d'ensemble des bâtiments H3C, Habitation 21 et 22. Source : AEdifica.



Figure 36. Habitation H3C. Source : AEdifica.

Architecture : AEdifica
 Année de livraison : 2019
 Nombre d'unités : 78
 Nombres d'étages : 7



Figure 37. Habitation 21. Source : AEdifica.

Architecture : AEdifica
 Année de livraison : 2019
 Nombre d'unités : 103
 Nombres d'étages : 13

Information supplémentaire :
 Porté par la Société d'amélioration de
 Pointe-Saint-Charles (SOCAM) et
 accompagné par **Bâtir son quartier**



Figure 38. Habitation 22. Source : AEdifica.

Architecture : AEdifica
 Année de livraison : 2019
 Nombre d'unités : 132 (dont 39
 adaptables)
 Nombres d'étages : 7-8
 Le bâtiment 22 accueillera à terme un
 CPE (centre de la petite enfance)

Information supplémentaire :
 Plus de 70 % des logements à
 vocation communautaire sont portés par
 deux organismes à but non lucratif
 programme Accès-Logis.

7.6 GRT Bâtir son quartier - Coopérative des Bassins du Nouveau Havre

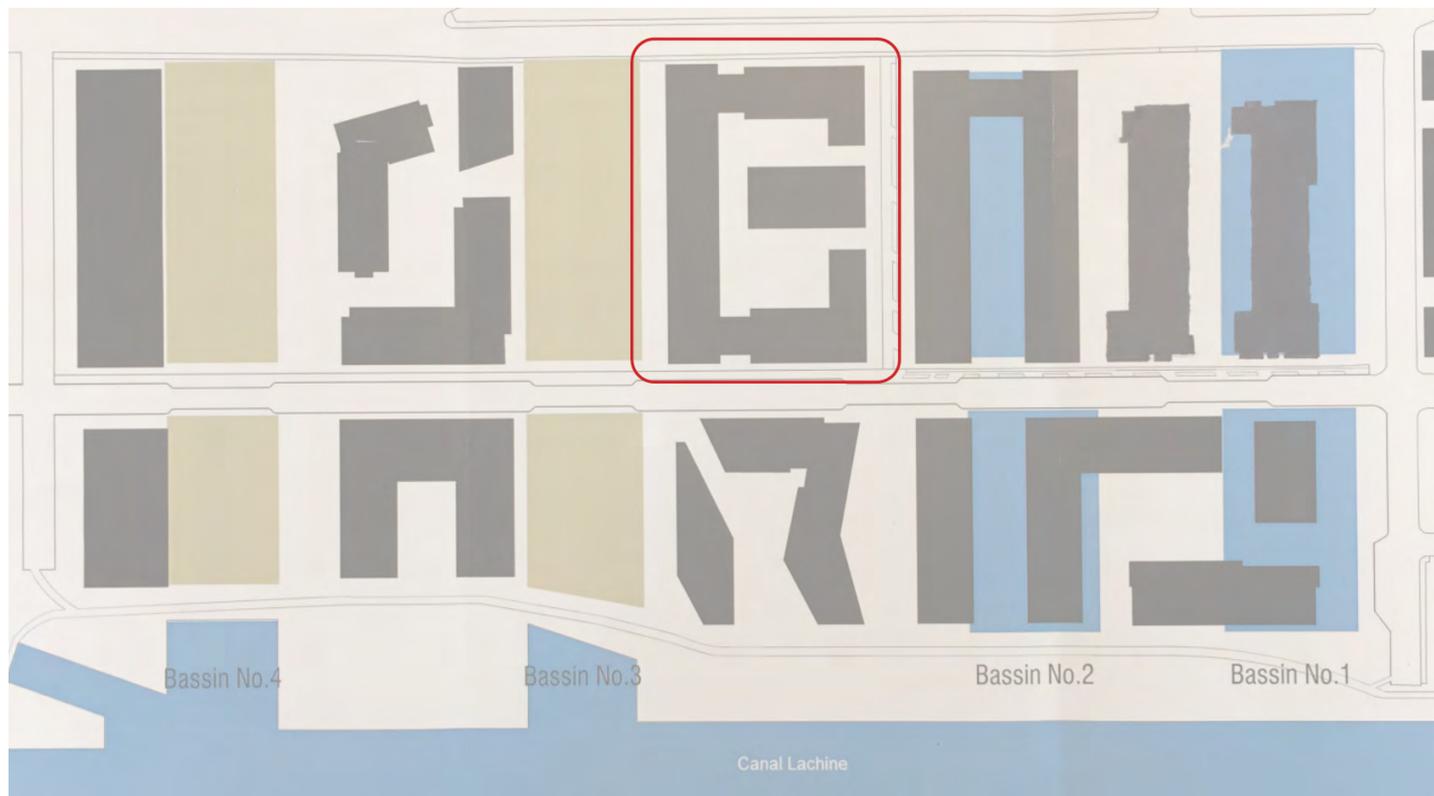


Figure 39. Localisation de la Coopérative des Bassins du Nouveau Havre.



Figure 40. Coopérative des Bassins du Nouveau Havre. Source : GRT Bâtir son Quartier

Architecture : Consortium Aedifica et Atelier Raouf Boutros Architecte

Année de construction : 2014-2016

Bâtiments : 3

Nombre d'unités : 182 (dont 39 adaptables)

Nombres d'étages : 7-8

Information supplémentaire :

Appuyé par le groupe de ressources techniques Bâtir son Quartier. La coopérative bénéficie du programme Accès-

8. Catalogue des espaces publics

8.1 Parc du Bassin à Gravier & le bassin de biorétention



Figure 41. Localisation du parc du Bassin-à-Gravier et du bassin de biorétention.



Figure 42. Le parc du Bassin-à-Gravier. Source : Civiliti.

Architecture de paysage : Civiliti

Réalisation : 2010-2016

Ingénieurs : AXOR

Collaborateurs : Mousse Architecture de paysage, Lafontaine Architectes, François



Figure 43. Le bassin de biorétention. Source : Civiliti.

Architecture de paysage : Civiliti

Réalisation : 2010-2016

Ingénieurs : AXOR

Superficie de la section sud du parc (bassin de biorétention) : 3 000 m²

24 000 plantes indigènes

Information supplémentaire :

Le bassin fonctionne par infiltration permettant le renvoi des eaux à la nappe phréatique. Dans le cas de pluies exceptionnelles, un outil

8.2 Parc du Bassin-à-bois et place des Arrimeurs

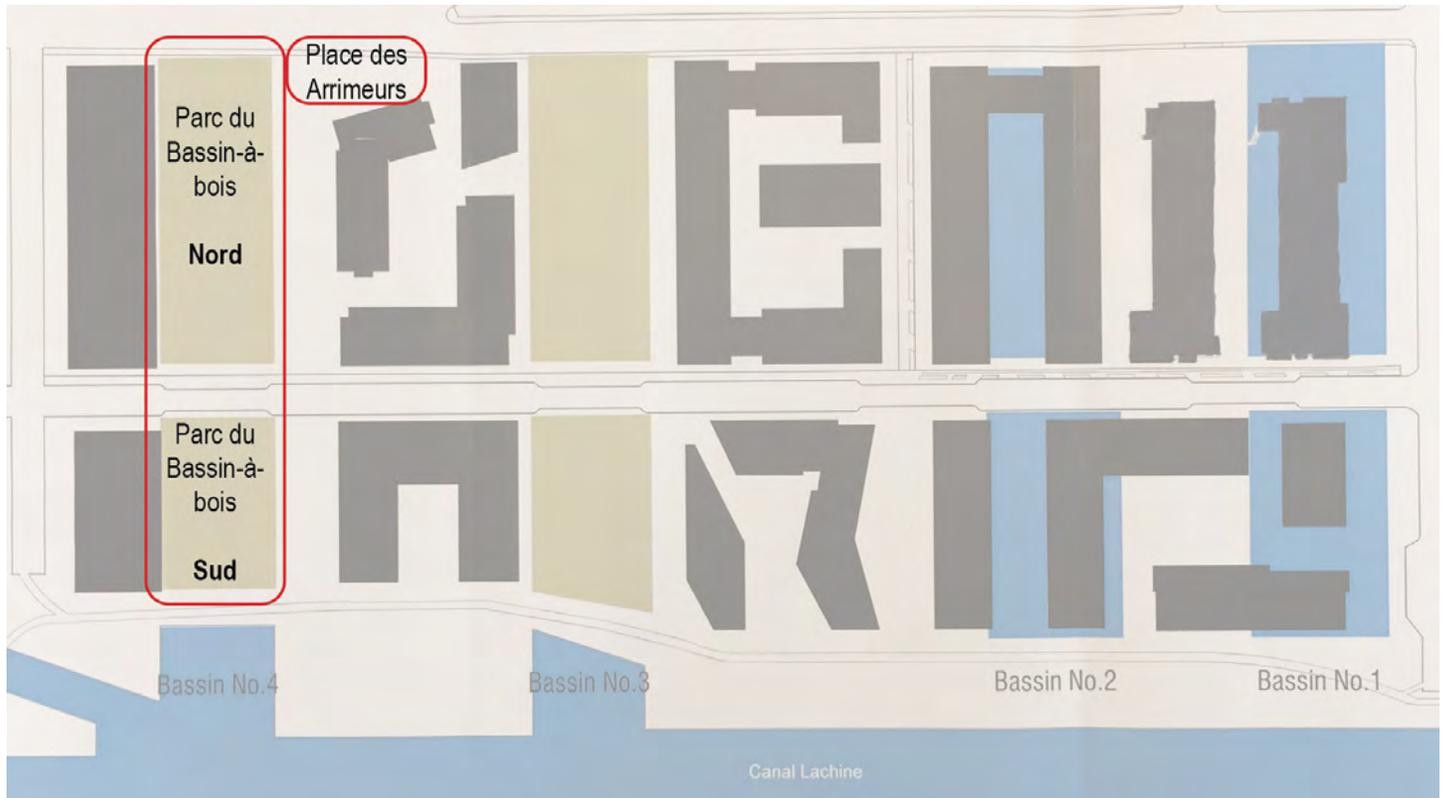


Figure 44. Localisation du Parc du Bassin-à-bois et place des Arrimeurs.

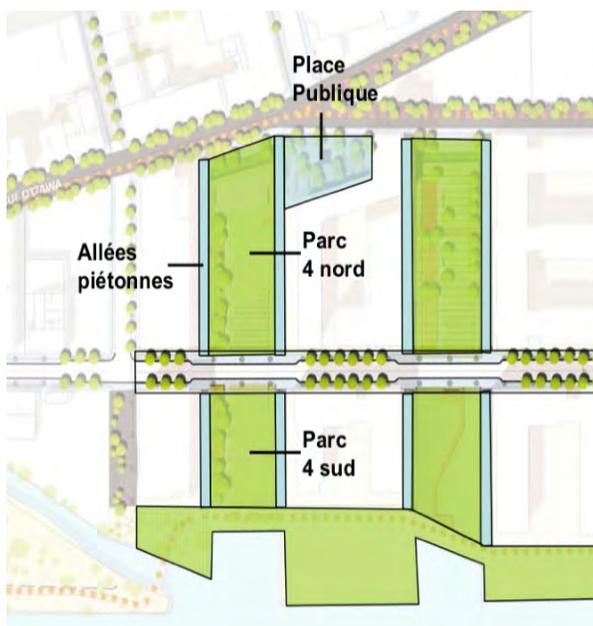


Figure 45. Éléments du parc du Bassin-à-bois et place des Arrimeurs. Source : Plan directeur des parcs et espaces verts du Sud-Ouest.

En février 2019, la ville de Montréal émet le Plan directeur des parcs et espaces verts 2019-2024 de l'arrondissement du Sud-Ouest et annonce la programmation des parcs pour cet arrondissement. Parmi ceux-ci, le parc du Bassin-à-bois et la place des Arrimeurs sont annoncés. Ces derniers espaces publics sont les derniers espaces qui seront aménagés dans le cadre du projet des Bassins du Nouveau Havre. Selon le plan directeur des parcs et espaces verts, les nouveaux espaces se veulent complémentaires aux aménagements du parc du Bassin-à-Gravier et on prévoit inclure une patinoire à glace polyvalente⁸⁰. De plus, comme le parc du Bassin-à-Gravier et du bassin de biorétention, ces nouveaux espaces feront honneur au passé historique en mettant en valeur les enceintes des anciens bassins.

⁸⁰ Arrondissement du Sud-Ouest. (2019). Plan directeur des parcs et espaces verts du Sud-Ouest.

8.3 Élément à venir - École primaire

Selon le répondant de l'arrondissement du Sud-Ouest interviewé dans le cadre de la présente recherche, il est possible d'implanter une école aux Bassins du Nouveau Havre grâce, entre autres, à l'atteinte du nombre de 400 logements sociaux et communautaires. De plus, un grand nombre de résidents de l'arrondissement désire avoir cette école sur son territoire. Des groupes de citoyens ont milité pour l'obtention de cette école, et selon le répondant cette pression existait aussi au niveau de l'arrondissement. Le répondant nous explique qu'il y a eu beaucoup de représentations politiques et de pression sociale pour démontrer que l'école de la Petite-Bourgogne ne suffit pas aux besoins des citoyens en prévision des nouvelles constructions et d'une augmentation de la population. Aussi les résidents reprochent la trop grande distance à parcourir pour les enfants qui doivent se rendre à l'école de la Petite-Bourgogne. Donc en réponse à ces pressions, la commission scolaire de Montréal (CSDM) lance la demande de proposition pour la construction d'une école à Griffintown. En novembre 2019, la CSDM annonce qu'elle inclura sur le territoire des Bassins du Nouveau Havre une école primaire afin de répondre aux demandes du secteur. La CSDM retient la proposition faite par le GRT. Cette proposition innovante est une première sur le territoire de Montréal. Le projet est un effort de « collaboration et de concertation entre la Commission scolaire de Montréal (CSDM), l'entreprise d'économie sociale Bâtir son quartier, la Ville de Montréal et l'arrondissement du Sud-Ouest. L'école primaire sera construite conjointement avec un bâtiment résidentiel de type communautaire »⁸¹. Dans un communiqué datant de juin 2019, le ministre de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur, M. Jean-François Roberge, annonce l'allocation de « 382 M \$ pour 39 nouveaux projets d'agrandissement et de construction d'écoles à Montréal » dont 2 169 596 \$ alloués à la construction d'une école primaire dans le secteur Griffintown⁸².

La construction d'un bâtiment à usage mixte qui comprend école et logement social sera une première à Montréal. La construction ou la conversion de bâtiment à usage mixte sont des tendances qui reflètent les idéaux de la durabilité urbaine. Les principes de superposition et d'empilage sont expliqués dans l'ouvrage *Soft City* par David Sim, une publication reconnue par l'institut Gehl. L'empilage est défini par l'addition de fonctions identiques dans un seul bâtiment, tandis que la superposition maximise l'espace d'un seul bâtiment en accueillant une multitude de fonctions différentes les unes par-dessus les autres ⁸³. Le modèle à la figure 46 représente le bâtiment *Spektrumhuset* situé à Gothenburg en Suède. Ce bâtiment avec fonctions superposées comprend entre autres une école. L'école est répartie sur deux étages et une cour d'école est située sur un étage supérieur incluant une portion exposée à l'extérieur.

⁸¹ (<https://csdm.ca/communique/ecole-griffintown/>)

⁸² Communiqués de presse. (2019). Plus de 382 M\$ pour 39 nouveaux projets d'agrandissement et de construction d'écoles à Montréal. Ministère de l'Éducation et Enseignement supérieur.

⁸³ Sim, D. (2019). *Soft City : Building Density for Everyday Life*. Island Press.

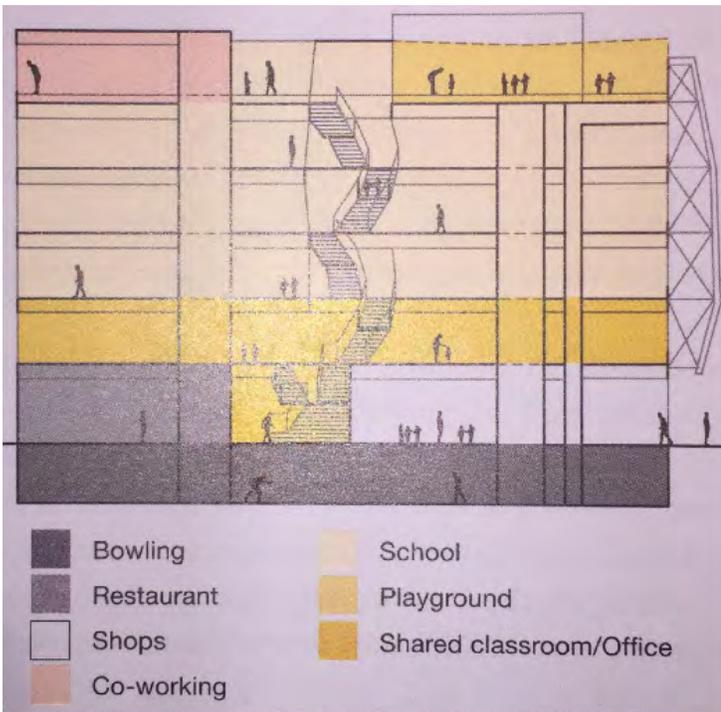


Figure 46. Modèle de bâtiment superposé à Gothenburg en Suède.
Source : Sim, D. (2019). *Soft City : Building Density for Everyday Life*.
Island Press.

9. Les entrevues

Dans le cadre du présent projet, il était important de communiquer avec des individus présents lors du développement des Bassins du Nouveau Havre qui pourraient nous faire comprendre, entre autres, comment la planification, les discussions entre parties prenantes et l'intégration des demandes citoyennes se sont déroulées. Les répondants interviewés nous proviennent de la Société Immobilière du Canada, du groupe de ressources techniques Bâtir son Quartier, de la Société d'Habitation et de Développement de Montréal, de l'arrondissement du Sud-Ouest et de Prével. Les entrevues ont été réalisées de manière semi-dirigée, offrant aux répondants une grande liberté de discussion sur les sujets en question. Par ailleurs, le nom des répondants n'est pas divulgué et le genre masculin est utilisé pour l'homogénéité du travail. De plus, afin de bonifier la qualité des informations relayées lors des entrevues nous avons choisi d'y intégrer de l'information additionnelle obtenue de recherches sur le sujet, principalement l'étude sur les « effets de la concertation - étude sur les Tables intersectorielles de quartier de Montréal » par l'institut national de la recherche scientifique (INRS).

9.1 Le travail en amont : Bâtir son quartier, RÉSO et la Coalition de la Petite-Bourgogne

Le répondant du GRT nous explique que le territoire du centre de tri postal suscitait de l'intérêt des organismes du milieu et du public à la suite du déménagement des opérations en 2003. La Coalition, le RÉSO et le GRT considèrent que le développement de condos aux abords du canal est une problématique qui doit être résolue avant que le développement ne devienne incontrôlable. La Coalition forme le comité « Tri-postal » qui inclut le Projet organisation populaire, information et regroupement (POPIR- Comité logement), le RÉSO et le GRT à la suite d'une étude sociodémographique du quartier qui identifie comme problématique le manque de logements abordables et le manque d'occasions d'emploi. Ensemble, ils produisent une proposition pour le site qui compte 630 unités d'habitation, dont 66 % de logement social et communautaire, 33 % de logement abordable, 40 % du site qui serait dédié à l'emploi⁸⁴. Les organismes ont conclu que le site bénéficiait d'un développement réfléchi et pour ce faire, ils ont convenu que le site devait avant tout avoir un propriétaire patient et qui serait à l'écoute des demandes et besoins des organismes et du public. Ils ont convenu que la SIC serait un propriétaire adéquat. Avant même que la SIC devienne propriétaire du site, le répondant du GRT nous explique qu'il avait depuis 2006 déjà entamé des négociations avec le futur propriétaire. Les négociations portaient principalement sur le taux d'inclusion de logement social, communautaire et abordable.

9.2 La volonté du public et des organismes de voir la SIC comme propriétaire

Le répondant du GRT nous explique que les organismes avaient confiance que la SIC serait un bon propriétaire pour le site et qu'ils ont fait beaucoup de représentations pour que celle-ci devienne propriétaire. Dans un premier temps, en 2005 le RÉSO et ses partenaires obtiennent du gouvernement fédéral une dérogation aux règles de la SIC pour que celle-ci puisse faire l'acquisition de

⁸⁴ Sénécal, G., Cloutier, G., Méthé Myrand, L., Dubé, A. et Chevalier, A. (2010). Les effets de la concertation Étude sur les Tables intersectorielles de quartier de Montréal. Institut national de la recherche scientifique Centre - Urbanisation Culture Société.

propriétés appartenant à une autre société de la Couronne. La Société des Postes étant une société de la Couronne, cette dérogation « permettait à la SIC d'entrer en négociation avec la Société des Postes afin d'acquérir le site et de le développer en concertation avec la communauté »⁸⁵. La SIC a pu ensuite déposer une offre d'achat pour le site, et d'emblée s'est montrée ouverte à maintenir un partenariat avec les organismes qui avaient déjà confiance en elle. Cette première offre sera refusée en raison notamment du changement de gouvernement (Lawrence Canon devient le nouveau ministre responsable de la Société canadienne des Postes et de la SIC) et la propriété sera mise en vente sur le marché public en 2006. Les organismes maintiennent leurs représentations auprès des instances gouvernementales pour faire valoir leur projet et pour que la SIC devienne propriétaire.

Cependant le Groupe Kevlar avance une offre de près de 26 millions \$ pour le terrain que la Société des Postes accepte. Le Groupe Kevlar étant un promoteur privé, il suscite moins de confiance auprès du public et des organismes locaux. En octobre 2006, près d'une centaine de manifestants ont demandé au gouvernement fédéral que le terrain ne soit pas vendu au Groupe Kevlar⁸⁶. Les citoyens et les organismes ne croyaient pas que le promoteur respecterait les propositions des groupes communautaires. La mobilisation visait principalement à signaler à d'éventuels promoteurs que la population locale faisait preuve de vigilance en ce qui concernait le développement du site et verrait à ce que les processus démocratiques soient respectés afin de faire valoir leurs priorités d'aménagement⁸⁷. À la suite de leurs revendications, dans un « effort visant à permettre la réalisation du projet souhaité par la communauté, le député bloquiste Thierry Saint-Cyr dépose un projet de loi privé pour obliger Postes Canada à offrir ses terrains inutilisés en premier lieu aux ministères et aux sociétés de la Couronne avant de se tourner vers le secteur privé »⁸⁸. Ceci permet entre autres de freiner le développement du site par un promoteur privé en faveur d'une société publique. Ensuite, l'arrondissement a adopté un document sur le gabarit des immeubles en opposition au plan proposé par Kevlar. Kevlar revoit son offre à la baisse. Cette deuxième offre sera refusée, et la SIC exercera son droit de premier refus pour faire une nouvelle offre. Cette dernière offre de 12 millions \$ sera acceptée compte tenu des travaux de décontamination requis. En 2007 la SIC deviendra officiellement propriétaire du site.

9.3 Les négociations

9.3.1 Groupes communautaires + SIC

Les premières négociations sur le projet portent sur la question de l'inclusion du logement. Les groupes communautaires (Coalition, RÉSO et le GRT) revendiquent des taux élevés d'inclusion du logement. Leur proposition initiale « comportait une proportion de 62 % affectée au logement (dont les deux tiers au logement social), consacrant l'autre partie du site au développement économique.⁸⁹ » Le

⁸⁵ Plan Directeur. (2009). Bassins du Nouveau Havre.

⁸⁶ Cauchy, C. (2006). Vente du centre de tri postal du Sud-Ouest - Le RESO augmente la pression sur le promoteur. Le Devoir.

⁸⁷ Sénécal, G., Cloutier, G., Méthé Myrand, L., Dubé, A. et Chevalier, A. (2010). Les effets de la concertation Étude sur les Tables intersectorielles de quartier de Montréal. Institut national de la recherche scientifique Centre - Urbanisation Culture Société.

⁸⁸ Ibid.

⁸⁹ Sénécal, G., Cloutier, G., Méthé Myrand, L., Dubé, A. et Chevalier, A. (2010). Les effets de la concertation Étude sur les Tables intersectorielles de quartier de Montréal. Institut national de la recherche scientifique Centre - Urbanisation Culture Société.

répondant du GRT nous confirme que la SIC a toujours été ouverte au principe d'inclusion du logement, cependant elle voulait revoir à la baisse les proportions proposées par les trois groupes communautaires. À cet égard, le répondant de la SIC souligne que certaines questions de rentabilité financière empêchaient d'offrir un taux d'inclusion du logement tel que désiré par les trois groupes. Cependant, la SIC voulait faire un projet novateur dans le respect des demandes des groupes et a alors consenti à offrir un taux qui dépasserait les pourcentages prescrits par la Stratégie. Concernant le développement économique, le RÉSO souhaitait devenir propriétaire d'espaces dont la vocation serait l'économie sociale et les aspects récréotouristiques. La SIC n'ayant aucune objection à cette proposition, elle accepte de réserver une portion du site pour le RÉSO. Somme toute, le répondant du GRT affirme être très satisfait de la souplesse qu'a démontrée la SIC par rapport aux demandes du communautaire.

9.3.2 Groupes communautaires + Ville et l'Arrondissement

Selon l'étude de l'INRS, il y a eu des tiraillements lors des étapes initiales du projet entre les groupes communautaires et les élus de la Ville et de l'arrondissement. Ces difficultés étaient de faire valoir les intérêts des groupes communautaires auprès des élus. Selon l'étude, les élus semblaient se méfier des groupes communautaires et contestaient la relation entre les groupes communautaires et la SIC, qui selon eux était devenu trop étroite (particulièrement avec le RÉSO). À cet égard, il « y a eu des rencontres de clarification des rôles et il a été établi que ce n'était pas RÉSO qui négociait ni qui représentait l'ensemble de la collectivité⁹⁰ ». Une fois cela clarifié, la Ville et l'arrondissement se sont ralliés aux propositions des groupes communautaires qui effectivement semblaient congruentes avec le plan d'urbanisme et les politiques et plans d'action en place. À cet égard, le répondant du GRT souligne qu'il était très important d'avoir le soutien de la Ville et de l'arrondissement afin d'ajouter du poids aux demandes des groupes communautaires.

9.3.3 Ville et l'Arrondissement + SIC

Les premières négociations avec les administrations publiques concernent principalement la rentabilité du projet. Plus précisément la question de la décontamination du site qui pourrait faire augmenter les coûts de manière significative. À cet égard, la SIC se base sur l'étude de caractérisation réalisée par le groupe Technisol Environnement permettant d'établir la nature et le niveau de contamination des sols afin de déterminer l'emplacement des sols qui requiert un niveau de décontamination plus accru. Selon le répondant de la SIC, ils élaborent selon les critères du ministère du Développement durable, de l'environnement et des parcs, deux scénarios qui permettraient de réduire les coûts associés à la décontamination.

Les autres éléments de négociation portent sur le respect des règles d'urbanisme et d'aménagement. Ceux-ci ont été négociés en grande partie lors du processus de consultation publique de l'OCPM et portaient principalement sur les questions des hauteurs permises, de la densité, des taux d'implantation, du stationnement, des usages et de la qualité d'aménagement du projet surtout en ce qui a trait à la mise en valeur des trames anciennes et du patrimoine. Ces points ont été réglés par des dérogations au règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-280).

⁹⁰ Ibid.

9.4 Le comité de suivi

La SIC a voulu créer un comité avec certains représentants des parties prenantes qui inclurait une représentation publique (Normand Proux, Johanne Couture et Stéphane Conant), et des groupes communautaires avec qui le projet embryonnaire s'était négocié, Pierre Morissette du RÉSO et Édith Cyr du GRT. De plus, la SIC est représentée à ce comité par Basil Cavis et Aldo Sylvestre. Le choix d'inclure des représentants des instances publiques a été une décision stratégique de la part de la SIC. Ceci permettait de maintenir un bon contact et une bonne communication avec les instances en ce qui concerne les aspects réglementaires et décisionnels du projet. Aussi, l'inclusion des représentants publics a permis de faciliter le montage des documents nécessaires à la consultation (pour l'OCPM). Cependant, la Coalition ne fut pas incluse parmi les intervenants principaux du comité. Selon le répondant du GRT, ce fut une déception, car la Coalition tenait à être reconnue à titre d'interlocuteur principal.

9.4.1 Les objectifs du comité de suivi

Le répondant du GRT affirme que le premier objectif du comité fut de se questionner sur le concept du site. Quel serait le *branding* du projet? Comment serait-il disposé? Les parties prenantes souhaitaient que la famille et l'esprit de famille transpirent sur le site. Le répondant du GRT nous explique que dans la planification du logement communautaire il y a toujours eu un souci de favoriser le logement familial et donc elles ont été très insistantes sur ce point. Selon eux le site se prêtait bien à l'intégration de la famille en raison de sa superficie, alors toutes les parties prenantes du comité étaient d'accord de mettre la famille et ses besoins de l'avant. Ensuite, le comité se penche sur la question de l'inclusion du logement et de la mixité du site. La SIC exprime dès le début sa volonté de maximiser l'inclusion et d'offrir au minimum les normes prescrites par la stratégie d'inclusion du logement (15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables privés). Le représentant du GRT affirme que les groupes communautaires revendiquent une inclusion qui s'élève plutôt à 25 % pour la part de logement social et communautaire. La SIC a fait preuve d'ouverture face à cette demande et a offert un niveau d'inclusion à 20 %, ce qui pour l'époque était une entente rare de la part d'un promoteur. Les répondants de l'arrondissement et du GRT nous affirment qu'ils ont été ravis de cette souplesse de la part de la SIC si tôt dans l'élaboration du projet. Souvent, lors de l'élaboration d'autres projets (à la même époque) la négociation pour l'inclusion du logement social s'avère difficile et requiert de nombreuses négociations entre le promoteur et les instances publiques et les groupes communautaires.

9.4.2 Les aspects techniques

Lors des rencontres du comité de suivi, le répondant de l'arrondissement du Sud-Ouest atteste que ses représentants ont travaillé avec la SIC et Cardinal et Hardy sur l'implantation des bâtiments. Ce travail s'est fait de manière collaborative de sorte que les orientations de l'arrondissement sont mises en oeuvre. Par exemple, l'implantation décidée permettait une offre d'espace public généreuse et la prolongation des rues et de certaines percées vers le canal. Le répondant affirme que « dès le début nous avons pu avoir un accord rapide avec la SIC sur nos points et demandes, et cet esprit de collaboration a été maintenu par la suite. Contrairement à d'autres projets, où certaines promesses sont faites par le propriétaire ou le donneur d'ouvrage en amont afin de

gagner l'approbation de l'arrondissement ou de la Ville, nous n'avons pas eu ce genre de surprises avec la SIC, toutes nos demandes ont été respectées lors de la réalisation du projet. »

Par rapport à la localisation de certains éléments du projet, le répondant du GRT confirme qu'ils ont été satisfaits de l'emplacement du site qui lui serait alloué pour le logement communautaire et social. Souvent, l'emplacement du logement communautaire, social et coopératif est relégué aux espaces moins convoités des sites de grands ensembles.

9.5 Les succès de la Stratégie d'inclusion du logement - social et communautaire

Le répondant du GRT a mentionné que la Stratégie a été un outil indispensable pour que le logement communautaire et social puisse être intégré sur un site tel que le projet des Bassins du Nouveau Havre. La Stratégie d'inclusion était un outil plutôt nouveau dans la conception et le montage du présent projet. Cependant, les répondants de la SIC, du GRT et de l'arrondissement ont tous mentionné qu'il y avait déjà une ouverture d'esprit par rapport aux types de projets mixtes en raison, notamment, du succès et à la réception positive d'autres projets novateurs tel que le Nordelec. Suite à ces réussites les groupes communautaires et les acteurs du milieu réclamaient une inclusion de logement social et communautaire à hauteur de 25 %.

9.6 Les difficultés de la Stratégie d'inclusion - logement abordable

Selon le répondant de l'arrondissement, la stratégie a connu des ratés dans le cas du logement abordable aux Bassins du Nouveau Havre. Le logement abordable est défini entre autres par le taux d'effort (capacité de payer) qui soit avantageux ou accessible pour une clientèle précise⁹¹. C'est la ville de Montréal qui détermine par quartier ou par développement quel est le prix maximal de vente pouvant être considéré comme étant abordable. Ensuite, un promoteur peut soit inscrire une unité à vendre au prix recommandé par la Ville, soit céder un montant de garantie (dans le cas des Bassins du Nouveau Havre ce dernier a été établi à 10 000 \$). Pour mieux préciser, le répondant de l'arrondissement nous explique que le promoteur privé doit, afin de recevoir son permis de construction, envoyer à la Ville les lettres de garantie correspondant aux pourcentages de logement abordable qu'il s'est engagé à construire. Une fois l'argent reçu à la Ville (comme garantie financière) la Ville peut émettre le permis de construction. Et chaque fois que le promoteur vend une unité qui est abordable la Ville lui remet les 10 000 \$.

Dans le cas du présent projet, l'entente de développement entre la Ville et la SIC spécifiait que le taux de logement abordable serait établi à 15 %. Ensuite la SIC devait s'engager, lors de la vente d'un terrain à un promoteur, à s'entendre avec celui-ci quant au pourcentage de logement abordable à offrir et remettre une lettre de garantie de 10 000 \$ par logement abordable. Si la vente d'une unité abordable avait lieu, le promoteur récupérerait la garantie. Selon le répondant de l'arrondissement, les promoteurs ont tous préféré

⁹¹ Habiter Montréal. (2005). La stratégie d'inclusion de logements abordables. Ville de Montréal.

céder leurs garanties. Selon ce dernier, il aurait été préférable de faire une demande de garantie plus élevée, par exemple de 25 000 \$. À terme, seule la SHDM offre des unités abordables avec le programme Accès Condo (un total de 78 unités).

Du point de vue du privé, le répondant de Prével nous explique que d'emblée elle a ciblé une clientèle plus âgée qui aurait les moyens de se procurer des unités plus dispendieuses étant donné la certification LEED visée. Cependant, il explique que cela a été une erreur car ce type de clientèle n'est pas nécessairement prête à investir dans un voisinage, qui à l'époque, était encore très déstructuré. Le répondant explique que selon son expérience, les clients qui sont d'avantage prêts à venir s'installer dans les lieux déstructurés sont des premiers acheteurs, soit une clientèle plus jeune. Pour l'inclusion du logement abordable, il explique que la Stratégie a des limites au sens où il s'avère difficile d'inclure dans des bâtiments plus haut de gamme. Ainsi, une trop grande proportion de logements abordables entraîne des craintes face à la mixité sociale et nuit à la vente des condos luxueux. Pour s'assurer d'une certaine rentabilité au sein d'un projet, il y a un manque à gagner qui doit être compensé par une densification des constructions sur le site ce qui ne convient pas toujours aux futurs acheteurs. Quand la disparité entre les types d'unités (logement abordable, et logement de luxe) est trop grande, ceci peut freiner les futurs acheteurs. Dans le cas du projet de Prével et Rachel Julien les promoteurs ont choisi de céder les lettres de garantie à la Ville pour la portion de logements abordables (taux de 15 %). Selon le répondant, le meilleur moyen de s'assurer de répondre aux demandes d'inclusion de logement abordable serait de faire de la sensibilisation par rapport à la densité des projets auprès de la population.

9.7 Les difficultés à intégrer le secteur de développement économique

Lors de l'élaboration du projet du RÉSO, la SIC et la Ville s'étaient entendues pour installer ce dernier sur les lots le plus à l'ouest du territoire. Le projet voulait inclure une auberge internationale, un complexe d'ateliers et de résidences pour artistes, des espaces pour des organismes et entreprises d'économie sociale et un centre d'interprétation du canal de Lachine (qui serait exploité par Parcs Canada). À la demande de la Ville, la SIC accorde une priorité au RÉSO pour le dépôt d'une offre d'achat pour les lots 6 254 383 et 4 499 017. La SIC et le RÉSO collaboraient étroitement ensemble pour l'élaboration du projet de Bassins du Nouveau Havre et selon le répondant de la SIC les deux avaient établi une belle relation de confiance et de collaboration. La SIC accorde deux ans au RÉSO afin que ce dernier élabore un montage financier et une programmation pour son projet. À l'échéance des deux ans accordées par la SIC, le RÉSO n'a pas pu livrer son montage financier et sa programmation, cependant la SIC lui accordera une année additionnelle car elle maintient qu'il serait très bénéfique pour le projet d'avoir une composante bureaux, assurant une plus grande mixité de services et d'usages au sein du projet. Malheureusement, même avec la prolongation, le RÉSO n'a pas pu livrer son plan de projet et sécuriser des bailleurs de fonds. À terme, il est prévu que des ateliers d'artistes soient inclus dans le projet de la SHDM.

10. Discussion - l'acceptabilité sociale des Bassins du Nouveau Havre

Dans le cadre de la présente étude, nous avons choisi d'utiliser une définition de l'acceptabilité sociale qui permet de définir son atteinte. Rappelons alors notre définition qui stipule que l'acceptabilité sociale se retrouve lorsqu'il y a congruence entre le projet, le milieu auquel il s'intègre et le processus d'arrimage entre ses variables. Selon cette définition, le projet des Bassins du Nouveau Havre correspond-il à un projet qui suscite l'acceptabilité sociale? Afin de répondre à cette question, nous reprenons chaque variable de la définition.

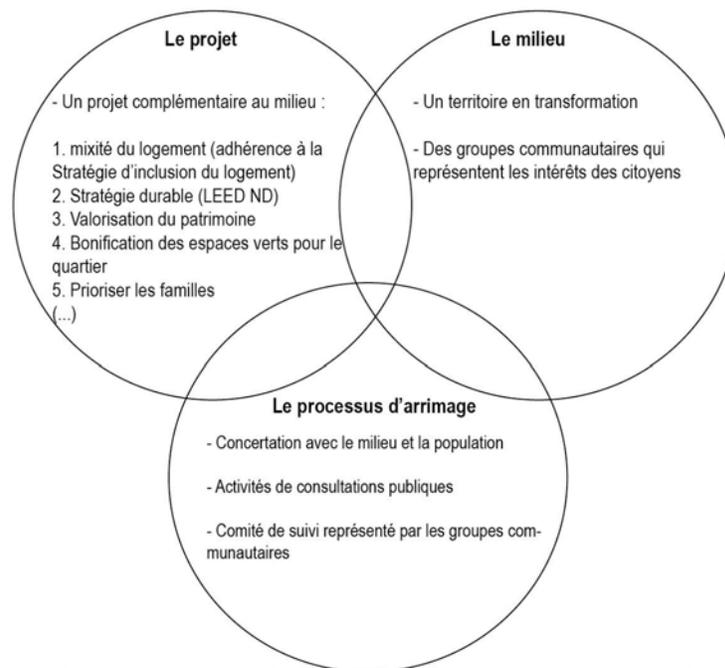


Figure 47. Articulation des variables de l'acceptabilité sociale dans le cadre du projet des Bassins du Nouveau Havre.

10.1 Le milieu

En ce qui a trait à la variable milieu d'accueil, le quartier Griffintown est en pleine transformation. À cet égard, les demandes du milieu sont : d'assurer une composante d'habitation mixte en respectant et en bonifiant certains éléments de la Stratégie, de faire un projet pour les familles, d'inclure une composante économique et commerciale, de bonifier l'offre d'espaces verts, de retrouver un caractère ancestral et de mettre en valeur le patrimoine et de faire du développement durable.

Il s'avère important aussi de noter que le milieu était extrêmement bien représenté par les groupes communautaires tels que le GRT, le RÉSO et la Coalition.⁹² Leurs motivations sont fondées sur des principes de valeurs collectives pour que le site soit d'abord « approprié par les résidents du quartier, sous-tendu par le principe d'accessibilité (au logement, à l'emploi, aux rives du canal). Il s'appuie également sur une relation privilégiée avec les institutions publiques, faisant en sorte que les représentants des organismes communautaires ont semblé préférer négocier avec la SIC même s'ils ont joué le jeu avec le promoteur.⁹³ » Leur travail sur le développement du site et les négociations qu'ils ont tenues en amont avec la SIC aura permis de rendre inévitable que la concertation porte sur l'intégration du projet au quartier environnant, en fonction de ses besoins et de ses réalités. Les actes de concertation en amont ont été reconnus par le public et par la commission dans le rapport de l'OCPM.

10.2 Le projet

La deuxième variable de la définition sert à définir la nature du projet. Comment le projet répond-il aux demandes du milieu et comment est-il perçu dans l'opinion publique? L'étude de cas nous a permis de voir que le projet répond à plusieurs demandes du milieu. Dans un premier temps, le projet adhère à la Stratégie en proposant des logements communautaires et sociaux, dont une proportion significative est destinée aux familles avec enfants. De plus, le projet de la SHDM apporte un nombre conséquent de logements abordables. Ensuite, le projet propose le développement de services publics qui se réaliseront à terme par le GRT (CPE) et la CSDM (école primaire). Les espaces verts du projet viennent bonifier l'offre locale par la création des parcs du Bassin-à-bois, la place des Arrimeurs, le parc du Bassin-à-Gravier et le bassin de biorétention. De plus, ceux-ci sont complémentaires au caractère identitaire du lieu historique national du Canal-de-Lachine (Parcs Canada) qui prône la mise en valeur du caractère historique du canal. Le projet s'avère aussi novateur sur le plan écologique. Son plan de gestion des eaux ainsi que son articulation autour de principes de durabilité (tant écologique que sociale) lui valent la certification LEED-ND. Selon le rapport de l'OCPM, l'opinion publique est favorable au projet, tant sur le plan physique que sur celui de la démarche consultative pratiquée en amont.

10.3 Le processus d'arrimage

Pour la variable d'arrimage, la SIC mise sur le processus de concertation. La SIC faisait face à un milieu qui avait des attentes précises. Elle s'entend au préalable avec le milieu afin d'éviter toute contestation et ensemble ils négocient leurs demandes. L'inclusion des différentes parties prenantes des groupes communautaires (RÉSO et le GRT) contribue à l'établissement d'un sentiment de confiance envers le promoteur. Les activités de concertation débutent avec les groupes communautaires du comité « Tripostal » (Coalition Petite-Bourgogne, GRT Bâtir son quartier et RÉSO) et portent principalement sur les demandes du milieu. La SIC réalise aussi des activités de consultation auprès du public en vue de la préparation du plan directeur. Ensuite, les outils de suivi du

⁹² Sénécal, G., Cloutier, G., Méthé Myrand, L., Dubé, A. et Chevalier, A. (2010). Les effets de la concertation Étude sur les Tables intersectorielles de quartier de Montréal. Institut national de la recherche scientifique Centre - Urbanisation Culture Société.

⁹³ Ibid.

projet tel que l'accord de développement (entre la Ville et la SIC) contribuent aussi à faire perdurer ce sentiment de confiance à long terme, en assurant le respect du plan de développement lors des étapes suivantes du projet.

10.4 Conclusion

Le projet des Bassins du nouveau Havre a pu susciter l'acceptabilité sociale par la congruence entre la nature du projet et les demandes du territoire d'accueil, et ce en utilisant un processus d'arrimage de concertation avec les instances gouvernementales, les organismes du milieu et de la population locale.

À terme, quelles conclusions pouvons-nous tirer de la présente étude de cas? Nous proposons que le processus d'arrimage est plus déterminant pour mener à une meilleure acceptabilité du projet. Les grands projets urbains sont de nature complexe, cependant le présent cas nous montre que cette complexité peut être atténuée quand un gestionnaire de projet mise sur la concertation avec les principales parties prenantes et les intervenants du milieu. Les groupes communautaires implantés dans le milieu ont fait front commun pour le développement du site. Ces derniers ont été proactifs. Ils ont fait connaître leurs attentes et ont négocié avec la SIC en amont de toute planification. Aller à l'encontre des demandes de ces interlocuteurs privilégiés du milieu aurait certes été un faux pas pour la SIC. La SIC travaille étroitement avec les groupes communautaires et les mettra à contribution dans le comité de suivi pour réaliser son plan directeur. Le projet d'aujourd'hui peut être considéré comme exemplaire sur plusieurs plans et il témoigne de l'importance de la concertation entre le gestionnaire et les parties prenantes.

Annexe

1. PIIA

ANNEXE B FASCICULES D'INTERVENTION

FASCICULE D'INTERVENTION B1 – *NOUVEAUX BÂTIMENTS*

La construction d'un nouveau bâtiment requiert une grande connaissance des caractéristiques architecturales présentes et des particularités urbaines du secteur afin de favoriser des aménagements de qualité et une intégration harmonieuse du projet au milieu, contribuant ainsi à la création du patrimoine de demain.

Les directives présentées dans ce fascicule s'appliquent à l'ensemble du territoire de l'arrondissement et ont pour but de guider la réalisation d'un projet de construction neuve.

OBJECTIFS

- Le nouveau bâtiment doit s'inspirer des caractéristiques typomorphologiques de l'unité de paysage dans lequel il se trouve et contribuer à l'évolution de son milieu d'insertion tout en améliorant la qualité des milieux de vie et de l'environnement.
- Favoriser l'accessibilité universelle d'un bâtiment.

CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS

L'évaluation des projets s'effectuera sur la base de critères d'appréciation qualitative. Ces critères sont présentés selon qu'il s'agisse de dispositions générales ou de dispositions spécifiques, propres à certaines situations particulières.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Il faut que le nouveau bâtiment appartienne à une typologie architecturale présente dans l'unité de paysage où il s'implante, ou qu'il s'en inspire, pour une plus grande consolidation du tissu et du paysage urbain.
- La nouvelle construction doit être conçue de façon à minimiser ses effets sur les vues entre un espace public et un élément naturel ou bâti du paysage urbain.
- Le projet doit tenir compte de son impact sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés voisines (incluant les cours, terrasses et balcons) ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics.
- Le projet doit être conçu en toute connaissance des vestiges archéologiques du site où il se trouve, sans perturber ceux qui peuvent faire l'objet d'une fouille archéologique, être laissés en place ou mis en valeur, en accord avec leur importance documentaire et didactique.
- Un projet de construction doit s'intégrer aux constructions environnantes en ce qui a trait à l'implantation, au gabarit, à la hauteur et à l'alignement.
- Si le bâtiment projeté fait partie d'un ensemble continu de deux bâtiments ou plus partageant des éléments architecturaux et d'implantation, il doit chercher à reprendre ces différents éléments communs : gabarits, découpages horizontaux et verticaux, matériaux, ouvertures, marges de recul, saillies, courettes arrière, etc.

- Si le site d'un bâtiment projeté est à la limite de deux ensembles typologiques différents (par exemple des triplex avec marge de recul avant et des duplex de la première période de développement, sans marge de recul ni escalier), le nouveau bâtiment doit choisir clairement une des deux typologies et reprendre l'ensemble de ses caractéristiques d'implantation tout en s'inspirant de ses caractéristiques architecturales.
- Si le site d'un bâtiment projeté se trouve dans un secteur aux caractéristiques typomorphologiques très hétérogènes, la nouvelle construction doit tendre à réduire l'effet d'hétérogénéité en s'inspirant des caractéristiques architecturales et d'implantation des typologies dominantes du Sud-Ouest.
- Afin de s'intégrer au milieu, le projet de construction doit prendre en considération le caractère des constructions environnantes en ce qui a trait notamment au niveau des planchers, aux parements, aux couronnements, aux saillies, aux escaliers, aux accès et aux ouvertures.
- Le revêtement des nouveaux bâtiments doit privilégier la maçonnerie sur l'ensemble des façades.
- Les caractéristiques des espaces libres d'un nouveau bâtiment (un balcon, une loggia, une terrasse) doivent correspondre à celles des espaces libres des bâtiments de même typologie qui se trouvent dans la même unité de paysage.
- Un bâtiment construit à l'angle de deux rues doit bien marquer le coin relativement à la hauteur et à l'implantation. L'entrée peut se faire sur l'angle même du bâtiment ou sur la façade principale, laquelle est déterminée par l'importance relative de la rue dans la trame urbaine.
- Le revêtement d'un toit plat doit contribuer à réduire les îlots de chaleur en employant des végétaux ou des matériaux réfléchissants, tels que la membrane élastomère de couleur pâle, le gravier blanc ou le polyréa.
- La dimension des ouvertures doit optimiser l'éclairage naturel et les matériaux utilisés doivent avoir une haute efficacité énergétique.

Bâtiment à vocation commerciale ou mixte

- Une façade commerciale doit être majoritairement constituée d'une vitrine.
- Un entablement, des pilastres, des colonnes et une base doivent composer la façade commerciale afin d'assurer la transition entre le rez-de-chaussée commercial et les étages supérieurs.
- Les enseignes et les auvents doivent faire intégralement partie de l'architecture du bâtiment et ne pas obstruer les portes, fenêtres ou vitrines ni occulter totalement ou partiellement des détails architecturaux tels que les corniches.

Aménagement des cours

- La nouvelle construction doit mettre en valeur et chercher à maintenir le paysage, la végétation et la topographie du site où elle s'implante et chercher à préserver les massifs et les arbres de grande valeur paysagère, écologique ou esthétique.
- Dans un contexte où la typologie architecturale ainsi que l'aire et l'unité de paysage privilégient une implantation en retrait, un espace suffisant doit être réservé dans la

Bibliographie

Altshuler, A., & Luberoff, D. (2003). Front Matter. In *Mega-Projects: The Changing Politics of Urban Public Investment* (pp. 1-1v). Washington, D.C.: Brookings Institution Press. www.jstor.org/stable/10.7864/j.ctvb9384v.1

Arrondissement du Sud-Ouest. (2012). Il me fait plaisir de présenter le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels de l'arrondissement du Sud-Ouest. En ligne https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/INCLUSION_PLAN%20D%27ACTION%20SUD-OUEST_5JUIIN2012.PDF

Arrondissement du Sud-Ouest. (2019). Plan directeur des parcs et espaces verts du Sud-Ouest. En ligne http://www1.ville.montreal.qc.ca/CartesInteractives/sud-ouest/PDPEV/doc/PlanDirecteurParcsEV_SO.pdf

Bâtir son quartier. (2019). Le Fond d'Investissement de Montréal célèbre son 1000e logement communautaire à Montréal. En ligne <http://www.batirsonquartier.com/le-fonds-dinvestissement-de-montreal-celebre-son-1-000e-logement-communautaire-a-montreal/>

Cauchy, C. (2006). Vente du centre de tri postal du Sud-Ouest - Le RESO augmente la pression sur le promoteur. *Le Devoir*. En ligne <https://www.ledevoir.com/politique/canada/121411/vente-du-centre-de-tri-postal-du-sud-ouest-le-reso-augmente-la-pression-sur-le-promoteur>

Coalition de la Petite-Bourgogne. (2009). Mémoire sur le Projet de la Société Immobilière du Canada LES BASSINS DU NOUVEAU HAVRE. En ligne <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P34/8f.pdf>

Communiqué de la séance du conseil. (2019). Faits saillants de la séance du conseil d'arrondissement du 6 mai. En ligne http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7757,85167701&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=31561&ret=/pls/portal/url/page/arrond_sou_fr/rep_annonces/rep_communiques/coll_communiques

Communiqués de presse. (2019). Plus de 382 M\$ pour 39 nouveaux projets d'agrandissement et de construction d'écoles à Montréal. Ministère de l'Éducation et Enseignement supérieur. En ligne <http://www.education.gouv.qc.ca/salle-de-presse/communiques-de-presse/detail/article/plus-de-382nbspm-pour-39nbspnouveaux-projets-drsquoagrandissement-et-de-construction-drsquo/>

Conseil du patrimoine de Montréal. (2008). Centre de tri postal A08-SO-02. En ligne <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P34/2d1b.pdf>

David B. Hanna. (2007). Griffintown: son histoire et son cadre bâti. Ville de Montréal. <https://griffintown.org/history/docs/docGriffintownHistoireCadreBati.pdf>

Divay, Gérard. (2002). Les grands projets et l'accélération des transformations urbaines. Grands projets urbains et requalification. Presses de l'Université du Québec. <https://www.puq.ca/catalogue/livres/grands-projets-urbains-requalification-185.html>

Flyvbjerg, B., Bruzelius, N. et Rothengatter, W. (2003). *Megaprojects and Risk*. Cambridge University Press. En ligne <https://arxiv.org/pdf/1303.7404.pdf>

Gariépy, Michel. (2014). L'acceptabilité sociale des grands projets urbains est-elle prévisible ? Une réflexion à partir de quatre cas montréalais. Les Presses de l'Université de Montréal. www.jstor.org/stable/j.ctv69szwb.

Güzey, Özlem. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. *Cities* 26. DOI 10.1016/j.cities.2008.11.006

Habiter Montréal. (2005). La stratégie d'inclusion de logements abordables. Ville de Montréal. En ligne http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/STRATEGIE_INCLUSION.PDF

Habiter Montréal. (2009). La Stratégie d'inclusion de logements abordables Les habitations urbaines pour familles Consultation publique Les Bassins du Nouveau Havre. En ligne <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P34/4c.pdf>

Haynes, Wendy. (2002). Transportation at the Millennium: In Search of Megaproject Lens. *The Review of Policy Research*, 19(2), 62-89. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/j.1541-1338.2002.tb00265.x>

LA PRESSE+. (2019). Condominiums : Le Charlotte séduit par ses atouts virtuels. Section Habitat, écran 15.

Lauzon, G. (2005). Compte rendu de [Desloges, Y et Gelly, A. (2002). Le canal de Lachine. Du tumulte des flots à l'essor industriel et urbain, 1860-1950. *Revue d'histoire de l'Amérique française*, 59 (1-2), 187-188. <https://doi.org/10.7202/012748ar>

Le Plan d'urbanisme en bref. (n.d). MONTRÉAL adopte sa vision d'avenir avec le PLAN D'URBANISME. En ligne http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/041200_resume_plan.pdf

Office de consultation publique de Montréal. La consultation publique. En ligne https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/publications/fr/presentation_de_i039ocpm-fr.pdf

Paysages. (2018). La gestion des eaux pluviales Un enjeu municipal. La revue annuelle de l'Association des architectes paysagistes du Québec, n.13. En ligne https://aapq.org/sites/aapq.org/files/paysages_2018_aapq_finalweb.pdf

Plan d'urbanisme de Montréal. (2004). La planification détaillée : 4.8 Canal de Lachine. En ligne http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/4_8.pdf

Plan Directeur. (2009). Bassins du Nouveau Havre. Groupe Cardinal et Hardy et l'Oeuf. En ligne <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P34/3a.pdf>

Prével/Rachel Julien. (n.d). Bassins du Havre: LEED. En ligne <https://lesbassins.prevel.ca/sites/default/files/bdh-leed-en.pdf>

Regroupement économique et social du Sud-Ouest. (2009). Mémoire sur Les Bassins du Nouveau Havre. Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal. En ligne <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P34/8h.pdf>

Roult, R. et Lefebvre, S. (2012). Le grand projet urbain comme élément interprétatif des transformations métropolitaines : évolutions conceptuelles et liens analytiques avec la notion de régénération urbaine. Chaire Ivanhoé Cambridge. https://ivanhoecambridge.uqam.ca/wp-content/uploads/sites/13/2016/11/Chaire_IC_01-2012.pdf

Sénécal, G., Cloutier, G., Méthé Myrand, L., Dubé, A. et Chevalier, A. (2010). Les effets de la concertation Étude sur les Tables intersectorielles de quartier de Montréal. Institut national de la recherche scientifique Centre - Urbanisation Culture Société. En ligne <http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs1984646>

Sim, D. (2019). *Soft City : Building Density for Everyday Life*. Island Press.

Société d'archéomatique Chronogramme-Lauverbec. (2009). Lieu historique national du Canada du canal de Lachine : INVENTAIRE ARCHÉOLOGIQUE, BASSINS Nos. 1, 2 et 3 CANAL DE LACHINE, SITE 612G. OCPM : Liste de documentation pour Bassins du Nouveau Havre. <https://ocpm.qc.ca/fr/consultation-publique/bassins-nouveau-havre/documentation>

Société du Havre de Montréal. (2004). Le havre de Montréal VISION 2025 La ville et son fleuve — Une proposition pour l'avenir. En ligne <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P48/5m.pdf>.

Société Immobilière du Canada. (2009). Portefeuille immobilier RAPPORT ANNUEL 2008 -2009 SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE. En ligne https://www.clcl.ca/Annual_Reports/2008-2009/French/files/assets/seo/page20.html

Société Immobilière du Canada. (2010). La SIC Annonce La Vente de Lots Résidentiels Dans Le Cadre du Projet Les Bassins du Nouveau Havre. En ligne <https://fr.clc.ca/article/246>

Société Immobilière du Canada. (2011). RAPPORT ANNUEL - société immobilière du canada limitée 2010-2011. En ligne https://www.clcl.ca/Annual_Reports/2010-2011/French/files/assets/seo/page20.html

Société Immobilière du Canada. (2019). Rapport annuel 2018-2019. En ligne <https://fr.clc.ca/rapports>

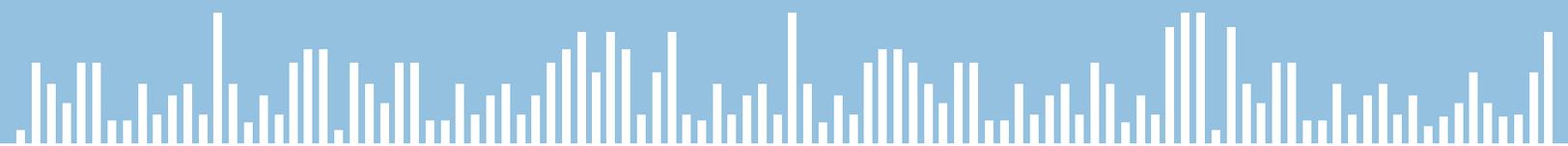
U.S. Green Building Council. (2014). LEED Reference Guide for Neighborhood Development. En ligne https://www.usgbc.org/sites/default/files/section/files/v4-guide-excerpts/Excerpt_v4_ND.pdf

Ville de Montréal. (2012). Griffintown – Projet de programme particulier d'urbanisme. En ligne <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P64/3a.pdf>

Ville de Montréal. (2018). La procédure en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. En ligne http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_PMR_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROCEDURES_URBANISME_FICHE_ARTICLE%2089.PDF

Ville de Montréal. (n.d). Règlement d'urbanisme. En ligne http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7317,102539873&_dad=portal&_schema=PORTAL

Ville de Montréal. (n.d). Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). En ligne <http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/société-dhabitation-et-de-développement-de-montréal-shdm>



Programme CODEX - Grands programmes urbains

L'impact d'un grand programme urbain dépasse la simple production d'un objet ou d'une collection d'objets architecturaux et urbanistiques dans un milieu d'insertion. Peu importe son origine privée ou publique, sa dimension, le grand programme urbain crée à court et long terme les conditions de transformation du tissu urbain dans lequel il s'insère ; transformations formelle, environnementale, économique et sociale.

Le programme CODEX se donne pour mission de créer un répertoire des grands programmes urbains, d'analyser et de comprendre leur montage ainsi que les mécaniques de négociations et de communication.

Programme dirigé par Clément DEEMERS et Michel Max RAYNAUD