

Le projet du Bâtiment 7

Mise en valeur de notre patrimoine industriel ferroviaire
au cœur des anciens terrains du CN
dans la communauté de Pointe-Saint-Charles

Par la création d'un pôle unique intégrant
art, culture, espaces communautaires
agriculture urbaine, économie alternative et services de proximité



Mémoire déposé par le Collectif 7 à nous
dans le cadre de la
Consultation publique sur les Quartiers culturels
Commission permanente sur la culture le patrimoine et les sports
- Novembre 2011-

I- Contexte et introduction

Depuis 2003, la communauté de Pointe-Saint-Charles se mobilise afin que le redéveloppement des anciens terrains du CN se fasse en réponse aux besoins et aspirations des résidents du quartier. Transport, logement, espaces verts, services, culture, activités ferroviaires et industrielles, contamination, équipements collectifs : tous les aspects du réaménagement de cet espace de 35 hectares ont été réfléchis et fait l'objet de propositions citoyennes, selon une vision d'ensemble. Organisation d'Opération populaire d'Aménagement en 2004 et 2007 à l'initiative de la table de concertation Action-Gardien, participation active aux consultations publiques tenues par l'OCPM en 2008 et 2009, négociations avec les promoteurs : la population de Pointe-Saint-Charles n'a pas manqué d'actions et d'occasions pour exprimer sa créativité, sa solidarité et ses idées pour améliorer sa qualité de vie et prolonger le quartier. Dans un contexte de pressions dues aux grands projets immobiliers, la communauté s'organise pour s'approprier son territoire et promouvoir un développement qui respecte et préserve l'identité du quartier et de sa population.

Le *Collectif 7 à nous* s'est mis sur pied en 2009 afin de revendiquer la cession d'un des bâtiments de l'ancien complexe ferroviaire du CN, le Bâtiment 7, pour en faire un pôle d'activités culturelles, artistiques, sociales et communautaires. Les membres fondateurs du Collectif sont la Fonderie Darling, la Table de concertation communautaire Action-Gardien, le Centre social autogéré, le Club populaire des consommateurs, des citoyen.nes et l'architecte Mark Poddubiuk. Le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RÉSO) accompagne le *Collectif 7 à nous* dans ses démarches et d'autres organismes se joindront à ce comité fondateur au fur et à mesure que le projet se précisera.

Les mobilisations populaires menées par ces groupes pour obtenir la cession du Bâtiment 7 ont été soutenues, diversifiées et efficaces à tel point qu'en juin 2011, une entente a été signée entre le propriétaire actuel - le Groupe Mach - et la Fonderie Darling : **le Bâtiment 7 sera cédé pour la somme d'1\$, en plus de 800 000\$ en dons pour effectuer des travaux d'urgence.**

Aujourd'hui, le projet d'ensemble de redéveloppement des terrains du CN est à la veille d'être adopté. Toutes les ententes entre le propriétaire et différents acteurs ont été signées, l'accord de développement préparé par l'Arrondissement est fin prêt. Mais la Ville de Montréal a retardé l'adoption prévue en juin dernier, pour finaliser des négociations avec le propriétaire. Depuis juin 2011, **les acteurs concernés sont donc maintenus en attente**, sans connaître l'objet des négociations tenues par le Ville de Montréal.



Illustration 1: Distillery District, Toronto

Nous vous présentons aujourd'hui notre projet car nous considérons que tant la Ville que l'Arrondissement doivent **déployer leurs meilleurs efforts pour qu'il puisse se réaliser pleinement**. Nous vous présenterons la particularité de la vision du projet du Bâtiment 7 et comment il s'insère dans la vision d'ensemble que promeut le *Collectif 7 à Nous* face au redéveloppement des terrains du CN. Ensuite, nous pourrions indiquer nos développements actuels, les forces du milieu qui y sont impliquées et les conditions essentielles pour que le tout puisse continuer à fleurir, notamment en termes d'aménagement. Nous concluerons en attirant votre attention sur l'ensemble des conditions de viabilité et de réussite du Bâtiment 7, conditions sur lesquelles l'Arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal ont un grand pouvoir d'influence. Le *Collectif 7 à nous* souhaite ardemment qu'à la suite de la lecture de ce mémoire, ces deux palliers de pouvoir municipal prennent acte des actions nécessaires à poser et agissent en faveur du développement d'initiatives structurantes, significatives et uniques telles celle du projet du Bâtiment 7, porté par la communauté de Pointe-Saint-Charles.

II- Vision et mission du Collectif 7 à nous

Le *Collectif 7 à nous* vise à se rapprocher un bâtiment industriel patrimonial, fragment de l'histoire populaire de Pointe-Saint-Charles, afin de le convertir en lieu de rassemblement alternatif accessible et bouillonnant de projets. Le projet du Bâtiment 7 est un espace de solidarité et de créativité porté par et pour population de Pointe-Saint-Charles. Il est porteur de valeurs de justice sociale, d'autonomie, de respect, de démocratie et vise à être un moteur de transformation sociale politique, culturelle, économique et environnementale, dans le milieu qui l'a fait naître et bien au-delà.

La mission du *Collectif 7 à nous*:

- Acquérir, rénover et adapter le Bâtiment 7 ;
- Réaliser un pôle d'activités artistiques, culturelles, sociales et politiques accessibles et cohérentes avec la création d'une économie solidaire alternative et écologique ;
- Offrir des espaces d'expérimentation pour promouvoir l'autonomie, l'interdépendance, la complémentarité et le partage de ressources entre des projets alternatifs;
- Créer un projet durable, viable et enraciné dans la communauté, tout en misant sur le rayonnement et la visibilité extérieure ;
- Mettre en place une gestion participative et horizontale du projet du Bâtiment 7.



Illustration 2: Le Bâtiment 7

III- L'unique projet public de mise en valeur du site des Ateliers du CN

Les terrains et ce qui reste des bâtiments du CN constituent un patrimoine architectural et sont un témoin de la riche histoire industrielle du quartier et de la première implantation du chemin de fer au Canada. Ce patrimoine datant de 1850 est cité par Héritage Montréal comme l'un des dix sites emblématiques de Montréal les plus menacés¹. Ces bâtiments sont la mémoire collective de milliers de résidents de Pointe-Saint-Charles et de Montréal, ils font partie de l'histoire du quartier. Ils doivent y demeurer, s'intégrer avec une nouvelle vocation et répondre aux besoins de la population. Dans cette perspective de préservation et de conservation de notre patrimoine industriel, il faut noter que le projet du Bâtiment 7 est **l'unique projet public de mise en valeur et d'appropriation par les résident.es du quartier** d'un bâtiment sur le site des anciens ateliers du CN.

Chacun des promoteurs a projeté l'occupation d'une portion du territoire, que ce soit pour les logements ou le développement industriel et ferroviaire. Nous sommes les seuls à avoir défendu une vision d'ensemble, qui implique nécessairement la création d'un pôle communautaire, culturel, et de services, mais aussi de zones d'interfaces entre les différentes composantes du projet global. Le projet du Bâtiment 7 est donc l'une des composantes essentielles du projet d'ensemble de redéveloppement des terrains du CN.



Illustration 3: Développement résidentiel de Samcon

IV- Un projet d'ensemble, une réponse aux besoins, une interface

Le Bâtiment 7 a rapidement été identifié comme **un lieu pertinent pour contribuer à répondre aux besoins actuels en équipements collectifs, services de proximité, activités communautaires et culturelles**. Ces besoins sont particulièrement criants au sud du quartier, qui est notamment un véritable désert alimentaire et où la population y est plus défavorisée que pour d'autres secteurs du quartier. Les propositions issues de la consultation populaire de 2007- ainsi que plus récemment les études de besoins de la firme de consultants Convercity- ont largement démontré non seulement la nécessité et la pertinence d'un tel projet mais aussi sa légitimité.

Le Bâtiment 7 est stratégiquement situé à la jonction entre les zones résidentielles et industrielles, à la rencontre du quartier existant et des nouveaux développements. C'est un emplacement de choix pour constituer, au sein d'un projet d'ensemble, un pôle pour la population du quartier et un lieu de rencontre. Ces dimensions de l'aménagement urbain sont essentielles à la création d'un milieu de vie complet et de qualité, et d'un projet urbain du 21^{ème} siècle.



Illustration 4: Marché Public aux Wychwood Barns



Illustration 5: Wychwood Barns, Toronto

V- Un projet en marche qui allie Culture, Communautaire, Services, Économie

Une fois réhabilité, le Bâtiment 7 est susceptible d'accueillir dans ses 92 000 pc² une multitude de projets. Nous rêvons d'y voir fleurir une serre communautaire, un marché solidaire, des ateliers d'artistes, des espaces de production artisanale, un cinéma populaire, une coopérative de vidéastes, des ateliers de danse, des espaces d'exposition, un centre d'éducation populaire, un café-bar, des petits commerces de proximité, un CPE et un éco-musée. L'espace pourra aussi accueillir une panoplie d'initiatives qui partagent les valeurs du projet et sont cohérentes avec la création d'une économie solidaire alternative et écologique. **Le but est de miser sur un *effet d'amalgame* entre différentes fonctions et d'allier l'art, la culture, la production alimentaire, l'action sociale et politique et ainsi créer un lieu bouillant d'implication citoyenne.**



Illustration 7: Mejeriet, Lund, Suède



Illustration 6: Serre aux Wychwood Barns

Trois groupes fondateurs travaillent déjà activement à concrétiser leurs projets :

- Plus d'une vingtaine d'ateliers d'artistes seront mis en place par la Fonderie Darling. Les ateliers d'artistes ont été

définis comme une priorité au Sommet de la Culture de Montréal. Le plan d'urbanisme s'engage à mettre en œuvre un plan d'action et des outils pour consolider et développer les ateliers d'artisteⁱⁱ.

- Le Club populaire des consommateurs porte un projet de serre urbaine sur le toit, et s'allie à différents acteurs (dont universitaires), pour voir à la création d'un centre dédié à l'agriculture urbaine dans le Bâtiment 7.
- Le Centre social autogéré développe un projet de café-bar et de milieu de vie autogéré, ainsi que des projets autonomes tels une brasserie artisanale, un centre de média indépendants et un atelier libre de réparation de vélo.

Autres groupes intéressés à occuper des espaces

- Plusieurs autres groupes cogent à la porte du *Collectif 7 à Nous* pour l'obtention d'un espace, comme par exemple l'Association des modélistes ferroviaires de Montréal, ou encore le projet d'École sauvage de Pol Pelletier.
- Plusieurs artistes et artisans du quartier nous ont témoigné leur intérêt à occuper un espace pour des ateliers de danse, d'ébénisterie, ou de cinéma alternatif, par exemple.
- Des tenants de l'agriculture urbaine ont également manifesté un intérêt pour de nouveaux projets d'apiculture, de culture de champignons ou d'aquaponie.

Travail fait actuellement pour concrétiser le projet du Bâtiment 7

- Actuellement, le Collectif 7 à Nous travaille à définir des critères d'intégration pour les nouveaux projets, sa vision, sa mission et sa régie interne, basée sur la démocratie participative.
- Avec le support de l'architecte Mark Poddubiuk et de ses étudiantes, le Collectif et ses groupes travaillent à proposer un concept d'aménagement intérieur du bâtiment.
- Le Collectif déploie également des énergies pour faire connaître la vision du projet du Bâtiment 7, permettre son appropriation par les citoyens du quartier, et stimuler l'émergence d'initiatives collectives pour occuper les différents espaces.
- Une stratégie de financement est élaborée pour le prédémarrage du projet.

VI- Les aménagements et l'intégration du projet

Le projet initial du promoteur prévoyait la construction de condominiums juste en face du bâtiment, sans accès publics, stationnements ou aménagements. Cela avait pour effet d'enclaver le bâtiment, de nuire à son accessibilité et son rayonnement, d'empêcher sa mise en valeur, et ne permettait pas de rencontrer les conditions nécessaires à la viabilité et réussite de notre projet. Le *Collectif 7 à Nous* a interpellé les pouvoirs publics pour réviser en profondeur les aménagements aux alentours du site.

Les aménagements aux alentours du Bâtiment 7 doivent obligatoirement inclure diverses composantes : accès publics aux services, aux commerces, aux ateliers pour les véhicules, les piétons et les cyclistes; espaces verts et publics, livraison, stationnements, mobilier urbain et éclairage... Notre proposition initiale était de garder l'espace vacant actuel en avant de la façade sud du bâtiment jusqu'à la rue Ste-Madeleine afin de créer un espace public, lieu de rencontre et d'interaction entre les résidents, en développant des activités comme par exemple:

- Jardins communautaires et collectifs
- Carré de fouille archéologique;
- Place Publique, Art Public, Fontaine,
- Tables à Pic-Nic, jeux d'échecs, scrabbles;
- Sculpture de glace, piste de glissade,
- Piste de skate; tables de ping-pong, croquet, mur à graffiti;
- Espace vide;
- Stationnement vélo, Communauto,
- Café-terrasse



Illustration 8: Incheon Art Platform, Corée

Après des mois de discussions avec la Ville et l'Arrondissement, de négociations avec le promoteur immobilier (Samcon) et le propriétaire, **un scénario de compromis a été identifié** : le promoteur construira des condos, mais en moins grand nombre et sans « cour arrière », tandis que la Ville achètera une bande de terrain afin de créer un accès public entre les zones résidentielles et le Bâtiment 7.



Illustration 9: Scénario de compromis



Illustration 10: Aménagement privilégié par le *Collectif 7 à nous*

La Ville s'est aussi engagée à acheter le terrain en face du Oil Store pour le convertir en espace public, à condition qu'une étude de faisabilité, produite par le *Collectif 7 à nous*, valide le potentiel de développement culturel de cette section du Bâtiment 7. En effet, le Oil Store devra faire l'objet d'une étude particulière : s'il présente un potentiel pour un projet à vocation culturelle, son état de contamination représente un défi particulier pour sa viabilité. Le court délai associé à la réalisation de cette étude laisse toutefois peu de marge de manœuvre au *Collectif 7 à nous* pour véritablement développer une vision d'ensemble, identifier les défis et leurs réponses potentielles face au cas du Oil Store.

Actuellement, nous restons vigilants pour que ce scénario d'aménagement soit bel et bien conservé lors des négociations finales entre la Ville et le Groupe Mach. En effet, ce concept représente déjà un net recul et ne permettra

pas de réaliser le plein potentiel du projet. Il serait impensable d'aller en deçà de cette proposition. *Pour le Collectif 7 à nous*, le plein développement du projet du Bâtiment 7, intégré à l'ensemble du redéveloppement des terrains du CN et vecteur d'intégration sociale et culturelle, passe encore par le dégagement complet des terrains situés sur son côté sud, le long de la rue Sainte-Madeleine.

VII- Conclusion : un projet novateur que la municipalité doit soutenir fermement

Le projet du *Collectif 7 à nous* est unique et novateur à Montréal, notamment parce qu'il allie culture, vie communautaire, économie alternative, services de proximité, mise en valeur du patrimoine et appropriation citoyenne. Nous sommes convaincus qu'il sera un moteur de développement à la fois économique, social et culturel pour le quartier, et plus largement pour le Sud-Ouest et Montréal. **Il faut saisir l'occasion, unique, de faire de ce grand projet des anciens ateliers du CN un projet exemplaire pour Montréal**, en intégrant les différentes composantes d'un milieu de vie complet et de qualité.

Loin des grands pôles culturels et touristiques de la métropole, **notre projet est résolument ancré dans notre communauté, dans un secteur qui manque cruellement de services et d'espaces culturels**. Il vise à améliorer la qualité de vie et l'accès à la culture prise dans son sens large. Il s'inscrit dans la tradition d'innovation populaire du quartier, et s'appuie sur une coalition inusitée d'acteurs diversifiés qui unissent leurs énergies, issus de la mouvance communautaire, culturelle, libertaire et de l'économie sociale.

Le projet du *Collectif 7 à Nous* a été cité comme élément phare du projet de redéveloppement des terrains du CN par les commissaires des consultations publiques de l'OCPM de 2009. Il reçoit un accueil enthousiaste des citoyens du quartier et organismes des milieux culturels, communautaires et de l'économie sociale. Culture Montréal a applaudi ce

projet, qui comporte une importante dimension artistique, mais intégrée et ancrée dans un quartier. Il est soutenu politiquement par l'Arrondissement du Sud-Ouest qui a conditionné l'adoption du projet du CN à l'entente de cession du Bâtiment 7 entre la Fonderie Darling et le propriétaire. La Ville Centre a elle aussi exprimé son support à ce projet lors de séances de Conseil de Ville.

Pourtant, **malgré tous les avancements et le soutien politique affirmé, il reste des conditions à attacher** si l'on veut que ce projet puisse voir le jour et se déployer pleinement :

- Le projet d'ensemble du CN doit être adopté par la Ville Centre dans les plus courts délais;
- Le projet d'ensemble du CN doit inclure des investissements publics dans les aménagements autour du Bâtiment 7 qui permettront une réelle mise en valeur du site ;
- Le processus de négociations et d'adoption du projet d'ensemble doit demeurer transparent et en interaction constante avec les acteurs du milieu ;
- D'ici les travaux de réhabilitation du Bâtiment, les pouvoirs publics doivent obliger le propriétaire à sécuriser la bâtiment qu'il a laissé à l'abandon et négligé depuis des années ;
- Des engagements et des investissements publics conséquents sont nécessaires tant pour le projet d'ensemble et son aménagement distinctif que pour certaines initiatives qui occuperont le bâtiment, par exemple les ateliers d'artistes ou la serre urbaine ;
- La Ville de Montréal doit assouplir les conditions liées à l'achat du terrain devant le Oil Store et financer les études nécessaires afin de donner les pleines capacités au *Collectif 7 à Nous* pour en faire un pôle culturel structurant dans le Bâtiment 7;
- La Ville de Montréal et l'Arrondissement du Sud-Ouest doivent reconnaître le caractère unique et intégré du projet social et culturel porté par la communauté de Pointe-Saint-Charles à travers le projet du Bâtiment 7 et valoriser, de façon générale, ce type d'initiatives issues et portées par le milieu.

La Ville de Montréal et l'arrondissement du Sud-Ouest ont une occasion unique de soutenir à peu de frais une initiative significative et porteuse pour toute une communauté. Nous souhaitons fermement, pour le bénéfice de l'ensemble des parties, qu'elle ne manque pas l'occasion de la soutenir concrètement.

Karine Triollet et Judith Cayer

Pour le *Collectif 7 à nous*

le 16 novembre 2011

1. Citation : «...Héritage Montréal continue d'insister auprès des autorités municipales pour qu'elles assument leur responsabilité en veillant à ce que le patrimoine de ce site soit conservé et mis en valeur, peu importe le projet de développement du site.»
www.heritagemontreal.org
2. [Extrait du règlement du plan d'urbanisme - action 5.5/ Moyens de mise en œuvre:
 - Aménager certains terrains vacants en nouveaux lieux publics;
 - Faciliter le rapprochement des lieux de création, de production et de diffusion culturelle
 - Poursuivre et intensifier l'intégration d'œuvres d'art au domaine public, notamment à l'occasion de l'aménagement de nouveaux lieux publics, et promouvoir cette pratique auprès du secteur privé.
 - Accroître la visibilité des lieux à vocation culturelle (en recourant, par exemple, à une signalisation ou à un aménagement du domaine public distinctifs).]

i

ii