

## Reconversion du bâtiment n°7 des ateliers du CN à Pointe-St-Charles en complexe communautaire, collectif et culturel



### **Mémoire déposé à la commission par le comité 7 à nous**

#### 1. Le comité et les porteurs du projet

La Fonderie Darling, la Table de concertation communautaire Action-Gardien, les architectes Mark Poddubiuk et Pieter Sijpkes, le Centre social autogéré, le Club populaire des consommateurs (agriculture urbaine) ainsi que des citoyenNEs et associations du quartier, se sont réunis en un comité porteur du projet. Se joindront à ce comité fondateur d'autres organismes au fur et à mesure que le projet se précisera. Le comité est sur le point de se constituer en OSBL. Par ailleurs, le RESO accompagne et aide le comité 7 à nous dans ses démarches.

## 2. Le lieu

Le complexe ferroviaire des anciens ateliers du CN est un lieu extrêmement symbolique pour une grande partie de la population de Pointe-St-Charles et un témoin de l'histoire industrielle de Montréal. Le bâtiment n°7, aussi appelé bâtiment des magasins, faisant partie de l'ensemble, doit être conservé, ce qui est souhaité par la population et les organismes.

Depuis 2003, les citoyens de Pointe-Saint-Charles se mobilisent sur les enjeux de développement des terrains du CN, ce qui a culminé en 2007 avec l'Opération populaire d'aménagement sur les terrains du CN.

Ces propositions ont affirmé que le développement des terrains du CN devrait se faire dans le respect de certaines conditions :

- Contribuer au maintien de la population dans le quartier
- Répondre aux besoins de la population existante et améliorer ses conditions de vie
- Développer le site en continuité avec le quartier existant et dans une vision de plan d'ensemble global, et non pas à la pièce.
- Améliorer la qualité de l'environnement existant
- Améliorer le transport en commun pour tout le quartier
- Renforcer l'identité de Pointe-Saint-Charles et respecter son histoire et son patrimoine humain et bâti
- Mettre en valeur le sens des lieux et le paysage et y maintenir des activités créatrices d'emploi.

Les besoins du quartier sont importants, particulièrement dans le secteur au sud de Wellington, en ce qui concerne les services et activités de proximité. Ainsi, le bâtiment n°7 (ou des magasins) a été identifié comme un lieu pertinent pour répondre aux besoins actuels en équipements collectifs, services de proximité et activités communautaires. Par sa localisation, ce bâtiment se situe à la jonction entre les zones résidentielles et industrielles, à la rencontre des quartiers existant et projeté. C'est donc un emplacement de choix pour des services accessibles.

Ainsi, en février 2009, la Table Action-Gardien dans le mémoire déposé à l'OCPM dans le cadre des pré-consultations, exprimait qu'il fallait explorer l'ensemble des possibilités pour préserver en totalité ce bâtiment. Sans aucun doute, le bâtiment n°7 présente un potentiel énorme. Il pourrait être facilement réaménagé, comme l'a déjà expérimenté Quartier Éphémère et la Fonderie Darling en 2004.

Par ailleurs, les bâtiments se dégradent à grande vitesse ; les occuper serait le meilleur moyen de les stabiliser. Par ailleurs, en février 2009, une section du bâtiment n°7 a été détruite sans permis par le propriétaire. Cela a donné lieu à un mouvement qui a réuni plusieurs acteurs pour voir à la sauvegarde de ce bâtiment et en faire un lieu pour des activités culturelles, sociales et communautaires.

Suite à cet événement et aux pré-consultations de l'OCPM où le propriétaire et les promoteurs ont annoncé leur intention de démolir l'immeuble, différents groupes et personnalités se sont

rassemblés pour constituer un projet cohérent et répondant aux besoins des habitants du quartier. Le comité 7 à nous s'est alors mis en place.

Heureusement, la suite des choses a amené la ville de Montréal à reculer sur son intention initiale, suite à l'énoncé, entre autres, du Conseil du patrimoine, sur l'obligation de maintenir le bâtiment comme tout l'ensemble.

### 3. Le contexte : des retombées pour le quartier et la communauté, des projets communautaires, services de proximité et équipements collectifs en réponse aux besoins actuels de la population.

Depuis 2003 et la fermeture d'Alstom, la Table Action-Gardien a revendiqué l'acquisition par les pouvoirs publics des anciens Ateliers du CN comme élément intégral de la communauté. La ville de Montréal toujours refusé, laissant le terrain libre à des promoteurs privés. Au-delà du débat sur les conditions d'achat du terrain, nous croyons qu'un promoteur qui arrive dans une communauté ne peut pas faire comme s'il arrivait sur un terrain vierge et inoccupé. Il doit tenir compte de l'histoire et de la situation de cette communauté. En ce sens, la cession gratuite du bâtiment n°7 à la communauté n'est en somme qu'un geste significatif de bonne volonté envers la communauté d'accueil. Mais nous n'en sommes pas encore rendus là.

En effet, jusqu'à aujourd'hui, les promoteurs ne se sont pas du tout montrés intéressés à développer des services de proximité dans l'ensemble du site, particulièrement dans la zone résidentielle. Leur première idée était d'ailleurs de détruire le bâtiment n°7. Puis, suite à un retour de situation (voir section précédente) interdisant sa démolition, il semble y avoir une ouverture à le céder à la communauté. Cela doit se faire avec un grand nombre de garanties et selon nos conditions, comme énoncé dans la section 7.

Les besoins en services de proximité sont énormes dans le quartier existant de Pointe-Saint-Charles. La conversion du bâtiment n°7 est une occasion de répondre à ces besoins et de constituer, au sein d'un ensemble, un pôle pour la population du quartier. Les revendications issues de la consultation populaire OPA-CN ont démontré largement non seulement la nécessité, la pertinence d'un tel projet mais aussi sa légitimation.

### 4. Projet de reconversion du bâtiment n°7 en complexe communautaire et culturel

Le bâtiment n°7 (ou des magasins) pourrait permettre la réalisation d'un pôle de services de proximité, tout en ne concurrençant pas la revitalisation de l'artère Wellington et le maintien de commerces de proximité.

Ce bâtiment pourrait regrouper une partie artistique avec des ateliers d'artistes, des studios de répétition, une galerie d'exposition, une salle de spectacle, un restaurant-café théâtre, un éco-musée sur l'histoire ferroviaire du quartier, des bureaux de production et des espaces

d'entreposage pour des organismes artistiques et culturels. Les espaces intérieurs immenses sont propices à de nombreuses activités.

La partie communautaire du bâtiment pourrait se composer d'espaces dédiés aux citoyens comme une garderie, des espaces pour l'éducation des enfants, des adultes et du grand public, des ateliers de sensibilisation à des pratiques alternatives et écologiques (compostage, toit et mur vert, activités liées à l'agriculture biologique, etc.), des ateliers techniques (réparation de vélos, menuiserie, ferronnerie, etc.)

L'ensemble du bâtiment serait géré par un OSBL responsable de son organisation et de son administration.

La prise de possession du bâtiment pourra se faire en plusieurs étapes. Les activités de la Fonderie Darling permettent une utilisation presque immédiate des lieux puisque les ateliers de travail d'artistes nécessitent un niveau minimal d'aménagement initial. Au contraire, les projets communautaire et services de proximité nécessitent au préalable des études de faisabilité ainsi que des réparations et aménagements beaucoup plus approfondis afin de pouvoir servir à la collectivité.

Enfin, il faut des engagements et des garanties fermes et à long terme pour pouvoir utiliser le bâtiment définitivement, car les projets nécessiteront des travaux, des investissements, etc.

##### 5. Détails sur le bâtiment n°7

Le bâtiment n°7, est aussi appelé *Anciens magasins, Recherche et Développement*. La première section, au centre du bâtiment, a du être érigée autour de 1924, ce qui en fait une des plus anciennes constructions de tout le complexe. Puis la section arrière a été construite vers 1930. Enfin, les parties d'immeubles les plus récentes faisant face à la rue LeBer ont été construites vers 1946.

La surface totale de plancher est estimée à environ 90 000 pieds carrés. Le bâtiment est immense et relativement facilement transformable, étant donné qu'il est subdivisé en plusieurs compartiments qui se jouxtent et qu'il comporte deux étages dans les trois-quarts de l'ensemble environ.

Le bâtiment est vacant depuis la fermeture d'Alstom en 2003 et se dégrade depuis plusieurs années. Il a été en partie vandalisé. Dans ce contexte, on peut tout de même faire une évaluation plutôt positive de son état et des dégâts actuels, probablement à cause de la robustesse de sa structure et de sa construction. Pour le moment, nous disposons de peu d'éléments de connaissances préliminaires sur le bâtiment.

De plus, nous ne disposons d'aucune information à propos du contexte et l'insertion du bâtiment dans son environnement. Les accès au bâtiment n°7 doivent être de réels accès qui

donnent une existence au bâtiment et soient pensés en relation avec la place publique et la rue. Si on se fie aux plans de Samcon et Mach, le bâtiment n°7 sera entouré de places de stationnements. Ce n'est pas du tout un environnement intéressant. De plus, la cohabitation avec des immeubles résidentiels devra être pensée de façon harmonieuse.

#### 6. Échéancier

- Entente sur un bail exploratoire gratuit de 5 ans entre le propriétaire Groupe Mach et la Fonderie Darling. Un bail gratuit de 5 ans permettra de geler le bâtiment et d'entamer une démarche d'exploration pour voir la faisabilité des projets.
- Obtention de conditions et garanties nécessaires à la réalisation du projet. Une fois ce processus achevé, il y aurait constitution d'un organisme fondateur, de type OSBL et dont feraient partie les groupes porteurs. Ultiment, on vise une cession complète et gratuite du bâtiment.
- Constitution d'un plan d'affaires
- Acquisition du bâtiment et début des activités.

#### 7. Conditions de mise en place et garanties nécessaires

Pour monter et réaliser des projets collectifs, artistiques et communautaires, le Comité 7 à nous devra absolument avoir au préalable des garanties que le bâtiment ne sera pas vendu ou loué à d'autres. Cela signifie qu'avant tout, un certain nombre de conditions devront être établies entre 7 à nous et le propriétaire du site. Toutes ces conditions devront faire partie de l'accord de développement entre l'arrondissement et le propriétaire.

- Clause d'abstention de vente pour le propriétaire pendant la durée du bail de 5 ans
- Clause de résiliation pour l'OSBL au terme du bail exploratoire de 5 ans
- Clause d'assurance de droit de premier acquéreur pour l'OSBL
- Un certificat de localisation détaillé avec bornage, afin de clarifier les accès au bâtiment et les limites du terrain
- Les conditions de livraison du bâtiment. Le propriétaire doit s'engager à livrer le bâtiment selon un ensemble de travaux convenu par les deux parties et conforme pour une occupation à court terme par des ateliers d'artistes :
  - Avec un système de chauffage
  - Avec l'accès à l'eau potable
  - Avec des branchements électriques
  - Avec compartimentations et issues conformes

- Nettoyé, salubre
- Sécuritaire (ouvertures)
  
- La cession gratuite du bâtiment au terme du bail, à des conditions permettant la réalisation du projet.

Enfin, un accord de développement devra être signé entre la Ville, le Groupe mach et l'OSBL 7 à nous.

#### 8. Objectifs du projet de bâtiment n°7

Une fois les fonds et les ressources nécessaires trouvées afin d'assurer la sauvegarde et le maintien du bâtiment no7 et l'utilisation de tous les espaces disponibles, le bâtiment n°7 se réalisera afin d' :

- Offrir un lieu permanent de création, de production et de diffusion d'activités artistiques, culturelles, sociales, communautaires, politiques et écologiques;
- Organiser des activités favorisant l'éducation et la sensibilisation aux domaines artistiques, culturelles, sociales, communautaires, politiques et écologiques du grand public.

De plus, animer ce lieu et donner vie à des projets collectifs qui profiteront à toute la communauté permettra de non seulement enraciner les lieux au sein de la communauté de Pointe-Saint-Charles mais aussi de :

- Protéger et valoriser le bâtiment n°7, ainsi que les terrains à l'intérieur de l'ensemble patrimonial industriel du CN.

#### 9. Conclusion

Le comité 7 à nous joint sa voix aux groupes communautaires en insistant sur le fait que le développement des terrains du CN doit se réaliser à condition d'améliorer les conditions de vie de la population actuelle.

Le projet autour du bâtiment no 7 est un moyen d'y arriver, en créant un pôle d'activités et de services à un emplacement où il est essentiel. Pour ce faire, le comité 7 à nous doit obtenir les conditions de réalisations indispensables à la naissance d'un lieu qui profitera à tout le quartier.

## Annexe : Présentation des groupes porteurs

### - **Fonderie Darling**

La Fonderie Darling est un Centre d'Arts Visuels géré par Quartier Éphémère, organisme à but non lucratif qui œuvre pour la reconnaissance du patrimoine vivant, des artistes contemporains, et participe à la mise en valeur du patrimoine industriel. L'organisme est administré par un conseil d'administration composé de gens d'affaires, d'artistes et de chercheurs et financé par des fonds publics et privés (50/50% environ). Grâce à ces partenaires, plus de 4 millions de dollars ont été investis dans la sauvegarde et la rénovation de la Fonderie Darling, engagée pour l'amélioration du milieu de vie de son quartier, la Cité Multimédia. La Fonderie Darling est un organisme de pointe en arts visuels reconnu internationalement et subventionné par les principaux organismes gouvernementaux. Elle est reconnue comme une petite entreprise d'économie sociale, la Fonderie Darling fournit de l'emploi à plus de 30 personnes. La Fonderie Darling est accréditée par les gouvernements comme organisme de bienfaisance pour l'éducation du public à l'art contemporain. Sa reconnaissance au sein de la communauté des arts visuels lui assure de recevoir un nombre significatif de demandes émanant des artistes. À titre d'exemple, 175 artistes ont postulé durant les trois derniers mois pour des ateliers.

### - **Table de concertation Action-Gardien**

Action-Gardien est la Table de concertation communautaire du quartier Pointe-Saint-Charles et regroupe plus de 20 organismes communautaires du quartier. Depuis 1981, Action-Gardien est l'outil que se sont donnés les organismes communautaires et associatifs pour s'informer, partager leur expérience, agir ensemble sur les dossiers qui influencent les conditions de vie des citoyenNEs et travailler dans une perspective de lutte à la pauvreté et de changement social.

Action-Gardien est un lieu de concertation, d'échange, de partage d'informations, d'organisation d'activités publiques et d'éducation populaire autour d'enjeux sociaux, politiques, économiques et urbains.:

- où s'élaborent des propositions pour développer et améliorer le quartier;
- où s'organisent des mobilisations, des campagnes et des revendications politiques aux échelles municipale, provinciale et fédérale, afin de promouvoir les intérêts de la population du quartier, particulièrement les populations les moins favorisées;

Les membres d'Action-Gardien partagent des objectifs d'équité, de solidarité, de justice sociale et de partage de la richesse, de cohésion, d'entraide, de non discrimination et d'amélioration de l'environnement.

Dans la tradition communautaire de Pointe-Saint-Charles, Action-Gardien et ses groupes membres considèrent que les citoyenNEs doivent être au cœur des décisions qui les concernent et qui ont un impact sur leur vie. En ce sens, ils favorisent l'action collective et la prise en main par la population de l'amélioration de ses conditions de vie.

Depuis ses origines, Action-Gardien a pu compter sur l'implication active de ses membres pour faire avancer les différents dossiers, et a adopté un mode de fonctionnement collectif et non hiérarchique. La recherche du consensus est privilégiée, et les décisions se prennent par l'ensemble des membres.

- **Mark Poddubiuk, architecte**

Diplômé de l'École d'architecture de l'Université McGill en 1985, Mark Poddubiuk a fondé en 1992 L'O.E.U.F. (L'Office de l'électisme urbain et fonctionnel) avec Daniel Pearl, oeuvrant principalement dans les domaines du développement durable et du logement urbain aussi bien que ceux de la recherche, de la critique, de la théorie et de l'action populaire.

Depuis 2000, Mark Poddubiuk a dirigé le projet de redéveloppement de Benny Farm au sein de L'OEUF dont le plan d'ensemble proposé par le Fonds Foncier Communautaire Benny Farm en 2001, le projet du concours pour la Société Immobilière de Canada en 2002, l'étude de la rénovation des bâtiments existants en 2003 et la réalisation de 254 logements subventionnés, renovés et neufs, en 2004-2005. Le projet « Verdir l'infrastructure de Benny Farm » a reçu le « Premier prix pour la région de l'Amérique du Nord » (Gold Award for North America) en 2005 et le « Troisième prix mondial » (Bronze Award) en 2006 de la HOLCIM Foundation for Sustainable Construction. Le logement abordable à Benny Farm a reçu un « Prix d'excellence en habitation » de la SCHL en 2006. Les membres de l'OEUF ont aussi été nommé « Personnalité de l'année 2006 – La Presse » dans la catégorie Affaires, administration et institutions. Plus récemment, Mark Poddubiuk est responsable des plans d'ensemble pour le redéveloppement du camp d'été de YMCA à Kanawana et le développement de 156 logements de l'îlot central du site des ateliers municipaux à Rosemont.

Enfin, Mark Poddubiuk est professeur invité en Design de l'environnement à l'école de design de l'UQAM depuis 2006 et « adjunct professor » à l'École d'architecture de l'Université McGill depuis janvier 1999. Il a dirigé des ateliers de design à l'École d'architecture de l'Université de Montréal, à l'École d'architecture de la Dalhousie University et en Design de l'environnement de l'UQAM depuis 1991. Il a aussi collaboré aux revues architecturales comme Canadian Architect, Wood Design & Building et Architecture Québec (ARQ).