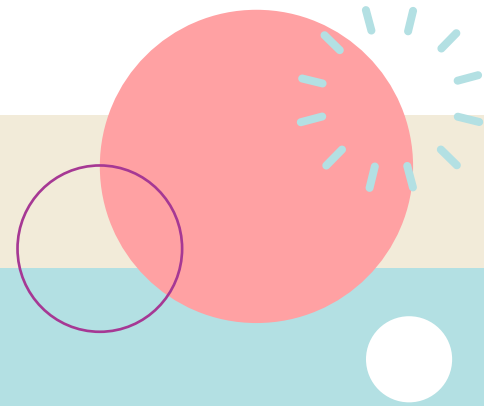


Victoria Précision



Table des matières



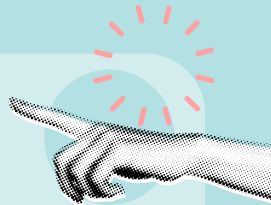
3_ Mise en contexte

3_ Imaginer un projet immobilier soucieux des besoins de la communauté

4_ Un lieu assujéti au droit de préemption

5_ Vision de développement du site Victoria Précision

5_ Ce que souhaite la communauté du Centre-Sud



6_ Démarche participative

7_ PHASE 1 : Prospection

13_ PHASE 2 : Élaboration

16_ PHASE 3 : Validation

17_ Événement d'urbanisme participatif

17_ Ateliers de cocréation

21_ Marche exploratoire

22_ Atelier IA

28_ Atelier artistique

29_ Feu vert/feu rouge

30_ Sondage collaboratif

32_ Conclusion et les suites...



Mise en contexte

Ce rapport présente la deuxième phase de la démarche visant à élaborer une vision de développement pour l'ancien site industriel Victoria Précision, situé au 2901 rue de Rouen. Anciennement occupé par une entreprise manufacturière et aujourd'hui par Maison en gros, ce lieu suscite une réflexion collective sur son avenir. L'objectif est de produire un document décrivant le potentiel du site en s'appuyant sur les besoins réels exprimés par la communauté. Cette vision vise à être un fil conducteur pour orienter les aménagements futurs du lieu : Que peut-on y construire ? Pour qui ? Et pour quels usages ?

La démarche a débuté à l'hiver 2025, avec une première phase de portrait-diagnostic territorial. Au printemps 2025, une seconde phase de co-construction a rassemblé diverses parties prenantes du quartier. Ce rapport revient sur ces principales étapes et retrace le processus ayant mené à la création d'une vision collective de développement pour le site Victoria Précision.



Imaginer un projet immobilier soucieux des besoins de la communauté

Le projet de Vision de développement autour du site Victoria Précision s'inscrit dans le [Plan de quartier 2023-2028](#) de la [Table de développement social Centre-Sud](#) et dans les objectifs de développement territorial Quartiers Inclusifs et Résilients (QIR) de la Ville de Montréal. L'objectif est de cocréer une vision de développement pour guider l'évolution territoriale et la planification future de ce site en adéquation avec les besoins et les aspirations de la communauté de Centre-Sud.

Pour les membres du Chantier Logement de la Table de développement social, c'est une opportunité stratégique à ne pas manquer. Pourquoi ? Parce que ce lieu représente un fort potentiel pour imaginer un projet social et communautaire, véritablement enraciné dans la réalité du quartier.

Un lieu assujéti au droit de préemption

Le terrain de Victoria Précision visé par cette démarche est situé au 2901 rue de Rouen, à l'extrême est du quartier Centre-Sud, en bordure de la voie ferrée du Canadien Pacifique. Il est délimité à l'ouest par la rue Florian, au nord par la rue Hochelaga et au sud par la rue de Rouen, pour une superficie totale de 10 066,9 m².



En 2022, la ville de Montréal a émis un avis d'assujettissement au droit de préemption pour ce site.

Le droit de préemption permet à la Ville d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté.

C'est une opportunité stratégique pour le quartier, car il pourrait permettre la réalisation d'un projet de logements sociaux et communautaires, un besoin urgent dans Centre-Sud. L'application de ce droit de préemption est toutefois tributaire de la mise en vente de l'immeuble.

Depuis plusieurs mois, la **CDC Centre-Sud** et le **Comité logement Ville-Marie** mobilisent le quartier pour imaginer ensemble un projet clé en main. Celui-ci pourrait être proposé à la Ville de Montréal, si elle décide d'exercer son droit de préemption.



Vision de développement du site Victoria Précision

Ce que souhaite la communauté du Centre-Sud



« Un site vivant, à échelle humaine, où le logement social devient moteur de liens, de mixité et de solidarité. »

LES PILIERS DE LA VISION

- > Un lieu de rencontre et d'inclusion
- > Des logements sociaux adaptés aux familles et personnes âgées
- > Des espaces verts résilients et actifs
- > Une architecture écologique à échelle humaine

La communauté du Centre-Sud rêve d'un site **convivial et inclusif**, où les gens peuvent se rencontrer, se rassembler et créer des liens de solidarité, que ce soit avec le voisinage ou avec l'ensemble du quartier.

La volonté est d'accorder une place centrale aux **logements sociaux**. Ils favoriseront la mixité sociale, en incluant des logements adaptés aux familles et aux personnes âgées. Des **commerces de proximité** et des **lieux communautaires**, comme un café solidaire ou un espace de création, viendront enrichir la vie de quartier.

Autour des bâtiments, des **espaces résilients verts** inviteront à la détente, au jeu et à la culture. On y trouvera des jardins collectifs, des arbres fruitiers, des aires de jeux sécurisées pour les enfants et des aménagements favorisant la marche, le vélo et l'autopartage. Un mur végétalisé et artistique viendra sécuriser la bordure de la voie ferrée, tout en ajoutant une touche de beauté et de nature.

Pensé à **échelle humaine**, le site alliera des bâtiments écologiques et lumineux à des espaces partagés chaleureux dans un équilibre entre maximisation du nombre de logements, environnement sain et vie de quartier animée.

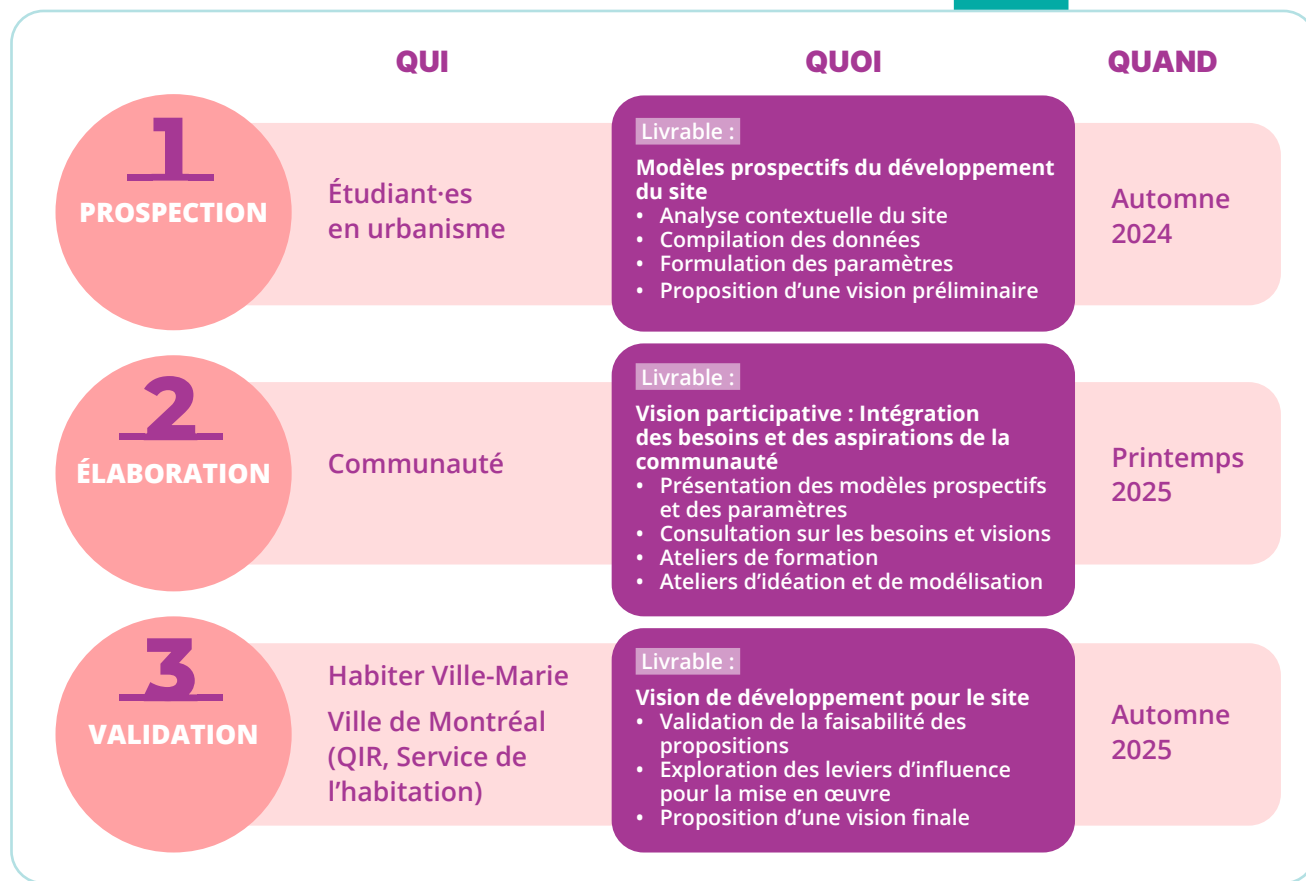
Démarche participative

Une fois la volonté commune de construire une vision de développement à l'échelle du quartier établie, comment y parvenir concrètement ? Comment mobiliser l'ensemble des parties prenantes du quartier pour coconstruire cette vision ?

Un projet en 3 phases

Pour y arriver, trois phases ont structuré la démarche. Pour chacune, des objectifs spécifiques ont été ciblés et ont impliqué des personnes aux expertises variées. Cette façon de faire progressive permet à chaque phase de nourrir l'évolution du projet et de poser les bases pour la suivante.

Dans la prochaine section, chaque phase sera détaillée, soit Prospection, Élaboration et Validation, en précisant les activités réalisées et les objectifs.



PHASE 1 : Prospection



L'objectif principal est d'acquérir une compréhension approfondie du site Victoria Précision. Deux activités clés durant l'hiver-printemps 2025 ont eu lieu : la réalisation d'un portrait territorial et la tenue d'une charrette d'urbanisme.

Portrait territorial

Établir un diagnostic territorial est une étape incontournable pour poser les bases et déterminer les suites. Ce portrait complet a permis de comprendre l'histoire du lieu, les caractéristiques du territoire et du cadre bâti, les services environnants, mais aussi les réglementations et contraintes à prendre en compte pour tout projet.

→ [Consulter le portrait complet](#)

→ [Lire la version synthèse](#)

Charrette d'urbanisme

La collaboration avec le département d'études urbaines et touristiques de l'Université du Québec à Montréal (UQAM) s'est avérée précieuse pour commencer les idées. Un événement appelé *charrette d'urbanisme* a eu lieu avec la communauté étudiante de 2^e année en urbanisme pour générer des scénarios d'aménagement.

Objectifs :

- > Imaginer et créer une proposition d'aménagement du site Victoria Précision
- > Concevoir un projet d'aménagement adapté aux besoins de la population du quartier Centre-Sud et aux contraintes du site



Les 18 et 19 mars 2025, 45 étudiantes et étudiants ont participé à la charrette d'urbanisme dans le cadre d'un cours de baccalauréat en urbanisme, sous la supervision de leur professeur, Michel Rochefort. Parmi les huit visions préliminaires élaborées par les équipes, trois ont retenu l'attention du jury, en répondant aux critères établis au préalable. Une équipe s'est également vu décerner une mention « Coup de cœur » du jury.

Le jury était composé de :

- > CDC Centre-Sud
- > Service d'urbanisme et mobilité de la Ville de Montréal
- > Rayside Labossière – architecture et urbanisme
- > Comité Logement Ville-Marie
- > Citoyen de Centre-Sud



4 visions d'aménagement – nos modèles prospectifs !

Les propositions retenues lors de cet atelier intensif ont servi de base de réflexion pour l'événement d'urbanisme participatif de la phase 2 du projet.

VICTORIA PRÉCISION : LE SILLON DU CENTRE-SUD

« Victoria Précision est un milieu de vie inclusif où les familles du Centre-Sud trouvent leur place au sein d'une communauté attractive, forte et solidaire. Favorisant la cohabitation intergénérationnelle, il offre des logements adaptés et réfléchis, des espaces partagés durables et un cadre de vie harmonieux, en accord avec son écosystème urbain. »

ORIENTATIONS

1

Valoriser une inclusion sociale élargie, intégrant générations, familles, diversité de genre, ethnique et culturelle.

2

Encourager un écosystème urbain dynamique et diversifié, conçu dans le respect de son cadre naturel, en favorisant la durabilité et la mise en valeur de son environnement.

3

Accroître le sentiment de communauté en consolidant des milieux de vie dynamiques, attractifs et culturels à l'échelle du quartier.



1
jardin
communautaire



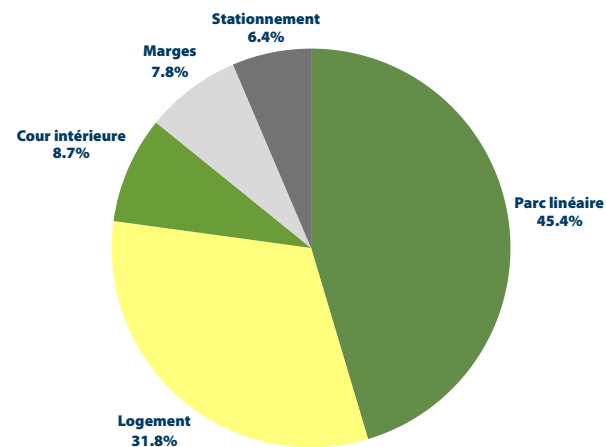
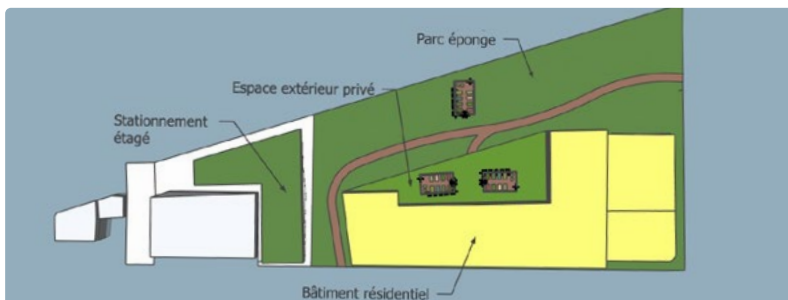
2
espaces
rassembleurs



40%
logements
familiaux



1
parc éponge
éducatif



CES
32%

COS
1,30

Étages
5

Parc Dickie-Moore



Cité Angus II



L'espace Tandem

Requalification du site Victoria Précision

Créer un projet d'aménagement durable et convivial en harmonie avec le cadre bâti existant. Ce projet se base sur des valeurs inclusives, prônant l'accessibilité sociale, l'esprit communautaire, la résilience climatique et l'économie locale. En créant un lieu de partage et de rassemblement communautaire, nous aspirons à favoriser un climat de collaboration entre les résidents et les organismes communautaires.

ORIENTATIONS

1. Offrir des logements abordables et accessibles à tous (étudiants, familles monoparentales, personnes âgées et à faible revenu)
2. Créer un pôle communautaire qui valorise un climat de collaboration entre les résidents et les organismes
3. Considérer les changements climatiques dans la conception et dans la gestion du projet à long terme
4. Fournir des services de proximité adaptés aux besoins de la communauté; une offre alimentaire saine et abordable ainsi que des services adaptés aux familles

+50%
20 000 nouveaux résidents d'ici 2030

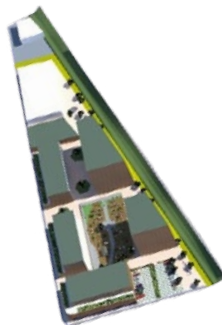
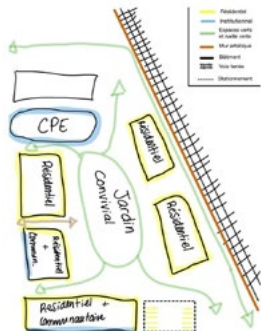
Offre de logements peu adaptée aux familles et aux personnes âgées

Zone à risque d'îlots de chaleur

Revenu médian après impôt
32 300\$

17% De familles monoparentales

Forte présence communautaire



CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

CES
46%

COS
2,9

Étages
5 à 11

Résidentiels
80%

Services
20%

32
Studios

54
1 chambre

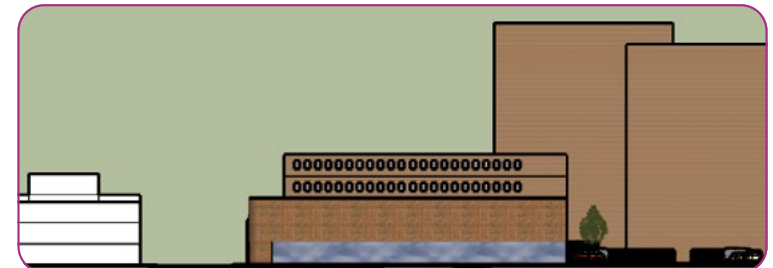
43
2 chambres

28
3 chambres

13
4 chambres

170
Logements

- Stationnement écoresponsable et perméable
- Toitures végétalisées
- Bassins de rétention végétalisés
- Ruelle verte
- Offre de locaux pour les organismes communautaires
- Un jardin convivial accessible aux résidents
- Viser la certification LEED
- Bitume perméable



VICTORIA SUR LES RAILS DE LA RÉSILIENCE

Orientations

Afin de répondre à la crise climatique et à une demande en logement en constante augmentation, le projet Victoria vise à créer un espace urbain durable et résilient.

Nous souhaitons encourager les interactions sociales et renforcer le lien communautaire dans le quartier. De plus, un potager communautaire permettra de sensibiliser les habitants et de promouvoir une alimentation locale.

Enfin, notre vision est d'offrir des logements communautaires adaptés aux familles, aux personnes âgées et aux personnes seules.



PNV/Urbanist, 2025

Concevoir un cadre de vie favorisant une autonomie alimentaire



ED-3 Innovations - Agence marketing web, 2025

Répondre aux besoins en logement tout en préservant une échelle humaine



Coplin, 2025

Crée un espace urbain durable et résilient.



Encourager les interactions sociales et renforcer le lien communautaire

Caractéristiques

Hauteur limitée à 4 étages :

Favorise une intégration harmonieuse au quartier, réduit l'impact visuel et préserve l'ensoleillement des espaces.

Répartition des logements :

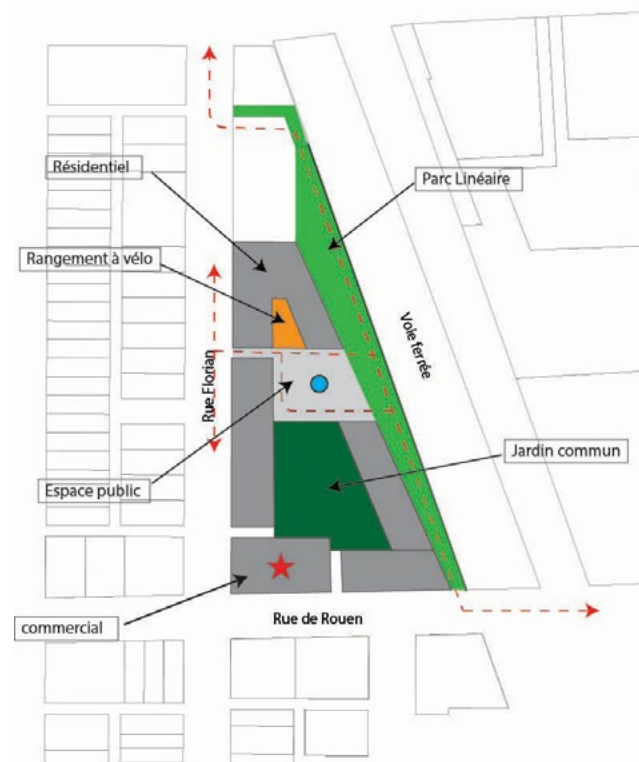
Bâtiment nord : 60 logements familiaux et 20 logements d'une chambre

Bâtiment ouest : 65 logements 2 chambres

Bâtiments sud : 35 logements 2 chambres

CES: 0,4%

COS: 1,6%



Espace public :

Passage de la rue Florian au parc linéaire avec une fontaine.

Commercial :

Conservation du bâtiment existant.

Marché/épicerie au rez-de-chaussée : Offre une alternative abordable (IGA trop cher, Maxi éloigné) et renforce la mixité.

Atelier d'art (2e étage) : Favorise l'expression artistique et l'art de rue.

3e étage : Espace communautaire.

Jardin commun :

Autosuffisance alimentaire : Culture locale et durable.

Lieu de rencontre et de partage, renforçant le lien social.

Espaces aménagés : Jardins nourriciers et détente.

Créer un milieu de vie inclusif et durable, où **accessibilité au logement, sécurité alimentaire et qualité de vie** sont prioritaires. Offrir des **logements sociaux et familiaux** ainsi que des **espaces collectifs** pour soutenir les initiatives communautaires et renforcer le dynamisme du quartier.

01. Offrir des logements accessibles et des espaces collectifs pour les initiatives sociales

- Bonifier l'offre de logements sociaux et familiaux de différentes tailles afin de répondre aux besoins d'une population vulnérable.
- Mettre à disposition différent type de locaux pour répondre à la demande des organismes communautaires présents dans le secteur.

02. Améliorer l'accessibilité à une alimentation saine et locale en créant un système intégré

- Bonifier l'offre alimentaire en créant une épicerie solidaire et une banque alimentaire pour soutenir les besoins du quartier.
- Promouvoir des saines habitudes de vie en proposant un programme de formation culinaire et de restauration solidaire pour les citoyens.
- Promouvoir l'accès à des produits locaux et frais en favorisant l'autonomie alimentaire du quartier par la culture locale de produits.
- Favoriser une économie circulaire grâce à la complémentarité des services offerts.

03. Favoriser un développement urbain durable et résilient.

- Optimiser la gestion des ressources naturelles et des eaux pluviales en intégrant des solutions écologiques.
- Réduire l'empreinte écologique des constructions en privilégiant l'utilisation de matériaux biosourcés et recyclés.
- Lutter contre les îlots de chaleur en intégrant des solutions écologiques adaptées.

Faits saillants sur le quartier

 Forte minéralisation et une circulation efficace des vents associée à une trame urbaine compacte

Présence de cuvettes de rétention d'eau

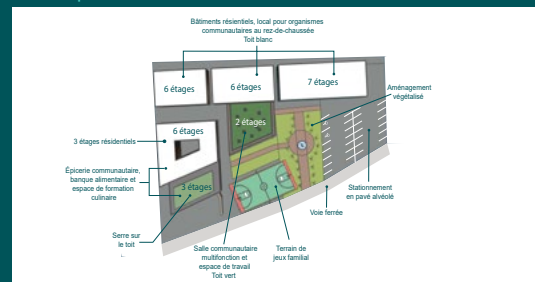
 La zone d'influence est considérée comme un mirage alimentaire, soit une grande quantité d'aliments malsains sans alternative saine

78

Organismes communautaires sont implantés dans le Centre-Sud

 **76%** Des résidents sont locataires
30% Des locataires ont un taux d'effort supérieur à 30 %
20% Des demandes de logement social viennent de mères monoparentales

Plan concept



Un avenir solidaire et durable

Données sur le développement

Pourcentage résidentiel : **66,6%**

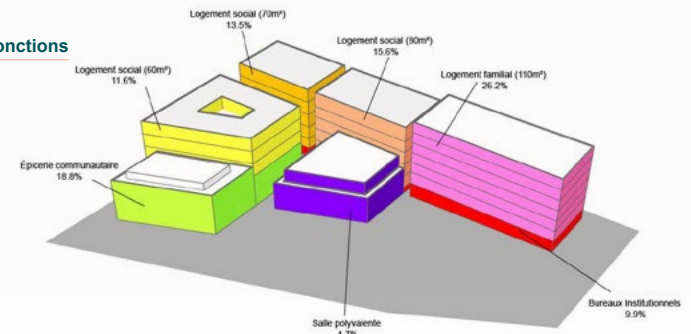
COS : **2,35**

CES : **41,7%**

Nombre des logements :

- 35 unités de 60 m²
- 42 unités de 80 m²
- 40 unités de 70 m²
- 62 unités de 110 m²

Plan des fonctions



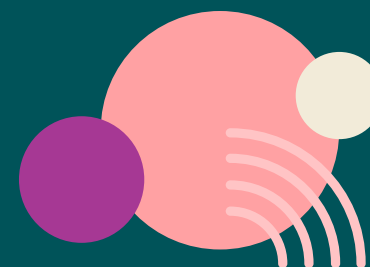
Projet Victoria Précision





Résumé en chiffres de la Phase 1 :

- 1** portrait territorial
- 45** étudiant·es mobilisé·es pour une charrette d'urbanisme
- 15** heures de charrette d'urbanisme
- 8** propositions d'aménagements présentées
- 5** personnes composant le jury
- 4** visions d'aménagement du site sélectionnées par le jury



PHASE 2 : Élaboration

2

Cette phase est au cœur de la démarche de cocréation. C'est à cette étape que la vision de développement commence véritablement à prendre forme. Pour créer un lieu fidèle à l'esprit du quartier, il faut se tourner vers celles et ceux qui l'habitent et y travaillent, afin de recueillir leurs aspirations, leurs souhaits, mais surtout de bien ancrer le projet dans leurs besoins réels.

Pour y parvenir, un événement d'urbanisme participatif a eu lieu. L'objectif est de recueillir et de sonder les perceptions de la communauté pour faire émerger une vision commune pour l'avenir de Victoria Précision.



Événement d'urbanisme participatif

Un événement d'urbanisme participatif s'est tenu les 9 et 10 mai 2025, articulé autour de six activités proposées à la communauté. Ces dernières visaient à offrir à la population du quartier diverses façons de faire entendre leur voix et de s'exprimer sur la vision à construire pour le site.

Les activités ont été pensées pour être accessibles et inclusives. Multiplier les moyens d'expression favorise une participation plus large, mais aussi une vision plus riche, inclusive et représentative des savoirs divers qui composent la communauté locale.

Une programmation riche et variée :

- > Ateliers de cocréation
- > Marche exploratoire du site et ses alentours
- > Idéation réalisée avec des outils d'intelligence artificielle (IA)
- > Activité artistique *Construis ton quartier de rêve !*
- > Feu vert/Feu rouge
- > Sondage collaboratif

Ces activités avaient pour intention de faire émerger des priorités claires et propres au site sur certaines thématiques : les usages possibles, les contraintes liées à la présence de la voie ferrée et finalement, les attentes et les limites en matière de densification. Par ailleurs, l'exploration de ce que nous avons appelé les « ambiances » a permis de révéler les valeurs qui sous-tendent les besoins exprimés par le public participant.

La section intitulée Événement d'urbanisme participatif ([voir page 16](#)) présente en détail chacune des six activités, en mettant en lumière les éléments clés de leur déroulement et de leur contribution au projet.

Valoriser les savoirs du quartier

Au sein du quartier, une diversité de savoirs coexiste. Pour chaque activité proposée, chaque savoir a été reconnu et valorisé.

SAVOIR CITOYEN : l'expérience vécue du quartier et les idées concrètes pour l'améliorer

SAVOIR TECHNIQUE : l'expertise professionnelle et les connaissances spécialisées liées au territoire

SAVOIR MILITANT : la capacité de mobiliser, d'influencer et de porter la voix du quartier

Selon les différentes phases de la démarche, certains types de savoirs ont pris plus de place. Par exemple, lors de la première phase – prospection, le savoir technique a joué un rôle central, orientant l'analyse des données et des contraintes du site.

Dans cette seconde phase, cependant, tous les savoirs étaient non seulement présents, mais aussi recherchés et mis en valeur. Chaque voix a contribué à enrichir la vision collective du projet.

De vos idées à une vision commune

La vision de développement présentée découle directement des idées et des souhaits exprimés lors de quatre activités de l'événement d'urbanisme participatif : la marche exploratoire, les ateliers de cocréation, l'exercice des feux rouge/feu vert et l'atelier IA.

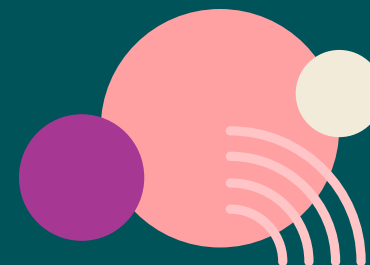
L'ensemble des propositions a été compilé dans un tableau afin d'en faciliter l'analyse. Les idées et concepts les plus souvent mentionnés ont ensuite été dégagés et ont servi de base à l'élaboration de la vision commune.



2

Résumé en chiffres de la Phase 2 :

- +90** personnes participantes aux activités
- 2** jours d'événements d'urbanisme participatif
- 6** activités distinctes sollicitant les trois types de savoirs
- 6** façons de récolter : discussion/échange, dessin/création artistique, outils numériques, prototypage, écriture, sondage.
- 1** vision de développement pour le site Victoria Précision



PHASE 3 : Validation



Débutée à l'automne 2025, cette phase vise à bonifier la vision élaborée en Phase 2. L'objectif est d'intégrer l'expertise de partenaires spécialisés en logement, pour assurer la faisabilité et explorer différents scénarios de réalisation.

En particulier, les organismes membres de la table sectorielle en logement Habiter Ville-Marie jouent un rôle clé. Leur regard permet non seulement de bonifier la vision existante, mais aussi d'évaluer les défis pour la réalisation de cette vision, les collaborations potentielles, les démarches et les leviers d'influence pour en faciliter la mise en œuvre.



Événement d'urbanisme participatif

Découvrez en profondeur les six activités réalisées dans le cadre de l'événement du 9 et 10 mai : leurs objectifs, le déroulement, les personnes participantes, ainsi que les principaux constats ou résultats.



Ateliers de cocréation

Les deux ateliers de cocréation constituaient le cœur de l'événement d'urbanisme participatif.

9 mai : matinée un jour de semaine au Théâtre Espace Libre

→ pour favoriser la participation du milieu communautaire et institutionnel.

10 mai : après-midi durant la fin de semaine au Collège Ville-Marie

→ pour favoriser la participation des familles et des personnes résidentes du quartier



Objectifs

- > Consulter les souhaits des personnes résidentes et des organismes et des institutions du quartier
- > Cocréer avec la communauté un projet ancré dans les besoins réels du quartier
- > Mobiliser différents publics et divers types de savoirs
- > Informer la communauté sur certains enjeux de logement

Déroulé

- > Différentes activités pour mieux comprendre le quartier et ses enjeux :
 - marche exploratoire (10 mai)
 - conférence sur le logement (9 mai)
 - moment d'échange sur le vocabulaire lié au logement (10 mai)
 - atelier artistique (9 et 10 mai)
- > Présentation d'un résumé du portrait du secteur pour appuyer les discussions avec des faits concrets.
- > Prototypage du futur site en groupes de 3 à 5 personnes avec un canevas pour imaginer le futur du site selon trois grandes catégories :
 - Ambiances : les valeurs et la vision qui guideraient le projet
 - Usages : les types et hauteurs des bâtiments, les usages, les mesures de mitigation de la voie ferrée
 - Matérialité : les types de logements, de commerces, de services et le style d'architecture
- > Présentation des idées de chaque groupe.



Public participant

- > 28 personnes, principalement âgées de 36 à 45 ans (39%), et majoritairement des femmes (57 %).
 - > Neuf organismes communautaires du quartier.
- Leur lien avec le quartier était varié, plusieurs cumulant ces liens :
- > 19 personnes habitent le quartier
 - > 14 personnes disent y travailler
 - > 12 personnes le fréquentent régulièrement
- Des savoirs diversifiés et qui se croisent souvent chez une même personne :
- > 23 personnes avaient une connaissance du quartier liée à leur vécu (savoir d'usage)
 - > 14 personnes avaient une expertise technique ou professionnelle
 - > 12 personnes avaient une expérience militante



Faits saillants des ateliers de cocréation

Ambiances

La communauté a exprimé le souhait de développer un milieu :

- > **Convivial** avec des lieux communs accueillants et des services bien connectés entre eux ;
- > **Résilient** où la présence de végétation et des initiatives d'autonomie alimentaire soutiennent la transition écologique ;
- > **Sécuritaire** pensé pour les familles avec enfants, avec des espaces calmes, mais aussi adaptés aux activités culturelles.

Usages

La communauté a exprimé les préférences suivantes en matière d'usages :

- > **Un mur de contention** le long de la voie ferrée ;
- > **Des bâtiments à usage mixte** incluant du résidentiel, du commercial et une vocation communautaire avec une attention particulière au logement social ;
- > **Des bâtiments à faible densité** (2 à 3 étages) sur la rue De Rouen, avec une gradation des hauteurs allant vers des bâtiments plus élevés sur la rue Florian et le long de la voie ferrée ;
- > **Des espaces verts**, pour favoriser la qualité de vie et le contact avec la nature.



Matérialité

La communauté a exprimé les préférences suivantes pour les types de bâtiments et les aménagements souhaités :

- > **Des logements adaptés aux familles** (2 ou 3 chambres et plus) et aux personnes âgées, favorisant la mixité sociale ;
- > **Un mur de contention végétalisé à vocation artistique**, qui embellit le secteur tout en assurant une fonction de protection ;
- > **Du verdissement**, incluant des allées vertes, des jardins collectifs, des espaces publics ouverts à la communauté et d'autres réservés aux résident·es ;
- > **Des parcs « éponge »** bien équipés, notamment avec des modules pour enfants ;
- > **Des commerces de proximité**, comme une épicerie solidaire et un café de quartier ;
- > **Des espaces à vocation communautaire**, incluant notamment une garderie ;
- > **Des aménagements pour la mobilité durable**, tels que des infrastructures pour les cyclistes et pour l'autopartage ;
- > **Une architecture écoresponsable**, bien intégrée au quartier environnant.



Canevas de récolte pour les ateliers de cocréation



Marche exploratoire



Objectifs

- > Permettre aux personnes participantes d'observer le quartier sur le terrain.
- > Partager leurs impressions et d'échanger sur leurs expériences.
- > Nourrir la vision de développement collective du site avec les idées, réactions et témoignages recueillis.

« De Rouen, c'est joli ! »



Une heure de marche pour

- > Visiter LESPACEMAKER (des ateliers collaboratifs de création artisanale), les rues Florian et de Rouen, ainsi que le viaduc orné de graffitis sur la rue de Rouen.
- > Aborder plusieurs thèmes : mobilité, architecture, espace public, histoire du site, transformations du quartier, droit de préemption, enjeux environnementaux et services.
- > Échanger et discuter sur l'expérience vécue : évolution du secteur, accessibilité, ambiance, usages, services de proximité, confort, sentiment de sécurité, végétation, etc.



Faits saillants de la marche exploratoire

- > Le site possède plusieurs atouts : potentiel pour des logements sociaux, accessibilité, tranquillité et qualité du cadre bâti et végétal. Le public apprécie aussi le caractère artistique et la faible circulation.
- > Toutefois, des préoccupations sont soulevées : embourgeoisement, pollution, nuisances, inondations, architecture jugée peu harmonieuse, manque de verdissement, services de proximité et sécurité routière.

« Ce n'est pas trop tard pour arrêter l'avancement des logements spéculatifs, le quartier a beaucoup de potentiel social. »



Public participant

- > 15 personnes ont participé à la marche, dont une majorité de femmes (60 %).
- > Les âges étaient variés, et les deux tiers habitaient dans le quartier.

« J'ai une anecdote : le nom Victoria Précision était mentionné dans le manifeste de FLQ de 1970 ! »



Atelier IA

Une table de discussion était consacrée à la création d'images à l'aide de l'intelligence artificielle (IA).

L'activité faisait partie d'un projet de recherche mené en collaboration avec la Chaire UNESCO en paysage urbain de l'Université de Montréal.

Le projet explore comment l'IA générative peut appuyer la participation citoyenne dans l'aménagement des quartiers.

Objectifs

- > Tester un outil de création d'images avec l'intelligence artificielle.
- > Proposer un nouveau moyen pour recueillir les idées et les souhaits pour le développement du site.

Déroulé

- > Présentation de l'outil et des objectifs.
- > Discussion autour de trois grands thèmes : les ambiances souhaitées, les usages envisagés et les éléments matériels du futur site¹.
- > Génération des images pour illustrer les idées et les aspirations partagées.
- > Présentation collective des images créées.

Public participant

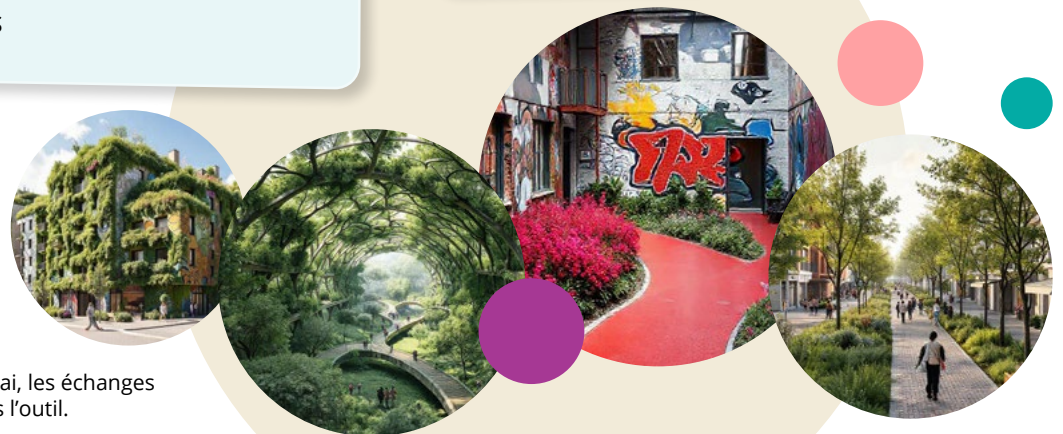
- > Six personnes

Faits saillants des ateliers IA

- > Transformer les discussions en images incite à donner plus de détails et à préciser les idées afin que les images reflètent vraiment les souhaits et la vision.
- > Plusieurs essais autour d'un même thème étaient nécessaires pour être satisfaits du résultat.
- > Le 9 mai, les images étaient plus imaginatives, car produites individuellement. Le 10 mai, elles étaient plus réalistes, issues de discussions de groupe encadrées.

→ Quelques images générées lors de l'atelier du 9 mai :

¹ Le 9 mai, les personnes ont interagi individuellement avec l'outil IA, tandis que le 10 mai, les échanges se sont faits en groupe, avec une personne chargée d'entrer les idées communes dans l'outil.



Espace vert urbain

Ambiances

↓
Série d'images
créées à partir des
instructions données
à l'outil d'intelligence
artificielle pendant les
discussions de groupe
lors de l'atelier
du 10 mai.



« Un espace de rencontre, avec de la verdure et beau pour toutes les classes sociales. L'endroit prend en considération la santé des gens, est résilient face au climat et représente l'identité des quartiers Centre-Sud et Hochelaga-Maisonneuve. Il doit aussi mettre de l'avant l'art. »

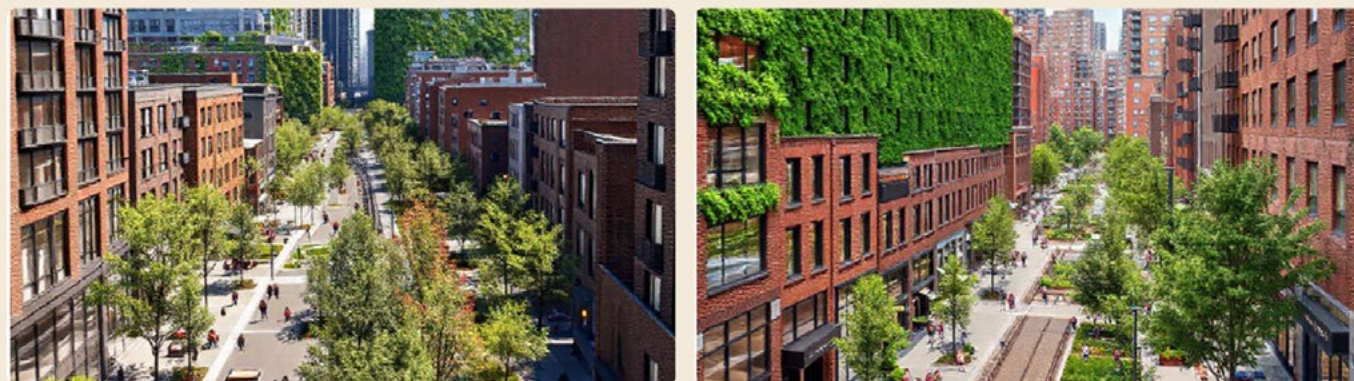


« Nous trouvons qu'il manque d'espace de résilience/trop de béton »



« Peux-tu ajouter le côté artistique ainsi que l'identité de quartier »

Usages



« On veut une mixité dans l'habitation, des espaces de rencontres avec des locaux pour des org communautaires et pour la population du quartier, un mur qui bloque devant le train avec de la verdure. Les bâtiments ont 3-4 étages à l'avant et des étages de 5 à 10 pour le terrain arrière avec beaucoup de luminosité »



« On n'aime pas, plus d'arbres et de verdure. On veut quelque chose de moins imposant avec une forêt urbaine »



« Je veux que le sol soit sans béton et vert, avec des fresques murale partout »

Matérialité



« On aime cette proposition, on veut ajouter la partie logement. Les logements doivent avoir de la luminosité, des salles créatives, au rez-de-chaussée on veut des locaux pour le communautaire, on veut différents types de matériaux, mais de la brique réservée pour des fresques. »



« On aime le premier design. Cependant, il manque du vert, plus de tables où s'asseoir, jardins communautaires, ne pas oublier que le sol doit être résilient aux inondations, on veut attirer la nature. »



« Ajoute plus de texture dans les matériaux, donc du bois et de la pierre. »



Atelier artistique



L'activité *Construis ton quartier de rêve !*, a été réalisée par les artistes Antoine Gautier et Jade Préfontaine. Ces artistes ont proposé un projet de médiation culturelle pour consulter les gens et créer une œuvre collective qui reflète leurs souhaits pour le quartier.

Objectifs

- > Participer activement à un projet collectif pour réfléchir et s'exprimer sur le quartier à travers l'art.
- > Proposer un autre moyen de récolter les aspirations du quartier, dans une approche inclusive et participative, valorisant la diversité des voix et la créativité.



Deux étapes étalées sur trois semaines

- > Entre le 16 avril et le 8 mai, des ateliers ont eu lieu dans des organismes communautaires du quartier. Avec une trousse contenant des images prédécoupées (maisons, arbres, bâtiments, mobilier urbain, etc.), les personnes pouvaient dessiner, colorier et écrire pour imaginer leur quartier rêvé.
- > Les 9 et 10 mai, en parallèle des ateliers de cocréation, le public a été invité à faire l'activité sur un grand support collectif, en créant un collage qui représentait le quartier. Les créations faites dans les organismes avant l'événement ont aussi été ajoutées à cette œuvre commune.



Public participant

- > 50 personnes, dont plusieurs enfants, particulièrement présents le 10 mai.
- > 4 organismes communautaires ont contribué :
 - Au Coup de pouce
 - CDC Centre-Sud
 - Pas de la rue
 - Comité social Centre-Sud

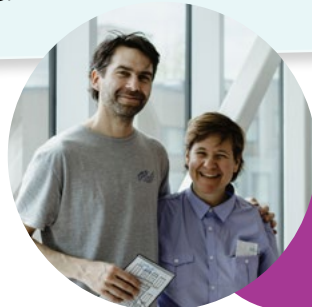


Faits saillants

- > Réalisation d'une vidéo pour voir le processus de création de l'œuvre collective **Portrait de Quartier Centre-Sud**.
- > Utilisation des résultats par l'artiste **Antoine Gautier** comme inspiration pour une œuvre peinte qui sera incluse dans l'exposition *Mirages urbains*, prévue pour 2026.



Œuvre collective *Portrait de Quartier Centre-Sud*



Feu vert/feu rouge

À la suite des ateliers le public a rempli une fiche pour partager leurs impressions. On pouvait y noter ce qu'on aimerait voir dans le futur aménagement du site (feu vert) et ce qu'on préfèrerait éviter (feu rouge).



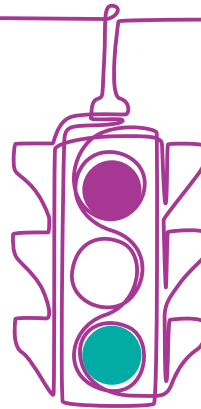
Objectifs

- > Faire ressortir les idées à retenir et les préoccupations à considérer pour la suite du projet.
- > Offrir l'occasion de nommer les éléments à éviter (éléments négatifs), puisque les ateliers de cocréation et la plupart des activités portaient surtout sur les rêves et aspirations (éléments positifs).



Public participant

- > Un total de 19 personnes d'âges variés a rempli la fiche.



Éléments à éviter exprimés

- > Limiter la pollution et les risques liés à la proximité de la voie ferrée.
- > Refuser la multiplication des condos et à la présence dominante de promoteurs privés, qui accélèrent l'embourgeoisement.
- > Écarter une densification excessive, avec des immeubles de plus de 10 étages.
- > Exclure les logements trop petits ou peu adaptés aux familles, ainsi que les projets qui nuisent à la mixité sociale et à la diversité, serait à éviter.
- > Rejeter les espaces verts privés, les toits non végétalisés et l'installation de commerces de grande surface.



Sondage collaboratif

Le sondage interactif en ligne a recueilli les idées, les besoins et les aspirations de la communauté. Les réponses ont été analysées à l'aide d'un outil d'intelligence artificielle générative développé par la Chaire UNESCO en paysage urbain de l'Université de Montréal, dans le cadre d'un projet de recherche sur l'IA et la participation citoyenne.



Objectifs

- > Produire une synthèse claire et fidèle aux contributions pour orienter les prochaines étapes du projet.
- > Rejoindre la population du quartier plus largement avec un outil facile et accessible.



Public participant

- > 54 personnes d'âges variés ont rempli le sondage.



Déroulé

- > Lancement du sondage lors des ateliers de cocréation des 9 et 10 mai.
- > Diffusion en ligne et promotion auprès des organismes communautaires et lors d'événements de quartier, jusqu'à la fin juillet.
- > Les réponses étaient visibles et pouvaient être commentées.

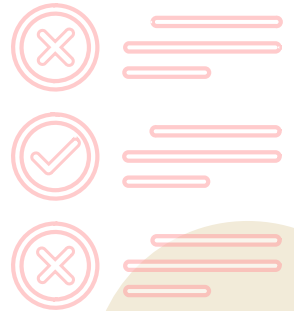
Lien du sondage :

<https://consultation.victoria-precision.com/survey>

- > Analyse et synthèse des résultats par l'outil d'intelligence artificielle.

Les questions :

- > Comment voyez-vous ce projet répondre aux besoins de votre communauté ?
- > Qu'est-ce qui rendrait ce lieu accueillant et adapté pour vous ou votre famille ?
- > Quelles traditions locales ou éléments historiques du quartier devraient influencer ce projet ?
- > Comment ce projet pourrait-il favoriser davantage les liens entre les membres de la communauté ?
- > Si vous pouviez proposer une idée innovante pour le projet, laquelle serait-elle ?





Faits saillants

Globalement, les répondant·es souhaitent un projet de logement social et abordable, combiné à des espaces et services communautaires, fortement verdifiés et inclusifs, tout en respectant l'identité industrielle et culturelle du site.

On constate que les souhaits des personnes qui ont répondu au sondage ressemblent à ceux exprimés lors ateliers de cocréation, même si les questions posées étaient différentes.

Les thèmes transversaux qui reviennent sont:

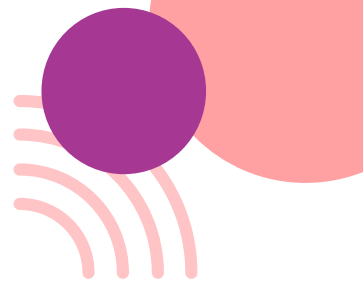
- > Logement social/abordable
- > Espaces communautaires et services de proximité
- > Verdissement et agriculture urbaine
- > Inclusion, mixité et accessibilité universelle
- > Mémoire industrielle et art public
- > Écoconception et résilience

L'alimentation solidaire (épicerie abordable/coop, cuisines collectives, marchés) et une programmation d'activités intergénérationnelles (sports, fêtes, cinéma) sont vues comme des leviers clés pour tisser des liens.

Des convergences portent aussi sur des besoins concrets: unités familiales, aires de jeux et garderie, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, apaisement de la circulation et sécurité des cheminements.

Les principaux points de divergence portent sur:

- > L'étendue de la **mixité fonctionnelle** (« tout logement social » vs modèle mixte)
- > La **hauteur/densité**
- > La **vocation** du rez-de-chaussée (communautaire vs commerces)
- > Le niveau de **surveillance vs l'esprit communautaire**
- > L'**expression architecturale** (strictement industrielle vs équilibre ancien-moderne)
- > L'intensité de **l'animation vs le besoin de calme**
- > Et le **degré d'innovation** souhaité (certains estimant que le logement social suffit, d'autres proposant des ajouts originaux comme sauna ou culture de champignons).



Conclusion et les suites...

On sous-estime souvent l'impact qu'un tel projet peut avoir sur la vie d'un quartier.

À chaque étape, le travail réalisé a permis de construire la suite, en avançant progressivement vers une vision commune du projet. Le portrait territorial a servi de base à la cohorte en urbanisme de l'UQAM pour créer la charrette d'urbanisme. Ce travail a aidé à mieux préparer les ateliers de cocréation de mai. Grâce à la participation généreuse des personnes qui vivent et travaillent dans ce quartier, leurs idées et réflexions ont permis de tracer les grandes lignes d'une vision commune pour ce terrain au cœur de leur milieu de vie.

Penser que ce terrain, jusque-là voué à une vocation essentiellement commerciale, puisse prendre vie et s'embellir, c'est déjà entrevoir son potentiel. Grâce à une démarche collective, on peut l'imaginer comme un espace vivant, inclusif, vert et résilient. La richesse des idées et des souhaits exprimés nous permet de rêver à un lieu qui nous ressemble.

Pour cette raison, l'équipe de la CDC Centre-Sud tient à exprimer sa profonde gratitude à toutes les personnes qui ont contribué à imaginer l'avenir du site Victoria Précision : les étudiantes et étudiants en urbanisme, les résidentes et résidents du quartier Centre-Sud et les organismes communautaires.

Un grand merci aussi à nos partenaires pour leur précieuse collaboration :

- > Comité logement Ville-Marie
- > Université du Québec à Montréal – Département d'études urbaines et touristiques
- > Chaire UNESCO en paysage urbain de l'Université de Montréal
- > Partenaires de la Table de concertation en logement Habiter Ville-Marie
- > Antoine Gautier et Jade Préfontaine
- > Louis Gaudreau – École de travail social de l'UQAM
- > Rayside Labossière – architecture et urbanisme
- > Ville de Montréal – Service d'urbanisme et mobilité

Le projet a également été rendu possible grâce au soutien financier de Quartiers inclusifs et résilients (QIR) de la Ville de Montréal.

Pour la suite, la vision développée sera partagée avec des spécialistes en logement afin de faire émerger un projet concret et réalisable. Ces idées seront ensuite présentées au quartier pour une validation collective. L'objectif est de mobiliser les forces locales afin de faire émerger un projet immobilier respectueux de la vision.

La vision est là. Espérons que la vision de développement sur l'avenir de ce terrain prendra forme concrètement. Ensemble, nous avons posé les bases d'un projet porteur façonné par les besoins et les aspirations du quartier.

Le projet de Vision de développement de Victoria Précision est porté par la CDC Centre-Sud et le Comité logement Ville-Marie.

Équipe projet :

Annik Reinhardt

Audrey-Anne Lamarche

Elany Mejia

Lan Hong Tran Huynh

Samuel Vanzin

Adeline Branthonne

Rédaction :

Annik Reinhardt et Elany Mejia

Révision :

Audrey-Anne Lamarche

Estelle Lefebvre-Millette

Éléonord Robert-D'Amour

Sarah Darnaudet

Adeline Branthonne

Photos :

Sarah Darnaudet

Graphisme :

Guyline Provencher



PLAN DE QUARTIER CENTRE SUD CHANTIER LOGEMENT 23-28



Montréal 

