

Mémoire sur le règlement pour une

MÉTROPOLE MIXTE



Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Le 16 octobre 2019

**Le changement de vocation du site de
l'Hôtel-Dieu de Montréal représente une
belle occasion d'y développer un milieu de
vie mixte et inclusif tout en mettant en valeur
le patrimoine montréalais, ceci dans une
perspective de développement durable**

- Sonya Cormier, attachée politique de Mme McCann

Les membres du conseil d'administration de la Communauté Saint-Urbain maintiennent le cap et soutiennent la mission de la Communauté Saint-Urbain dans le but de préserver le site de l'Hôtel-Dieu de Montréal pour les générations futures tout en proposant la création d'un projet multidimensionnel, créatif et répondant aux besoins criants de la population.

Les membres du conseil d'administration ont discuté, présenté et sensibilisé des centaines de personnes tout au long de l'année, citoyennes et citoyens, politiciennes et politiciens, fonctionnaires et bailleurs de fonds. Notre document de référence à lui seul nécessite un travail de révision régulier, car nous devons composer avec les divers scénarios de développement qui sont suggérés par une multitude d'acteurs. Ainsi, il s'agit non seulement d'une proposition concrète pour la réalisation d'un milieu de vie sain, mixte et créatif, mais aussi de l'amalgame des propositions ayant été argumentées et soumises aux différentes activités de concertation depuis près de 10 ans.

Comme il s'agit d'une lutte à longue haleine, la Communauté Saint-Urbain veille et regarde de près les événements et les gestes posés sur et autour du site de l'Hôtel-Dieu. Nous demeurons vigilants et tentons de demeurer à l'affût du cheminement de ce dossier important pour la mixité de la métropole.



Un projet novateur et structurant pour Montréal

Le développement du projet Communauté Saint-Urbain s'inscrit dans une vision de développement urbain plus vaste qu'un simple transfert de vocation. Avec le site de l'Hôtel-Dieu, les bâtiments de l'Institut thoracique de Montréal et les terrains non bâtis qui existent sur la rue Saint-Urbain entre l'avenue des Pins et la rue Milton, la Ville de Montréal et le Gouvernement du Québec ont une occasion inouïe de développer un ensemble immobilier unique et cohérent dédié à la communauté, qui contribuerait à améliorer l'image internationale de la Ville de Montréal et du Québec tout en répondant aux besoins de la population. Le projet convie les Montréalais(es) à une réflexion sur la ville inclusive, sur le vivre-ensemble et la notion de communauté, mais aussi sur la transmission dans le temps d'un patrimoine matériel et immatériel qui permet à la ville de se reconstruire sur elle-même.

Le projet de Communauté Saint-Urbain est en effet l'occasion de léguer aux Montréalais(es) une nouvelle forme de milieu de vie sain et ancré dans les valeurs de notre époque: la justice sociale, la réduction de notre impact écologique, le développement de milieux de vie complets et dynamiques. Véritable exemple d'un développement durable, les avantages sont donc à la fois sociaux, économiques et écologiques, en plus de s'arrimer autour d'une vision forte portée par une communauté engagée.

Une nouvelle mixité

Pour créer un milieu de vie dynamique et inclusif, il est essentiel de favoriser les projets aux fonctions mixtes qui répondent aux besoins locaux et régionaux, et qui génèrent une activité constante. Le projet propose donc une diversité de fonctions qui s'inscrivent en complémentarité des fonctions existantes dans le secteur, mais aussi des fonctions liées à la santé publique envisagées par le Gouvernement du Québec sur une portion du site de l'Hôtel-Dieu.

La cohésion de différents acteurs prêts à participer au développement d'une offre de logements et de services à la communauté variée et complémentaire exprime un fort désir d'ancrer les valeurs sociales du milieu dans le site. Au-delà de la mixité des fonctions institutionnelles, résidentielles, communautaires et publiques sur l'ensemble du site, le projet propose de redéfinir la notion de mixité et du vivre-ensemble. L'aspect novateur de l'approche réside dans l'idée de faciliter la cohabitation de différentes populations dans un même bâtiment, voire sur un même étage. Le partage d'espaces extérieurs et d'espaces communautaires, l'ouverture sur la communauté, l'intégration dans le contexte urbain sont autant de principes qui sous-tendent le développement du projet de Communauté Saint-Urbain.

Les membres du conseil d'administration représentent:

CDC Action Solidarité Grand Plateau	FECHIMM
Brin d'Elles	Héritage Montréal
Centre des femmes de Montréal	Jeunesse au soleil
Comité des citoyens et citoyennes Milton Parc	Les amis de la Montagne
Comité Logement du Plateau Mont-Royal	Mission Old Brewery
Communauté Milton-Parc	

Avec le soutien technique: Atelier habitation Montréal et Rayside Labossière

Le projet Communauté Saint-Urbain est supporté par les membres de la CDC Action Solidarité Grand Plateau:

Alliance 3ème âge du Grand Plateau	La Petite Maison de la Miséricorde
Association québécoise des personnes aphasiques	Ma chambre Inc.
Atelier habitation Montréal	Maison de l'amitié
Ateliers d'éducation populaire du Plateau	Maison des jeunes du Plateau
Carrefour Marguerite Bourgeoys	Mission communautaire Mile-End
Centre d'action sociocommunautaire de Montréal	Multi Femmes Inc.
Centre d'aide à la Famille	Option Consommateurs
Centre de formation sociale Marie Gérin-Lajoie	Parrainage Civique Montréal
Centre de lecture et d'écriture de Montréal	La Pirouette Halte garderie
Centre des femmes de Montréal	Plein Milieu
Centre des femmes du Plateau Mont-Royal	Plumeau Chiffon
Centre du Plateau	Projet Changement - Centre communautaire pour aînés
Comité des citoyens du Mile-End	Rayside Labossière
Comité Logement du Plateau Mont-Royal	Réseau habitation femmes/La Chrysalide
COOP Interface	Resto Plateau
Cuisines Collectives du Grand Plateau	Santropol Roulant
Dîners Saint-Louis	Société d'histoire du Plateau Mont-Royal
Groupe Ressource du Plateau Mont-Royal	Syndicat de copropriété de la Communauté Milton Parc
L'imagerie, maison des jeunes	Yellow Door
La Maison d'Aurore	YMCA du Parc
La Maison des Amis du Plateau Mont-Royal	

Il est également supporté par les membres de la Coalition communautaire Milton Parc pour l'accès au logement et à la santé :

Association Récréative Milton-Parc	Communauté Milton Parc (CMP)
Ateliers créatifs Montréal	Fédération des OSBL d'habitation de Montréal
Atelier habitation Montréal	La Porte Jaune
Brin d'Elles	La Rue des femmes de Montréal
Centre d'écologie urbaine de Montréal	Le Comité logement du Plateau Mont-Royal
Centre des femmes de Montréal	Ma Chambre inc.
Chambreclerc	Old Brewery Mission
Comité des Citoyens et Citoyennes de Milton-Parc (CCMP)	RAPSIM

Avec l'appui de :

ACEM Financement communautaire responsable	Fondation Maison de l'Aphasie
Association récréative Milton-Parc	Jeunesse au Soleil
Ateliers créatifs Montréal	Jour de la terre
Auberge Madeleine	La maison d'Aurore
Chambreclerc	La Rue des femmes
Coalition communautaire Milton-Parc pour l'accès au logement et à la santé	Le Chaînon
Communauté Milton-Parc	Les Habitations du Réseau de l'Académie (RESAC)
CSN Conseil-central Montréal-Métropolitain	Les amis de la montagne
Dîners St-Louis	L'UTILE
FOHM	Ma Chambre inc.
Fédération des Coopératives d'Habitation Intermunicipale du Montréal Métropolitain (FECHIMM)	Maison de l'amitié de Montréal
	Société de développement du Boulevard Saint-Laurent
	Société d'histoire du Plateau Mont-Royal

Et le soutien financier de: PME Montréal - Centre-ville et Réseau d'Investissement Social du Québec

Nos suggestions tiennent compte des populations souvent oubliées dans les projets de développement comme les ménages économiquement défavorisés, les personnes ayant divers handicaps et les personnes sans statut. Une réelle mixité sociale doit refléter la volonté de tous les citoyen(ne)s de Montréal. Quant à lui, le règlement pour une métropole mixte doit garantir que Montréal demeure une ville accessible, abordable et juste. Quand viendra le bon moment, nous aurons un site fabuleux qui saura répondre à ces personnes!

Recommandation 1

Que le règlement pour une métropole mixte inclut au minimum 20% de logements locatifs au sein des développements immobiliers concernés en plus du 20% suggéré pour les logements sociaux et communautaires

Recommandation 2

Que la Ville de Montréal, en collaboration avec les actrices et acteurs du milieu, élabore des normes de construction basée sur des principes d'accessibilité universelle qui surpasseraient celles du Code du bâtiment afin que l'ensemble des unités soient adaptables aux conditions de vie de ses occupants.

Recommandation 3

Que, considérant qu'il est particulièrement difficile pour les familles de se loger à Montréal (taux d'inoccupation de 0,6 % pour les logements de trois chambres et plus), la priorité soit accordée à la création de logements abordables pour les familles. Les quartiers centraux devraient pouvoir accueillir une diversité de ménages qui inclut les familles, lesquelles contribuent à dynamiser la vie de quartier et l'économie locale. Pourtant, les résultats sur le terrain tardent à se matérialiser.

Recommandation 4

Que la Ville travaille avec le milieu afin de soutenir le développement de logements sociaux et abordables permanents qui pourront répondre aux besoins des personnes exclues des programmes gouvernementaux en raison de leur rigidité.

Recommandation 5

Que les groupes porteurs de projet puissent faire le choix d'obtenir un terrain ou un projet clé en main. Dans le premier scénario, que les promoteurs ne puissent céder un terrain mal desservi et que ce terrain soit décontaminé ou que le financement soit versé pour sa décontamination. Dans le second scénario, que le projet clé en main soit bien construit, sans déficiences majeures, et que le transfert à l'organisme qui en assurera le bon fonctionnement lui garantisse une certaine autonomie et un pouvoir décisionnel indépendant du promoteur. Dans les cas, les immeubles cédés doivent être à proximité du projet original, des services et du réseau transport en commun.

Recommandation 6

Que, dans un souci de cohésion métropolitaine, l'application du règlement soit étendue aux villes liées, aux villes des premières couronnes et aux grands secteurs en transformation sur l'île en raison de l'opportunité sans pareil qu'ils représentent. Une telle mesure permettrait de préserver la compétitivité de Montréal sur le marché résidentiel et de contenir l'étalement urbain.

Recommandation 7

Que, bien que nous saluons la fusion des 38 fonds en un fonds centralisé, des mécanismes de contrôle soient mis en place afin de favoriser le réinvestissement local des contributions financières prescrites par le règlement aussi souvent que possible.

Recommandation 8

Que les compensations monétaires soient ajustées périodiquement pour refléter les coûts du marché. En ce sens, nous nous inquiétons que le règlement proposé ne prévoie que l'indexation des différents montants à 2 % par année, soit une hausse bien moindre que celle constatée pour les coûts de réalisation et le prix des propriétés au centre-ville. Il est donc possible que cette majoration insuffisante fasse en sorte que les exigences de la Ville deviennent rapidement insuffisantes pour assurer une contribution in situ, conformément aux objectifs du règlement.

Recommandation 8

Que le règlement permette à de nouvelles formes de projet d'émerger, notamment des projets sociaux regroupant différentes fonctions au sein du même bâtiment, comme dans le projet mis de l'avant par la Communauté Saint-Urbain pour le site de l'Hôtel-Dieu.

Recommandation 9

Que le financement du logement social doit également être une opportunité de combiner les préoccupations de la ville en habitation et en réinvestissement du patrimoine. En ce sens, les terrains et les bâtiments publics vacants ou en voie de l'être doivent être réservés à des fins sociales et communautaires répondant aux besoins exprimés par le milieu local.





Plus qu'un toit, une communauté

4450, rue Saint-Hubert, bureau 328, Montréal, Québec, H2J 2W9