

Consultation de l'OCPM

PPU des Faubourgs



QUI SOMMES-NOUS ?

Atelier habitation Montréal est un organisme sans but lucratif d'économie sociale fondé en 1978 qui s'investit avec passion et professionnalisme dans la réalisation de projets immobiliers communautaires.

Depuis sa création, de nombreux groupes citoyens et communautaires désirant mettre sur pied une coopérative, un OSBL d'habitation, un centre communautaire, un CPE font appel à la solide expertise d'Atelier habitation Montréal pour les accompagner durant toutes les phases de développement de leur projet immobilier ou de leur local communautaire.

Composé d'une équipe de professionnels en urbanisme, architecture, économie sociale, communication, animation et formation, Atelier habitation Montréal offre un service de soutien et d'accompagnement personnalisé dans tout le processus de développement et de réalisation d'un projet.

De l'ébauche du projet à la remise des clefs, l'équipe d'Atelier habitation Montréal est présente sur le terrain et offre un service complet d'encadrement, de la conception à la réalisation du projet.

NOTRE MISSION, NOS OBJECTIFS ET NOS VALEURS

Dans le contexte immobilier actuel où l'accès au logement s'avère difficile, nous nous donnons pour mission de contribuer à la prise en charge des conditions de logement et de milieu de vie en offrant des services-conseils en gestion de projets immobiliers et en soutien aux organismes, coop d'habitation et Office municipal d'habitation.

Nous visons par nos projets immobiliers à :

- Améliorer les conditions de vie de nos concitoyens et concitoyennes plus vulnérables ;
- Sauvegarder le patrimoine urbain et revitaliser des quartiers en rénovant, en construisant ou en recyclant des immeubles ;
- Former un parc immobilier locatif exempt des fluctuations du marché privé ;
- Optimiser le développement social et économique des milieux urbains ;
- Favoriser la participation des organismes en développant leur autonomie.

NOS RÉALISATIONS DEPUIS PLUS DE 40 ANS

Depuis maintenant plus de 40 années, nous intervenons en accompagnant des OSBL, des coops ou l'OMH dans leur projet d'habitation dans tous les quartiers de l'île de Montréal et de l'agglomération de Longueuil.



Nous avons réalisé plus de 4 500 unités occupées, dont 4 projets en mode clé en main (491 unités), 71 projets en construction neuve (2 023 unités) et avons agi à titre d'experts-conseils dans 11 projets (557 unités), 13 projets en recyclage (293 unités) et 55 projets d'achat-rénovation (1 204 unités).

Nous avons également participé à la sauvegarde de plus de 400 unités de chambres ce qui fait de nous le GRT ayant sauvegardé le plus de maisons de chambres à Montréal.

Nos clients sont à ce jour, 67 coopératives d'habitation (1 593 unités), 4 projets avec des Offices municipaux d'habitation (2 projets à Montréal et un à Longueuil pour un total de 342 unités), 67 OSBL d'habitation visant toute une panoplie de populations (2 279 unités), et 17 projets dit spéciaux en relogement de locataires, en avis-conseil auprès des propriétaires, etc. (354 unités).

COUP D'ŒIL SUR NOS RÉALISATIONS



NOMBRE DE PROJETS LIVRÉS EN 2018-2019

6 projets terminés

Dans **3** arrondissements de Montréal

Pour un total de **150** nouvelles unités dont

92 logements dans le cadre d'une coopérative pour familles

58 logements dans le cadre d'organismes à but non lucratif pour différents types de ménages

Soit plus de **225** personnes logées



NOMBRE DE PROJETS EN CHANTIER EN 2018-2019

11 projets en chantier

Dans **6** arrondissements de Montréal

Pour un total de **377** nouvelles unités dans le cadre d'organismes à but non lucratif pour différents types de ménages

Pour des coûts de réalisation de plus de **85 000 000 \$**



NOMBRE DE PROJETS RÉALISÉS DEPUIS 1978

155 projets réalisés

Dans **14** arrondissements de Montréal

Et **3** villes de l'agglomération de Longueuil

Pour un total de **4 548** unités de logement dont

68 projets pour des coopératives d'habitation

74 projets pour des OSBL d'habitation

4 projets pour des offices municipaux d'habitation

3 projets de centres communautaires

3 projets pour des organismes à but non lucratif

3 projets de CPE



ET CE N'EST PAS FINI!

Plus de **46** projets sur sa table de travail pour un total de plus de **2 927** unités de logement.

1 272 nouvelles demandes de logement reçues dans la dernière année, soit un total de plus de

3 325 demandes actives (moins de 2 ans)



1- Le secteur des Faubourgs – Un quartier à l’abordabilité précaire

Situé dans la partie Est de l’arrondissement Ville-Marie, le secteur des Faubourgs est un quartier qui chevauche les districts de Sainte-Marie et de Saint-Jacques, ce qui en fait un des plus grands territoires visés actuellement par une planification intégrée de la Ville de Montréal via un programme particulier d’urbanisme (PPU). Ce secteur comprenant plusieurs grands sites d’intérêts qui sont actuellement en redéveloppement, soit Porte Sainte-Marie et la Maison de Radio-Canada, et d’autres sites en processus de requalification, soit l’Îlot voyageur, le site de la brasserie Molson et l’ancien hôpital de la Miséricorde.

Ces sites représentent évidemment d’excellentes opportunités pour développer l’offre de logements communautaires, sociaux et abordables. En effet, la pression faite sur l’immobilier dans ce secteur central a rendu les loyers et coûts liés au logement inabordables pour des familles et personnes seules à faibles et moyens revenus. En effet, comme l’a souligné l’OCPM dans son rapport de mars dernier, le loyer médian pour le quartier a augmenté de 30% en 5 années seulement et ce, malgré le fait qu’on y retrouve plus de 20% de logements sociaux (OCPM, 2020).

La seule façon que nous voyons pour inverser cette tendance vers l’inabordabilité est d’augmenter la proportion de logements sociaux dans le quartier. Le logement social, au travers du programme AccèsLogis par exemple a l’avantage d’offrir une abordabilité perpétuelle des logements (qui n’est pas le cas pour le logement abordable privé).

La Ville de Montréal, avec le règlement pour une métropole mixte donne le ton : produire, pour chaque développement immobilier, 20 % de logements sociaux. Nous souhaitons, par le présent mémoire, confirmer notre appui à cette proposition et rappeler l’importance de l’appliquer strictement dans ce secteur central qu’est le secteur des Faubourgs.

Nos recommandations :

- **Que la proportion de logements sociaux soit maintenue ou augmentée dans le secteur**
- **Que le règlement pour une métropole mixte soit appliqué de manière stricte aux nouveaux développements immobiliers du secteur**

1.1- La préservation du patrimoine bâti abordable

Le secteur couvert par le présent PPU des Faubourgs regorge de nombreux logements sociaux, tant sous la forme d'HLM, de coops et d'OSBL en habitation. Ces projets ont été réalisés voilà plusieurs années et sont souvent en fin de convention. Nous avons souligné dans notre précédent mémoire que les autorités devraient mettre en place des outils financiers permettant à ces projets de procéder à des travaux majeurs, afin de préserver une offre en logements de qualité sans que cela ait un impact négatif sur le coût des loyers des résidents.

La Ville de Montréal a mis en place le programme Rénovation de logements abordables et offre des subventions aux propriétaires de bâtiments (HLM, Coop, OSBL et propriétaire privé) pour les encourager à faire des rénovations qui prolongent la durée de vie de leur immeuble, améliorent les conditions de vie des locataires et favorisent la transition écologique. Ce programme est offert actuellement pour les bâtiments de 6 logements et plus.

La Ville a laissé entendre qu'elle aimerait étendre ce programme aux bâtiments de 5 logements et moins. Nous pressons donc la Ville à étendre cette mesure vers ce type d'immeubles étant donné que les duplex et les triplex composent une grande partie du parc locatif de Ville-Marie et qu'il y a une urgence à préserver le patrimoine bâti et l'abordabilité des logements dans le secteur.

Nous souhaitons également encourager le contrôle à plus long terme de cette abordabilité qui ne semble pas figurer dans le programme, notamment pour les propriétaires privés.

De plus, plusieurs coopératives et OBNL en habitation rencontrent des difficultés à obtenir du financement auprès des prêteurs dû à la contamination de leurs sols. Il s'agit d'un défi très important pour eux puisque le coût de décontamination des sols excède parfois le montant du prêt demandé, ce qui pose un immense défi lorsqu'un OBNL doit effectuer des travaux d'urgence. Dans le cadre de l'entente Réflexe Montréal, la ville de Montréal et le Ministère de l'environnement ont annoncé en 2017 qu'une enveloppe de 75 millions de dollars serait destinée à subventionner la réhabilitation des sols pour tout projet confondu. Nous croyons que ce programme devrait être destiné avant tout aux projets de logements sociaux existants et à venir.

Nos recommandations :

- **Étendre le programme de rénovation de logements abordables de la ville de Montréal aux bâtiments de 5 logements et moins.**
- **Que le nouveau programme de décontamination des terrains de la Ville de Montréal soit accessible en priorité aux projets de logements sociaux existants et à venir**

1.2- La sauvegarde des maisons de chambres dans Ville-Marie

Les maisons de chambres représentent, dans des secteurs centraux comme celui des Faubourgs, une des dernières offres de logement abordable pour des personnes marginalisées et, ou proches de l'itinérance. Ces immeubles sont menacés depuis de nombreuses années et disparaissent peu à peu, à coup de transformation en condominium ou en logements locatifs temporaires pour étudiants ou touristes de type Airbnb.

Aussi, au regard de la vocation sociale de ces immeubles, nous pensons qu'il est primordial de les sortir du marché spéculatif en les socialisant par exemple.

Plus largement, les campements de fortune installés le long de Notre-Dame Est nous ont rappelé l'importance d'accélérer la cadence de développement de nouveaux logements sociaux ainsi que la sauvegarde des maisons de chambres, notamment au travers de leur socialisation.

Malheureusement, les dernières annonces du gouvernement provincial sont très inquiétantes quant au financement du programme AccèsLogis Montréal, ne nous permettant actuellement pas de développer suffisamment de nouveaux projets pour répondre à la demande grandissante, et ce, malgré la volonté affichée de la Ville et de ses partenaires.

Nos recommandations:

- **Réinvestir rapidement et fortement dans le programme AccèsLogis Montréal pour la création de nouvelles unités de logements sociaux**

- Avec l'apport du RAPSIM et de ses groupes membres, travailler sur de nouveaux modèles de financement pour la sauvegarde des maisons de chambres
- Identifier des porteurs de projets ayant la capacité d'assurer la pérennité de ces projets
- Impliquer la SHDM dans le support financier pour la réalisation de ces projets

2. Les secteurs à fort potentiel de redéveloppement

2.1 - Le Quadrilatère de la Miséricorde

Situé entre les rues Saint-Hubert à l'ouest, Saint-André à l'est, Boulevard René-Lévesque au Nord et rue de la Gauchetière Est au sud, l'ancien hôpital de la Miséricorde est laissé à l'abandon depuis de nombreuses années. Les différents pavillons tous construits à des époques différentes allant de 1840 à 1950. Certains pavillons présentent un beau potentiel de redéveloppement, tandis que d'autres présenteront des défis majeurs pour leur préservation.

Nous tenons à souligner que la communauté s'est regroupée autour de la noble idée de sauver ce patrimoine bâti et de lui donner une nouvelle vie avec diverses fonctions. La communauté a notamment prévu un pavillon de logements de type studio pour les hommes de la rue et qui est soutenu par la Maison du Père (situé juste en face, rue Saint-Hubert), une coopérative pour familles dans deux autres pavillons, la sauvegarde de la chapelle avec des usages potentiels d'école de métiers ainsi que des logements pour étudiants. Un CPE et des ateliers pour les artistes serait également prévus dans une construction neuve au coin du boulevard René-Lévesque et de la rue Saint-Hubert. Pour arriver à la réalisation de ce merveilleux projet, la Ville de Montréal doit se porter acquéreur du site auprès du Gouvernement du Québec. Elle devra aussi accorder des unités de logements sociaux via le programme AccèsLogis Montréal et elle devra adapter ses normes et son financement aux besoins particuliers de ce genre de projet.

Pour nous, la sauvegarde de cet ensemble immobilier au cœur des Faubourgs est essentielle voir primordiale pour la redynamisation de ce secteur et nous encourageons l'OCPM à recommander à la Ville de Montréal de procéder à son acquisition sans plus attendre.

Nos recommandations :

- **Que la Ville de Montréal se porte acquéreur du site et le transfert à la communauté via sa politique de cession des terrains municipaux.**
- **Que la Ville de Montréal réserve des unités de logements sociaux dans le cadre du Programme AccèsLogis Montréal et qu'elle adapte ses normes et son financement aux besoins particuliers de ce type de projet.**

2.2 - Le site de Radio-Canada

Atelier habitation Montréal collabore avec Radio-Canada depuis le tout début de la réflexion sur le futur redéploiement de ce site et avec les promoteurs immobiliers privés depuis qu'ils ont été retenus par le propriétaire. Nous avons d'ailleurs signé dernièrement une entente avec le Groupe Mach et le Groupe Interloge afin d'y développer 130 logements sociaux pour familles.

Voilà donc plus de 12 années que nous participons à toutes les étapes de développement du site, depuis la négociation de l'entente de développement du site, jusqu'aux consultations privées et publiques. Voilà qu'aujourd'hui tout cela est remis en question par la présente consultation sur le PPU.

Soyons clairs, pour nous les hauteurs, la densité du site et le COS ont déjà été discutés et cela à plusieurs reprises, et il nous apparaît impensable qu'encore aujourd'hui cela soit remis en question. Le promoteur actuel de la partie résidentielle du site (côté ouest de la tour) a déposé un dossier à l'arrondissement qui est de plein droit et nous croyons qu'il doit en demeurer ainsi. La présente démarche de PPU selon nous pourrait retarder la réalisation de la partie résidentielle du site et donc des unités de logements sociaux de deux (2) ans. Cela nous apparaît inacceptable.

Dans un autre ordre d'idée, nous sommes préoccupés par la circulation autour du site. D'un côté il y a l'autoroute qu'est devenue la rue Viger, de l'autre il y a le boulevard René-Lévesque Est, puis la rue Papineau et l'entrée du pont Jacques-Cartier. C'est beaucoup de circulation rapide autour d'un site appelé à accueillir des familles. La Ville de Montréal doit absolument discuter avec le Ministère des Transports du Québec et nous revenir avec une proposition viable pour la circulation dans le secteur. Sans cela, tout développement nous semble voué à un certain échec.

Aussi, le site de Radio-Canada tel que présenté actuellement n'a officiellement aucune école tant primaire que secondaire. Nous comprenons les difficultés du Centre de services scolaires de Montréal (CSSDM) à convaincre Québec, mais ce dossier étant sur la table depuis tellement d'années, nous n'arrivons toujours pas à comprendre comment il se fait que le CSSDM ne soit toujours pas prêt. Le promoteur immobilier (Groupe Mach) a une grande ouverture pour intégrer une école sur le site, mais il faudra que le CSSDM et le ministère bougent.

Nous notons que la Ville de Montréal n'a prévu aucune installation communautaire sur le site. La Ville doit prévoir des installations communautaires (par exemple un centre communautaire ou une bibliothèque). Vu le nombre de ménages sur le site et vu le nombre d'enfants, cela nous apparaît essentiel et nous ne comprenons pas que ça n'a pas été le cas.

Nos recommandations :

- **Que le présent PPU retienne les hauteurs, la densité et le COS de la précédente démarche de consultations publiques et permettre et ce, même avant le dépôt de son rapport au promoteur actuel de procéder.**
- **Que la Ville de Montréal dépose un plan réaliste de circulation avec une réflexion sur l'usage des autoroutes à plusieurs voies autour d'un site comme Radio-Canada et éventuellement de la Molson.**
- **Que le CSSDM dépose un projet d'école primaire et secondaire et qu'elle ou le ministère accepte que ces classes ne soient pas des classes typiques des écoles d'autrefois ou de banlieue et seront une version moderne intégrée à un cadre bâti densifié.**
- **Que la Ville de Montréal dépose une proposition de lieu communautaire comme un centre communautaire, une bibliothèque le tout avec une démarche d'appropriation par la communauté. Sur ce site, selon nous, la Ville de Montréal soit se montrer exemplaire.**

2.3 - Le site de la brasserie Molson

Comme nous l'avons souligné dans notre dernier mémoire, le site de l'ancienne usine de la brasserie Molson nous apparaît être un site à fort potentiel immobilier et qui pourrait permettre une belle ouverture sur le fleuve Saint-Laurent.

Pour nous, l'accès des Montréalais au fleuve est essentiel, et ce malgré le fait que certains usages de transport dépendant du Port de Montréal devront vraisemblablement demeurer en place. Nous soulignons d'ailleurs la vision de la Ville de Montréal qui souhaite relier les trois grands sites en redéveloppement (Porte Sainte-Marie, Radio-Canada et Molson) via une promenade fluviale. Cela favorisera grandement le transport actif dans un secteur qui est actuellement dominé par l'automobile.

Nous sommes d'avis qu'une démarche de planification en concertation avec la communauté devrait être mise en place avec le promoteur afin d'assurer la création d'un milieu de vie complet, solidaire et visant la carboneutralité.

Ce site important dans l'histoire de la métropole doit permettre d'atteindre l'objectif du 20/20/20 porté par la Ville de Montréal et pour faciliter la tâche, le promoteur doit s'associer immédiatement avec les deux GRTs du secteur pour que des projets y soient développés de manière harmonieuse tout en répondant aux besoins de la communauté.

Nos recommandations :

- **Que la Ville de Montréal et le promoteur s'engagent dans une démarche participative avec la communauté pour le redéveloppement du site.**
- **Que le promoteur privé du projet intègre immédiatement dans son équipe de développement des représentants des deux Groupes de ressources techniques (GRT) intervenant dans le secteur, soit Atelier habitation Montréal et Groupe CDH.**

2.4 - Le site de Porte Sainte-Marie

Le site de Porte Sainte-Marie est un site qui, bien que fortement contaminé, offre un potentiel élevé en termes d'unités de logements, mais aussi en termes d'offre de desserte commerciale de proximité et de destination. Le site a déjà fait l'objet d'une démarche de consultation publique à laquelle la communauté a largement participé. Bien que cet exercice ait été fait il y a de nombreuses années, il a permis d'établir les critères acceptables du site. Nous comprenons que la présente démarche pourrait modifier ce qui avait été décidé à l'époque et que le nouveau promoteur devra déposer sa proposition.

Pour nous, ce site doit tenir compte des besoins en logements sociaux pour les familles et doit donc en prévoir une quantité ne pouvant être inférieure à 20%.

Nous nous engageons à travailler avec la communauté et le promoteur privé afin que ce projet se réalise de manière harmonieuse et qu'il réponde mieux aux besoins du quartier.

En ce sens, nous offrons au promoteur privé et à la Ville notre expertise des 40 dernières années et en retour nous lui demandons de mieux tenir au courant la communauté sur les phases futures de développement du site.

2.5 Îlot Voyageur

L'îlot Voyageur est situé sur le site de l'ancienne gare d'Autocar au coin des rues Berri, Ontario, de Maisonneuve, et Saint-Hubert. Ce site est déjà occupé au nord par un immeuble de logements construit récemment et d'un autre immeuble qui pourrait voir le jour au coin de St-Hubert et Ontario.

La partie sud du site quant à elle sera appelée à être redéveloppé dans les prochaines années. Un mandat a d'ailleurs été confié à la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) récemment afin d'y réaliser une étude de préfaisabilité qui permettra d'orienter éventuellement le développement de ce site. Nous souhaitons vivement que le projet qui sera retenu intègre le projet proposé par la Maison du Savoir et de la Littérature qui est soutenu par la Ville depuis plusieurs années et que nous avons la chance d'accompagner. En effet, ce projet est porté par la communauté, en partenariat avec InterLoge et la table de concertation du Faubourg Saint-Laurent. Il propose un développement mixte de logements, d'espaces de bureaux et de commerces en lien notamment avec le monde de la littérature. Ce projet intègre également un volet de logement familial qui répondra en partie aux besoins du secteur. Plus largement, nous pensons que ce site doit faire l'objet d'une démarche concertée de développement à laquelle nous nous engageons à participer.

Les besoins des clientèles artistiques et littéraires en termes de bureaux, d'espaces de création mais aussi de logements abordables est trop grand pour que la ville de Montréal n'en tienne pas compte dans le développement de ce site, à proximité immédiate de la Grande Bibliothèque.

Nos recommandations :

- **Que le porteur de projet qui sera identifié par la ville de Montréal organise une démarche publique de développement de projet et y invite les principaux acteurs du secteur.**

- **Que la ville de Montréal reconnaisse les grands besoins en espaces de bureaux, en espace de création, en lieux de diffusion et en logement communautaire de la communauté littéraire montréalaise.**

En conclusion

Pour nous, la démarche actuelle du PPU des Faubourgs nous permettra collectivement de porter un regard positif sur le futur de ce secteur longtemps laissé à lui-même. Selon nous, le succès de la présente démarche repose sur l'implication permanente des forces vives du quartier.

Les grands sites du Faubourg nous offrent une possibilité de changer de manière importante et positive le cadre de vie d'un secteur en plein redéploiement.

Nous désirons souligner à l'OCPM que nous intervenons dans ce secteur depuis notre fondation en 1978. Ce quartier, ce n'est pas seulement l'habitation qui le compose, c'est un lieu de vie et de rassemblement et nous souhaitons plus que tout être impliqués dans cette démarche. C'est la raison pour laquelle nous offrons notre expertise particulière à la communauté, à la population et aux différents promoteurs privés car les Faubourgs, c'est chez nous.