

Regroupement information logement
(RIL)
Groupe de ressources techniques Bâtir
son quartier

Mémoire déposé à l'Office de
consultation publique de
Montréal

Projet Nordelec

RIL – Bâtir son quartier : Nordelec

Objet du mémoire:

- ❑ Présenter les informations complémentaires concernant les projets de logements sociaux
- ❑ Soumettre des recommandations concernant la réalisation de ces projets
- ❑ Émettre des commentaires concernant les mesures d'intégration des différentes composantes et concernant la qualité de vie de la partie sociale du projet

RIL – Bâtir son quartier : Nordelec

□ Le RIL

- Existe depuis 25 ans,
- Vise l'amélioration des conditions de logement de la population du quartier Pointe St-Charles
- Trois composantes dont l'une est le **Projet St-Charles qui regroupe les 1500 ménages en demande de logement social** à Pointe St-Charles

RIL – Bâtir son quartier : Nordelec

□ Bâtir son quartier

- Existe depuis 28 ans
- Mission est de mettre sur pied des projets de logements communautaires en lien avec les besoins du milieu
- Intervient sur tout le territoire de l'Île de Montréal
- A réalisé jusqu'ici plus de 330 projets totalisant 7600 logements depuis sa création

RIL – Bâtir son quartier : Nordelec

- Les besoins en logements sociaux
 - 1500 ménages dont le revenu moyen annuel est de 11500\$ et dont la grande majorité dépensent plus de 50% de leur revenu pour le logement
 - Le marché locatif montréalais offre peu de disponibilité dans les logements de moins de 600\$ par mois, et pratiquement aucun logement n'est disponible dans cette fourchette pour les logements de 3 chambres et plus.

RIL – Bâtir son quartier : Nordelec

- Besoins en logements pour les aînés
 - Peu de ressources pour les ménages à faible ou modeste revenu
 - Une seule ressource communautaire dans le Sud-Ouest pour les personnes âgées en perte d'autonomie (ACHIM à Côte-St-Paul)
 - HLM non conçus pour les personnes ayant besoins de services de support à l'autonomie
 - Marché privé vise un créneau de gens plus fortunés.

RIL – Bâtir son quartier : Nordelec

□ L'inclusion

- Démarche amorcée en décembre 2005 avec l'arrondissement et le Groupe El-Ad
- Des projets portés par le milieu
 - Une coopérative formée de ménages membres du Projet St-Charles
 - Un groupe d'aînés résidents de Pointe St-Charles et préoccupés de leurs conditions de logements.

RIL – Bâtir son quartier : Nordelec

- La coopérative d'habitation Le Chalutier de Pointe St-Charles
 - 55 logements de diverses typologies pour répondre aux besoins des familles et personnes seules à faible et modeste revenu de Pointe St-Charles
 - Un bâtiment côté Ouest de l'îlot C (39 logements)
 - Les deux premiers étages du bâtiment du côté Est de l'îlot C (16 logements) coin Richardson et Richmond

RIL – Bâtir son quartier : Nordelec

- Le Conseil des AînéEs de Pointe St-Charles
 - 114 logements (3½)
 - Des espaces communautaires (cuisine et salle à manger, salle polyvalente, hall d'accueil) situés au rez-de-chaussée au coin des rues Centre et Richmond
 - Des services de support à l'autonomie (un repas par jour, surveillance, activités de loisirs)
 - Un espace de vie dynamique résolument tourné vers le quartier.

RIL – Bâtir son quartier : Nordelec

- Insertion dans la trame urbaine
 - Immeuble côté Est présente aux 2 premiers étages une façade de type duplex et les espaces communautaires donnent sur la rue Centre au coin de la rue Richmond
 - Immeuble du côté Ouest est constitué d'une rangée de bâtiments de 6 logements, répétant la trame environnante du quartier.

RIL – Bâtir son quartier : Nordelec

□ L'indice de densité

- Du côté Est de l'Ilot C, le COS doit être de 5,6 et non de 4,5 pour permettre la construction du projet tel que recommandé par le CCU et le CAU.

RIL – Bâtir son quartier : Nordelec

□ La densité

	superficie de terrain (m2)	superficie brute de plancher (m2)	nombre d'unités	superficie moyenne par unité (m2)
Ilot C				
côté Ouest	2122	4300	39	110,3
côté Est	1995	11147	130	85,7
	4117	15447	169	91,4
Ilot B	18004	50295	560	89,8
Ilot A	21670	53945	455	118,6
total privé	39674	104240	1015	102,7

RIL – Bâtir son quartier : Nordelec



RIL – Bâtir son quartier : Nordelec



Recommandations

- 6.1 transport en commun
 - Que l'arrondissement, en collaboration avec le Groupe El-Ad fasse les représentations adéquates auprès des transporteurs publics pour améliorer la desserte de ce secteur

Recommandations

- 6.2 Circulation lourde, achalandage sur la rue Richmond
 - Que soit interdit le transport de marchandises et le transport public sur la rue Richmond entre les rues Centre et St-Patrick

Recommandations

▣ 6.3 Le parc semi-public

Compte tenu du caractère privé conféré par l'aménagement de l'espace prévu sur l'Ilot B,

- Que l'arrondissement investisse les sommes nécessaires pour doter le parc Joe Beef d'équipements adéquats (jeux et aires de repos)

Recommandations

- 6.4 Le mail commercial et la complémentarité des commerces de proximité
 - Que le Groupe El-Ad favorise l'implantation de commerces de services complémentaires à ceux existants sur la rue Centre

Recommandations

- 6.5 Le projet de règlement et la densité
 - Que le règlement prévoie une densité permettant la réalisation du projet tel que recommandé par le CCU et le CAU du côté Est de l'îlot C (COS de 5,6).

Recommandations

□ 6.6 Les garanties de réalisation

- que l'entente de cession à convenir entre Bâtir son quartier et le Groupe El-Ad soit conclue à la satisfaction des parties et de la Ville de Montréal avant l'adoption du règlement par le Conseil municipal;
- que les garanties concernant la prise en charge de la décontamination par le Groupe El-Ad fassent partie intégrante de l'accord de développement à convenir entre la Ville et El-Ad et n'affectent en rien les titres de propriété des terrains faisant l'objet de la cession;
- Que la Ville de Montréal s'engage à réserver les budgets nécessaires à la réalisation des projets de logements sociaux du Nordelec quel que soit l'échéancier de cession des terrains de l'Ilot C.

Conclusion

- L'impact sur le milieu et l'investissement socialement responsable

Considérant la valeur globale des investissements (300 M\$ de 2006...) et l'ampleur du projet,

- Nous suggérons que l'accord de développement permette qu'une partie des garanties exigées du promoteur puisse être investie dans un **fonds de d'investissement local** pour la durée de l'accord, pour des fins de création d'emplois dans le secteur de l'économie sociale et pour faciliter l'achat de propriétés destinées à la création de projets résidentiels communautaires.