

Montréal, le 9 janvier 2025

Madame Danielle Casara, présidente
Madame Nathalie Zinger, commissaire ad hoc
Monsieur David Hanna, commissaire ad hoc
Monsieur Joseph Tchinda Kenfo, analyste

Office de consultation publique de Montréal (OPCM)

1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

OBJET : OPINION_Projet PREVEL_Ancien Couvent des Franciscains

Mesdames, Messieurs,

J'ai lu certains des documents et bien écouté les différents intervenants lors de la séance de consultation publique du 10 décembre 2024 dans le dossier ci-dessus mentionné et j'aimerais vous faire part de mon opinion à ce sujet.

J'ai vécu en 2011 la mise en œuvre d'un projet immobilier de grande envergure (Centre 7400 boul. St-Laurent) qui a complètement changé le tissu social de mon ancien quartier Villeray que j'ai habité pendant 35 ans et je voudrais éviter que les mêmes erreurs se reproduisent.

Je me souviens très bien de la vie communautaire et sociale car j'en étais une partie prenante, je travaillais au Centre 7400 et j'étais active auprès des autres organismes communautaires de mon quartier.

Le fait d'avoir mis en œuvre ce projet a créé une pression qui a fait exploser le coût des loyers environnants. Dix ans après, en 2021, j'en ai été une victime collatérale ayant été « rénovincée » par de nouveaux jeunes propriétaires attirés par la « popularité » de ce quartier devenu « à la mode ». La fameuse mixité sociale dont il était question n'a jamais eue lieu. À la place une réelle « gentrification » s'est installée et la majorité des locataires ont dû se relocaliser ailleurs. Un vrai déracinement déchirant ! Parlez-en au député André Fontecilla avec qui j'ai travaillé sur plusieurs dossiers à l'époque où il s'occupait de CDC Solidarités Villeray. Il est maintenant, entre autres, le porte-parole du deuxième groupe d'opposition en matière de logement et d'habitation.

Tout a explosé et j'étais aux premières loges pour le constater, ne serait-ce que le prix des denrées au marché Jean-Talon. C'est maintenant devenu un luxe d'y aller alors que nous étions des « locaux ». Nous savions que la venue des nouveaux condos avait tout à faire dans l'équation ! J'ai surtout pu constater les disparités sociales qui se sont accentuées.

Le tissu social a éclaté alors que le centre communautaire Lajeunesse a dû se réformer pour redevenir une école. Tous les organismes qui y logeaient ont dû se relocaliser ailleurs ou fermer et un

effritement de la communauté s'est amorcé. Plus rien n'était pareil. Je le sais, j'étais l'instigatrice du bottin des ressources sociales et communautaires de Villeray.

Bien sûr il y a eu le pourcentage attiré pour la construction de logements sociaux, mais ils affichaient COMPLETS avant même leur construction !

Je me suis retrouvée récemment dans le Nouveau Rosemont mon nouveau quartier qui veut lui aussi se « moderniser » mais à quel prix ? Et pour quelle nouvelle qualité de vie ?

TRANSPORT ACTIF (Vélo)

Je suis cycliste depuis toujours ! C'est mon sport et mon transport. Je n'ai pas de voiture. Depuis que je vis sur la rue Bellechasse en arrière de HMR je me sens vraiment toute seule de ma gang !!!

Et je me fais souvent dire que c'est à cause de personnes comme moi que la ville a fait de la rue Bellechasse une piste cyclable qui **empêche le stationnement** !

Moi je suis HEUREUSE mais pas ceux qui ont des voitures et je peux dire que dans mon secteur, qui sera aussi le secteur du nouveau développement immobilier dont il est question, que **je ne crois pas du tout** que les personnes vont se mettre au transport actif s'ils sont en condos malgré les incitatifs déployés tel que lu au point 3.17¹ !!!

C'est de rêver en couleur que de vouloir croire le contraire, même si moi je le fais depuis 40 ans !!!

Je serais curieuse de savoir QUI d'entre vous a pris le transport actif et/ou collectif pour se rendre à la rencontre de la consultation publique ???

Cela donnerait une bonne idée de l'intention...

C'est bien d'avoir de bonnes intentions mais il faut aussi et surtout se baser sur la RÉALITÉ !

Moi je la vis au QUOTIDIEN et je peux dire que dans le secteur dont il est question c'est le **paradis de la voiture** !!! Je ne connais pas grand monde qui en a fait son mode de vie comme moi !

Je pressens qu'il y aura des débordements de voitures² sur les rues avoisinantes comme c'est le cas actuellement avec HMR juste à côté alors qu'il n'a pas encore commencé son agrandissement...

Je n'ose penser à ce que cela deviendra...mais j'ai déjà commencé à penser déménager !!!

Moi qui aimais tant mon nouveau secteur pour sa TRANQUILITÉ...Je sens que je vais déchanter !

¹ [3.17Étude de circulation aux abords du 5750, boulevard Rosemont à Montréal – juillet 2024](#). Page 23 pt. 3.2.1 Cyclistes. J'aimerais savoir d'où le chiffre 1329 espaces vélos protégés provient ? Mes calculs ne donnent pas ce résultat !

² [3.17Étude de circulation aux abords du 5750, boulevard Rosemont à Montréal – juillet 2024](#). Page 243. Annexe D. Détours pour éviter les manœuvres de demi-tour. On voit bien sur l'image l'utilisation de la rue Chatelain et de la rue Lemay voisine du lieu que j'habite. Ces rues sont déjà bien occupées. Je dois comprendre qu'elles le seront encore PLUS. Soit un IMPACT encore plus grand de la circulation automobile.

Une voisine propriétaire, vivant ici depuis la construction des résidences du quartier, me disait récemment que si sa maison se trouvait sur le boul. Rosemont elle la mettrait en vente pour s'en aller ailleurs avec le nouveau projet proposé et tout le nouveau trafic auquel elle serait exposée !

STATIONNEMENT

La projection du promoteur Prével prévoit 240 cases de stationnements avec une possibilité qui pourrait aller jusqu'à 325 places de stationnements pour une capacité de 656 habitations sans compter les logements sociaux (entre 100 et 150). Cela est une pure aberration ou un déni de la réalité c'est selon. Moi qui ne suis pas une utilisatrice de la voiture je n'y crois tout simplement pas ! Cela va faire une pression énorme sur les rues avoisinantes dont celle que j'habite, Bellechasse, qui est cyclable pour le moment. Mais le restera-t-elle ?

J'ai aussi comme exemple, une amie qui avait un condo SANS stationnement car elle ne possédait pas de voiture. Elle me racontait combien cela avait été difficile pour elle de le revendre (plus de 2 ans !) alors qu'elle habitait un secteur TRÈS recherché et qu'elle se trouvait à 5 minutes de marche du métro le plus proche ! Vous pensez vraiment que les personnes vont marcher jusqu'au métro Cadillac ou L'Assomption ?

Si vous voulez vraiment inciter les personnes à utiliser le transport ACTIF et/ou COLLECTIF le promoteur et/ou l'arrondissement pourrait offrir, par exemple, des cartes de métro ou des abonnements BIXI. Ce sont des idées à développer...

Mais il est certain que cela aura une incidence sur l'augmentation du trafic de la voie publique qu'elle soit sur le boul. Rosemont ou sur le boul. Dixon / Lacordaire³ qui sont déjà beaucoup achalandés et qui le seront encore plus lorsque le stationnement de 700 places pour les employés de HMR sera complété et dont l'unique sortie/entrée se trouvera sur Lacordaire !⁴

TRAVAUX en SIMULTANÉ HMR / PRÉVEL IMPACTS du BRUIT sur le VOISINAGE

Les travaux de la compagnie PRÉVEL devraient débuter à l'été 2026 pour se dérouler sur une période de 6-7 ans. La fin étant potentiellement prévue pour 2033. (Question que j'ai posée lors de la séance du 10 décembre 2024).

Si j'ai bien compris, les travaux du projet immobilier ainsi que ceux de HMR se dérouleront en même temps ! Vous admettez que cela occasionnera BEAUCOUP de bruit en simultané. Pas le fun pour les résidents à proximité ! Y avez-vous pensé ? Y aura-t-il des mesures d'atténuation ?

³ [3.17Étude de circulation aux abords du 5750, boulevard Rosemont à Montréal – juillet 2024](#). Page 44. Je constate que l'étude n'a été faite qu'une seule fois, soit le mercredi 23 octobre 2023. Quelle était la météo ? Cela peut avoir une incidence sur la circulation. Cette donnée est manquante. Aussi aucune donnée pour l'été, le printemps et l'hiver. Je retiens qu'à plusieurs endroits les niveaux de service ont une capacité D à E ce qui veut dire que la condition de circulation dépasse la capacité. Vous référer au tableau de la page 9. Important de le mentionner. Cette étude ne tient pas compte des logements sociaux dans une possible augmentation du trafic. Un oubli ?

⁴ Je suis presque certaine que cette donnée importante n'a pas été prise en compte dans l'étude de circulation pour la simple et bonne raison que l'échantillonnage a été fait le 23 octobre 2023 alors que le stationnement projeté n'existe pas à ce moment!

Créer un comité de BON VOISINAGE pour avoir l'heure juste au sujet des avancées des travaux...comme ce qui se fait avec HMR !

Préoccupation au niveau du choix, de la proposition en termes de HAUTEUR de la TOUR de 23 étages (Phase 3)

Je reviens d'être allée voir sur place ce que le projet représentera.

En relisant la transcription des présentations, je comprends que la phase 3 de Prével atteindra 70 mètres pour 23 étages, alors que la projection des travaux pour HMR est de 80 mètres pour 16 étages⁵. L'idée étant de ne pas dépasser celle de HMR comme vous l'avez bien expliqué, mais je persiste en disant que cette phase n'est pas en « harmonie » avec le projet selon mon point de vue et de ce que j'ai vu dans les documents et sur place.

A2 = 23 étages

A1 = 13 étages (différence de 10 étages entre les 2 édifices)

B2 = 8 étages (Logement social)

B1 = 8 étages (Privé) (Différence de 5 étages avec A1)

C2 = 5 étages (logement social)

Question d'architecture : Pourquoi ne pas utiliser la même règle pour éviter des disproportions visuelles ?

Pourquoi ne pas passer de 13 étages à 18 étages ? Une gradation qui serait « harmonieuse » selon mon opinion...

J'ai compris qu'il y a des considérations d'ordre économique.

Même si vous avez expliqué que l'immeuble de 23 étages sera en retrait de la rue, il sera probablement aligné avec le nouveau bâtiment qui remplacera le bâtiment en forme de cruciforme de HMR dont je vois très bien le toit de la fenêtre de ma cuisine alors qu'il est en retrait !

Voir le toit d'un (1) immeuble ça va quand on a choisi de vivre dans un secteur exempt de buildings...mais plusieurs cela devient moins intéressant comme milieu de vie !

OBJETS du PATRIMOINE

Qu'advient-il des meubles, bancs et autres objets qui se trouvent à l'intérieur de la chapelle (1960) ? Serait-il possible de les réutiliser dans les nouveaux établissements si les Franciscains veulent s'en départir ? Ou alors de les vendre aux particuliers comme cela est arrivé récemment avec les sièges du stade olympique ?⁶

⁵ 3-1-1_Promoteur_présentation OCPM_2024-12-06. Page 10/22

⁶ <https://passionmlb.com/voici-comment-obtenir-des-sieges-du-stade-olympique/>

Et LES ÉCOLES ? Les GARDERIES ?

Quelles seront leur capacité d'absorption avec TOUS ces nouveaux résidents ?

On n'y avait PAS RÉFLÉCHI avant de créer le projet de Griffintown ! Essayons de ne pas faire la même erreur...

Malgré tous les aspects négatifs auxquels j'ai pensé à propos de ce projet immobilier, il s'avère que l'ajout de nouveaux logements est essentiel à Montréal. Surtout des logements sociaux et abordables.

En vous remerciant pour votre attention, j'espère que ces quelques lignes contribueront à votre réflexion.

Cordialement,

Brigitte St-Onge

Citoyenne et nouvelle résidente du Nouveau Rosemont