

# Le projet de redéveloppement résidentiel Mirélis

*Mémoire du député fédéral de Rosemont-La Petite-Patrie, Alexandre Boulerice*

Office de consultation publique de Montréal

29 novembre 2012

L'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie a connu au cours des dernières années d'importantes transformations. En effet, cet arrondissement de Montréal reconnu pour sa qualité de vie est en processus de gentrification. Preuve en est, pour la seule année 2011, la hausse moyenne des loyers dans Rosemont-La Petite-Patrie a été de 5,5 %, alors que la Régie du logement recommande une hausse de 1 %. (source : Journal de Rosemont, <http://www.journalderosemont.com/Actualites/Vos-nouvelles/2012-02-13/article-2893867/Augmentation-de-25%25-des-prix-des-loyers-en-cinq-ans/1>).

Le secteur Marconi-Alexandra, ancienne zone industrielle, n'a pas échappé à ces profondes transformations. De nombreux bâtiments qui auparavant avaient une vocation industrielle ont été transformés en condominiums. Le Comité logement de la Petite-Patrie estime que depuis 2009, il s'est construit 525 nouveaux condominiums dans le quadrilatère Bélanger, Jean Talon, Parc et Saint Laurent.

Le projet du Campus Outremont influe lui aussi beaucoup l'ensemble de la zone Marconi-Alexandra, Altantic, Beaumont et De Castelnau. Au vu de l'importance des impacts à venir, la Ville de Montréal travaille actuellement sur un plan de développement urbain, économique et social (PDUES). Les versions préliminaires du PDUES montrent l'importance accordée à l'activité économique, à la mixité sociale, au transport en commun ainsi qu'au verdissement.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la consultation publique autour du projet Mirélis, qui prévoit un total de 278 unités, dont 222 condominiums et 56 logements sociaux, construits à même le site. La transformation de cette ancienne bâtisse industrielle en condominiums, incluant un espace vert de grandes dimensions, va certes participer à l'embellissement du quartier. Nous tenons par ailleurs à souligner les efforts déployés par l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie afin d'appliquer avec détermination la politique d'inclusion prônée par la Ville de Montréal. Dans le contexte de financement actuel, l'inclusion de logements sociaux n'est pas toujours aisée. Or, la détermination de l'arrondissement va permettre de bonifier l'offre pour les habitants du secteur.

Néanmoins, il nous semble la partie du projet immobilier consacrée aux logements sociaux pourrait être bonifiée et être plus en adéquation avec les besoins du milieu.

Nous avons deux revendications principales :

- Que les logements sociaux proposés répondent mieux aux besoins des familles et des aînés
- Que les propositions quant au verdissement du site soient améliorées

## 1. Les logements sociaux proposés pourraient mieux répondre aux besoins des familles et des aînés

### 1.1 *Mise en contexte de la proposition actuelle du promoteur*

Le promoteur s'engage à construire 56 logements sociaux et un minimum de 32 unités de logements abordables sur un total d'environ 278 unités, se conformant ainsi à la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Il est louable que l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie ait demandé avec détermination que cette politique soit appliquée.

En ce qui concerne le logement social, d'après le comité logement de la Petite-Patrie, la moitié des unités sera subventionnée et l'autre moitié consistera en du logement communautaire.

Dans le cas des unités de logement communautaire, les règlements prévoient que le loyer fixé est de 95 % du prix médian. Avec les loyers actuels de la Petite-Patrie, cela correspondrait à :

- Studio : 506 \$ par mois
- Une chambre à coucher : 644 \$ par mois
- Deux chambres à coucher : 728 \$ par mois
- Trois chambres à coucher : 833 \$ par mois

Considérant qu'une saine gestion de son budget domestique préconise qu'un quart de ses revenus soit consacré au logement, une personne seule devrait gagner 24 000 \$ net par année. Cela est proche du revenu moyen par Montréalais, qui est de 38 201 \$ brut. (source : Institut de la Statistique du Québec. [www.stat.gouv.qc.ca/donstat/econm\\_finnc/conjn\\_econm/revenu\\_personnel/rp\\_hab\\_monreal.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/econm_finnc/conjn_econm/revenu_personnel/rp_hab_monreal.htm)).

Dans le cas des 28 unités de logement subventionné, les locataires paieraient 25 % de leur revenu en loyer. Il est important de rappeler ici que dans le secteur de la Petite-Patrie, entre 150 et 200 ménages recherchent un logement subventionné, d'après le nombre de requérants inscrits sur la liste d'attente du comité logement de la Petite-Patrie. Ce n'est donc qu'une fraction des requérants qui verra son besoin en logement comblé.

Dans l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie, les 4 449 logements sociaux et communautaires représentent 6,4 % de tous les logements (occupés en 2006) et 8,7 % des logements locatifs, ce qui est inférieur aux proportions à l'échelle de la ville de Montréal, où les taux sont de 7,1 % et de 10,8 % respectivement (source : Profil statistique en habitation de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, Mai 2009).

Finalement, en ce qui concerne les condominiums abordables, les unités d'une chambre à coucher seraient mises en vente à 208 000 \$, selon les critères actuellement définis par la Ville de Montréal.

## *1.2 Des pistes pour une meilleure adaptation aux besoins des familles*

Une de nos préoccupations principales concerne les propositions faites en termes de logement social et communautaire pour les familles et les aînés.

Les 56 logements sociaux et communautaires sont prévus comme suit : 4 studios, 38 unités avec une chambre à coucher, 9 unités avec 2 chambres à coucher et 5 unités avec 3 chambres à coucher.

Rosemont-La Petite-Patrie est un arrondissement qui retient peu les familles. La proportion de ménages avec enfants est moins élevée dans l'arrondissement que dans la ville de Montréal avec respectivement 25,4 % et 34,0 % (source : profil statistique en habitation de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, Mai 2009). Dans les couronnes sud et nord de Montréal, 48 % des ménages ont des enfants. De plus, l'île de Montréal perd, par année, 7 000 enfants de 0 à 14 ans. Or, la ville de Montréal tout comme l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie se fixent comme objectif de travailler à retenir les familles. Cette priorité est désormais relayée par le nouveau ministre de la Métropole, Jean-François Lisée, qui a mis sur place un comité pour travailler sur la rétention des familles.

Pour retenir les familles dans le territoire, il faut bien entendu avoir des logements adaptés à leur proposer. Or, nous savons que le nombre moyen de pièces par appartement dans Rosemont-La Petite-Patrie est de 4 en comparaison de 6 pour le reste de Montréal (source : profil statistique de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie, 2006).

Dans ce contexte-là, il nous paraît important d'avoir à l'esprit les besoins des familles lors de constructions de nouveaux logements, comme c'est le cas dans le projet Mirelis. C'est pour cela que nous souhaiterions voir augmenter le nombre d'unités avec 2 chambres à coucher et en particulier le nombre d'unités avec 3 chambres à coucher. La cible de 15 unités avec 2 chambres à coucher et de 15 unités avec 3 chambres à coucher nous paraîtrait plus adaptée aux besoins du quartier.

Une des solutions qui pourrait être envisagée est que le 6<sup>e</sup> étage, prévu sur les plans d'architecte pour être un penthouse, soit consacré aux logements sociaux. Cela permettrait la construction d'un nombre supérieur de logements consacré aux familles. De plus, en réservant ce 6<sup>e</sup> étage à du logement social, cela permettrait de donner une véritable autonomie à cette section du bâtiment.

### ***1.3 Des pistes pour une meilleure adaptation aux besoins des aînés***

Les plans présentés ne prévoient aucun aménagement pour les personnes âgées. Or, étant donné le vieillissement de la population dans l'ensemble du Québec et à Montréal également, il nous semble important que les unités, de préférence au rez-de-chaussée, soient pensées en fonction des besoins des aînés. Cela pourrait par exemple inclure des salles de bain adaptées, des portes à ouverture facile, etc.

## **2. Comment le projet Mirelis pourrait contribuer davantage à la lutte aux îlots de chaleur**

### ***2.1 Marconi Alexandra : un quartier particulièrement concerné par le problème des îlots de chaleur.***

Le secteur Marconi Alexandra a été identifié comme l'un des deux principaux îlots de chaleur de Rosemont-La Petite-Patrie (source : les îlots de chaleur dans la région métropolitaine de Montréal, : causes, impacts et solutions. Chaire de responsabilité sociale et de développement durable. Esg- UQAM.).

D'après un rapport de l'Institut de Santé Publique du Québec (Mesures de lutte aux îlots de chaleur urbains, 2009), les conséquences des îlots de chaleur sont les suivantes :

- détérioration de la qualité de l'air extérieur
- détérioration de la qualité de l'air intérieur
- hausse de la demande en énergie
- conséquences sur la santé humaine : la chaleur accablante engendrée par les îlots de chaleur urbains peut provoquer des inconforts, des faiblesses, des troubles de la conscience, des crampes, des syncopes, des coups de chaleur, voire exacerber les maladies chroniques préexistantes comme le diabète, l'insuffisance respiratoire, les maladies cardiovasculaires, cérébrovasculaires, neurologiques et rénales, au point de causer la mort (Besancenot, 2002; Luber et McGeehin, 2008).

Les agences de santé à travers le monde, sur recommandation de l'Organisation Mondiale de la Santé, ont mis en place divers programmes de lutte aux effets de la chaleur accablante et de prévention des îlots de chaleur urbains, y compris au Québec.

### ***2.2 Des pistes pour lutter contre cette chaleur excessive***

L'ensemble de la population du quartier, incluant bien évidemment les nouveaux résidents du projet Mirelis, gagnerait beaucoup si la conception du site bonifiait son offre écologique

#### **2.2.1 Agrandissement de l'espace vert réservé au logement social**

Une partie du terrain adjacent aux logements sociaux est réservée à l'aménagement d'un espace vert, une autre au stationnement pour invités des condominiums privés.

Il nous semblerait que la priorité devrait être mise à l'agrandissement de la zone réservée au parc. L'espace vert pourrait inclure : l'espace vert actuellement prévu, le stationnement prévu pour le logement social et les cinq places de stationnement prévues pour le projet de condo (qui se trouvent actuellement face au stationnement pour le logement social).

Un espace vert plus grand serait une bonne façon de lutter contre la chaleur du secteur. De plus, étant donnée l'absence de balcons dans les logements sociaux, il nous paraît important que les résidents aient accès à un plus grand terrain extérieur que ce qui est prévu actuellement, et ce d'autant plus que nous revendiquons plus d'unités pour les familles.

### 2.2.2 Inclusion de toits verts

En plus de participer à la régulation thermique, le verdissement des toits aurait de nombreux avantages :

- Régulation de la température des logements

L'étude *Performance énergétique d'une toiture végétale au centre-ville de Montréal* a été menée par l'ingénieur en construction , Sébastien Jacquet, à la suite de l'aménagement d'un toit vert au sommet d'un duplex de la rue Jeanne-Mance. Elle conclut que les toits verts permettent de réduire de 27 % à 38 % les pertes de chaleur en hiver, grâce au coussin isolant que forme l'air emprisonné par les plantes séchées recouvertes par la neige.

Les économies se sont avérées encore plus importantes dans le cas de l'énergie consommée par la climatisation, l'été. Des baisses de 91 % à 99 % de la consommation ont ainsi pu être observées grâce aux plantations qui ont absorbé la chaleur qui aurait autrement pénétré dans le bâtiment.

- Possibilité d'agriculture urbaine

L'extension des terrains réservés à l'agriculture urbaine offre plusieurs avantages : accès meilleur marché à des fruits et légumes, diminution du transport des produits, bienfaits sur la santé, etc.

### 2.2.3 Autres mesures favorables à la lutte aux ilots de chaleur

Voici d'autres solutions qui permettraient de diminuer la chaleur :

- Végétalisation du stationnement
- Végétalisation du pourtour des bâtiments
- Végétalisation des murs

## CONCLUSIONS

Les grands projets de développement immobilier dans le secteur de Rosemont-La Petite-Patrie ne sont pas si nombreux, en raison de la rareté des grands terrains disponibles et de l'existence d'un parc immobilier essentiellement constitué de plex.

Par conséquent, il est rare d'avoir l'opportunité de développer dans le secteur de nouvelles unités de logement social et communautaire et d'avoir des opportunités pour la création de nouveaux espaces verts. Le projet Mirelis est donc une belle occasion de voir le quartier s'embellir et répondre en partie aux nombreux besoins du quartier

Dans ce contexte, nous souhaiterions que les promoteurs du projet Mirelis envisagent les options suivantes :

- Que 15 unités de logement social prévoient 2 chambres à coucher
- Que 15 unités de logement social prévoient 3 chambres à coucher
- Que les logements sociaux, en priorité au rez-de-chaussée soient pensés en fonction des besoins des aînés
- Qu'un effort supplémentaire soit fait en matière de verdissement : agrandissement de l'espace vert pour les logements sociaux, étude de faisabilité pour un toit vert, végétalisation des murs existants.