

Le projet de redéveloppement résidentiel Mirelis

Mémoire de la *Table de concertation logement-aménagement de la Petite Patrie*

Office de consultation publique de Montréal
4 décembre 2012



La Table de concertation
logement / aménagement
de la Petite Patrie

Recommandations et observations de la Table de concertation logement-aménagement de la Petite Patrie pour le projet de redéveloppement résidentiel Mirelis :

OBSERVATION 1

Tout projet de développement résidentiel d'une ampleur importante devrait laisser le temps à la population de réfléchir sereinement aux impacts du projet sur leur milieu de vie.

L'objectif de cette observation est de permettre une acceptation sociale informée et authentique des projets soumis en consultation.

OBSERVATION 2

Une partie importante de la population du quartier vit des conditions difficiles de logement et tout effort visant à valoriser la stratégie d'inclusion profitera de manière importante aux personnes les plus défavorisées.

L'objectif de cette recommandation est de permettre à la population locale de continuer à habiter ce secteur et de contribuer à une réelle mixité sociale, sachant que l'arrivée importante de condos a déjà profondément transformé ce secteur.

RECOMMANDATIONS

- 1.1 La construction d'un étage de penthouses au-dessus de la portion sociale du bâtiment A devrait être remplacée par un étage de logements sociaux et permettre sur le toit, idéalement, l'aménagement d'un espace d'agriculture urbaine.
- 1.2 Le stationnement extérieur de la coopérative d'habitation à l'arrière du bâtiment A devrait être déplacé dans la section du stationnement des visiteurs, qui est suffisamment grand pour accueillir le stationnement de la coopérative, et ainsi la cour arrière de la coopérative pourrait être agrandie et se rapprocher du ratio d'espace paysager par occupant dont profiteront les propriétaires de condos.

L'objectif de ces recommandations est de créer un espace d'habitation mieux unifié pour la coopérative d'habitation, d'éliminer tout traitement statutaire différencié entre la portion sociale et la portion privée de l'édifice et de minimiser les risques de litiges futurs.

INTRODUCTION

Vous trouverez dans les pages suivantes une analyse du Projet de redéveloppement résidentiel Mirelis tel que soumis à l'Office de consultation publique à l'automne 2012, ainsi qu'une série de recommandations qui découlent de l'analyse des membres de la Table de concertation logement-aménagement de La Petite-Patrie ayant signé ce mémoire.

La Table de concertation logement-aménagement de La Petite-Patrie est composée d'organismes intervenants dans le quartier depuis plus de 30 ans, dont la liste est en annexe de ce mémoire. Par leurs liens continus avec la population du quartier, y compris les résidentes et les résidents les plus vulnérables, ses membres sont à même d'observer les besoins tels qu'ils sont vécus et exprimés par les résidentEs de La Petite-Patrie, ainsi que les dynamiques de déplacement de population à l'intérieur du quartier. Le présent document de synthèse se fonde sur une analyse enracinée et proactive des besoins ressentis dans le quartier par l'ensemble de sa population.

Le projet Mirelis est une proposition majeure d'aménagement résidentiel de 278 logements, dont 222 unités de condos dans un secteur où cohabitent 1800 résidents et un nombre important d'espaces commerciaux; un secteur aussi où 525 unités de condos se sont rajoutés (ou sont en réalisation) dans les dernières années. L'ajout dans un des deux immeubles de 56 unités de logements en coopératives d'habitation répond à des besoins en logements sociaux du quartier, et le projet fait place à une mixité d'usages et aménage des espaces verts pour les occupantEs.

Ce projet est en discussion à la Table logement depuis 2010. Plusieurs scénarios d'inclusion des logements sociaux ont été portés à l'attention de la Table logement. La stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal a été appliquée avec détermination par l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie dans tous ces scénarios. Il faut savoir qu'il est devenu difficile de développer des projets de logements sociaux dans le cadre des programmes actuels de financement et l'arrivée de logements sociaux n'est pas refusée.

Néanmoins, trois importants aspects du projet Mirelis préoccupent les membres de la Table logement ayant signé ce mémoire et ne permettent pas de se sentir confortable avec l'actuelle version du projet. Conscient que ce sont des solutions communes qui font avancer le quartier, nous proposons pour chacune de nos préoccupations des recommandations qui amélioreront substantiellement le projet et son processus de consultation.

1. ÉCHÉANCIER DU PROJET

Le projet Mirelis, qui prévoit la mise en marché de 222 condos dans un secteur qui voit arriver 525 condos dans les dernières années, est un projet d'importance en discussion à la Table logement depuis 2010. Ces discussions ont exposé différents scénarios et il va sans dire qu'elles privilégient la Table logement pour intervenir dans un processus de consultation. La proposition actuelle a d'ailleurs été portée à l'attention de la Table logement en juin 2012.

Or, la complexité de cette proposition rend difficile pour les membres de la Table logement d'en faire une évaluation rigoureuse en quelques mois. C'est encore plus le cas pour les résidentEs et les groupes du quartier qui n'ont pas les informations dont dispose la Table logement et peuvent se sentir bousculé par le calendrier de l'Office de consultation publique de Montréal, qui prévoit un délai de quelques semaines pour écrire un mémoire ou se préparer à intervenir à la consultation face à une proposition fort complexe, en particulier pour ce qui concerne l'inclusion de logements sociaux dans un des deux immeubles visés.

Une des raisons qui explique un échéancier aussi serré est que cette consultation est évidemment en mode rapide pour se terminer avant le processus de consultation publique sur le plan particulier d'urbanisme des abords du Campus d'Outremont, baptisé du nom de PDUÉS (Plan de développement urbain, économique et social) et prévu pour le printemps 2013. Il faut savoir que les immeubles visés par le projet de redéveloppement résidentiel sont sur le territoire du PDUÉS. Ainsi, avant le dépôt du rapport qui redéfinit les orientations de l'espace urbain de ce territoire qui contient un nombre important d'espace commerciaux, avant le rapport de pré-consultation publique sur le PDUÉS qui devrait être publié par la firme Acertys en décembre, sans connaître la réaction des acteurs du milieu pour ce qui concerne cette importante transformation du secteur Marconi-Alexandra, **il est demandé à la population de se prononcer sur un projet qui contribue à des thèmes qu'on nous promet de traiter dans une consultation future.**

Le train étant en marche, il est difficile de l'arrêter et le message ici n'est pas de reporter les consultations à plus tard. Mais il est important d'exprimer ici le fait que l'échéancier très serré de la présente consultation est contrariant pour plusieurs acteurs. Il est difficile pour de nombreuses personnes et groupes de produire une analyse éclairée de la situation en si peu de temps, considérant que le projet doit être révisé en réponse à des préoccupations importantes.

En conclusion face à ces constats, nous souhaitons émettre l'observation suivante, qui a déjà été faite à l'occasion de consultations passées :

OBSERVATION 1

Tout projet de développement résidentiel d'une ampleur importante devrait laisser le temps à la population de réfléchir sereinement aux impacts du projet sur leur milieu de vie.

L'objectif de cette observation est de permettre une acceptation sociale informée et authentique des projets soumis en consultation.

2. IMPACTS SUR LE SECTEUR ENVIRONNANT

Le secteur Marconi-Alexandra s'est profondément transformé dans les dernières années. L'arrivée massive de condos dans ce secteur a contribué à rehausser le portrait des données socioéconomiques de ses résidentEs. Il faut savoir qu'auparavant, ce secteur était fort appauvri, avec des résidentEs moins scolariséEs, moins riches et moins présentEs sur le marché du travail que la moyenne montréalaise. Or, comme le montre le rapport de la Ville de Montréal publié en 2012 pour les pré-consultations du PDUÉS, l'analyse des données statistiques de ce secteur montre que les indices de défavorisation matérielle se situent en 2006 dans la moyenne de Montréal; avec la tendance immobilière des dernières années, nous pourrions probablement « constater une hausse des conditions matérielles moyennes de la population »¹.

Cependant, la situation matérielle ne s'améliore pas pour tout le monde. Les membres de la Table logement connaissent les effets de la gentrification urbaine en matière de logement pour la population vulnérable : déplacement des populations plus pauvres dans des secteurs moins bien desservis par les services publics², hausses des loyers et détérioration des conditions de logement pour les locataires qui ne peuvent pas ou ne veulent pas déménager. Par exemple, la hausse moyenne des loyers pour ce secteur tourne autour de 54% sur les dix dernières années³, et dépasse de loin la moyenne montréalaise, tout comme la valeur des plex pour ce secteur. Ces hausses de loyers et ces déplacements de population contribuent à l'appauvrissement des ménages qui ont déjà d'importantes difficultés à boucler les fins de mois.

Le résultat est que le secteur perd lentement la mixité socioéconomique des ménages qui l'habitait jusqu'au tournant des années 2000. L'ajout de 222 condos avec le redéveloppement résidentiel Mirelis va consolider cette tendance. L'inclusion de logements sociaux dans ce projet revêt donc un caractère plus que symbolique, car il permettra à la population locale d'habiter ce quartier et de contribuer à un milieu de vie équilibré. Nous saluons au passage les acteurs de ce projet qui ont insisté sur l'application de la stratégie d'inclusion et souhaitons observer que les besoins en logements sociaux du quartier demeurent importants. Tout effort visant à valoriser la stratégie d'inclusion est ainsi un effort qui sera bénéfique à la population vulnérable du quartier qui vit des conditions difficiles de logement.

OBSERVATION 2

Une partie importante de la population du quartier vit des conditions difficiles de logement et tout effort visant à valoriser la stratégie d'inclusion profitera de manière importante aux personnes les plus défavorisées.

L'objectif de cette recommandation est de permettre à la population locale de continuer à habiter ce secteur et de contribuer à une réelle mixité sociale, sachant que l'arrivée importante de condos a déjà profondément transformé ce secteur.

3. INTÉGRATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Une étude attentive de l'intégration des logements sociaux dans la partie sud du bâtiment A (celui au 6666 St-Zotique) pose un certain nombre de problèmes qui dénotent à notre avis un processus hâtif de mise en œuvre de ce projet de redéveloppement.

Le premier problème consiste dans la cohabitation fort complexe de dix types différents d'occupants comprenant cinq types de propriétaires et cinq types de locataires dans les deux immeubles de ce projet, où nous retrouverions :

- La coopérative d'habitation et ses locataires, le propriétaire d'un local commercial à usage communautaire et le locataire de cet espace à usage communautaire.
- Un syndic de propriétaires de condos et les occupants des condos.
- Les propriétaires des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, les occupants-locataires des espaces commerciaux, le promoteur-propriétaire des locaux de la SAQ et enfin la SAQ elle-même.

Cette cohabitation se traduirait concrètement, d'après notre compréhension de ce qui se discute actuellement entre le promoteur et la Direction de l'urbanisme, par un syndic de copropriétaires comprenant les quatre entités suivantes : la coopérative d'habitation, le syndic des propriétaires de condos, les propriétaires des locaux commerciaux et le promoteur. Le document 4d déposé par l'Arrondissement et la Ville de Montréal ne fait que nommer d'autres projets montréalais ayant des espaces en cohabitation, mais ne fournit rien de précis sur le projet Mirelis. **Pour le moment, nous avançons un peu à l'aveugle pour ce qui concerne la normalisation de la cohabitation des propriétaires et locataires du projet.**

Il va sans dire que cette cohabitation peut s'avérer harmonieuse et agréable, mais il existe une probabilité importante de complications. La raison est que ces personnes ont souvent des intérêts divergents qui peuvent se cristalliser dans des tensions difficiles à surmonter. C'est la raison pourquoi l'énoncé de 2005 de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal soulignait que la mixité sociale sans heurt suppose en outre les facteurs suivants, « susceptibles de rendre harmonieuse la cohabitation à l'intérieur d'un projet résidentiel :

- Le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment;
- Les dispositifs architecturaux : uniformité architecturale du projet (éviter les distinctions statutaires) et démarcation par rapport à l'image traditionnelle du logement social (souvent stigmatisante) »⁴.

Ces deux facteurs de « mixité sociale sans heurt » ne sont pas entièrement mis à l'œuvre dans le projet Mirelis. La principale pierre d'achoppement est le fait que les cinq étages des logements sociaux de la coopérative seraient pris en sandwich, surplombés sur le toit par un étage de condos de luxe style penthouse et assis au sous-sol sur le stationnement intérieur réservé aux condos. Le premier facteur d'une homogénéité sociale du bâtiment n'est ainsi pas réalisé. Rajoutons ensuite, à l'effet sandwich des penthouses, le fait que la portion réservée pour la cour arrière est deux fois plus petite, en terme de ratio de superficie sur le nombre d'unités d'habitation, que la portion pour les propriétaires de condos⁵, et nous voilà face à **deux traitements statutaires différents dans le même ensemble d'immeubles.**

Il faut se rappeler que le projet de logements sociaux serait porté par une coopérative d'habitation. Or, le document 4d déposé par l'Arrondissement et la Ville, qui la liste les projets avec intégration des logements sociaux à l'ensemble architectural, ne mentionne pour une cohabitation dans un même immeuble que le porteur institutionnel montréalais (Office municipale d'habitation) et de type OBNL. Une coopérative d'habitation est une entité qui se distingue de ces porteurs, car elle est entièrement autonome et les membres de la coopérative sont des locataires très impliqués dans leur milieu de vie. Le fait d'être pris en sandwich risque certainement de mettre du sable dans l'engrenage solidaire mais parfois fragile d'une coopérative d'habitation. Nous pensons que c'est une bonne idée de faire appel à une coopérative d'habitation pour ce projet, mais nous souhaitons sensibiliser la commission sur la particularité de ce type de porteur.

Une complication que nous pouvons envisager est celui du type d'une fuite d'eau provenant du toit et liée, par exemple, aux penthouses qui surplombent la coopérative et qui se traduirait par un litige judiciaire. Les coopératives d'habitation ne possédant pas de service juridique, elles peuvent se retrouver à négocier des conditions désavantageuses pour éviter la judiciarisation d'un conflit. Une autre complication pourrait émerger du fait que les membres d'une coopérative d'habitation habitent leur logement plus longtemps que des propriétaires de condos, ce qui crée une divergence de vues pour des réparations et rénovations du cadre bâti, entre autres choses. En ajoutant que les membres de la coopérative vont devoir consacrer du temps additionnel à la gestion de la cohabitation, il est permis alors de penser que cette cohabitation risque de faire surgir des complications dont même la Table logement peine à imaginer les ramifications.

Nos recommandations visent à mettre en place les meilleures conditions de cohabitation pour ce projet. Plutôt que de construire un étage supplémentaire de penthouses au-dessus de la portion sociale de l'immeuble, nous recommandons d'unifier cette portion en construisant un étage additionnel de logements sociaux. La portion sociale formera alors un ensemble plus unifié et ne contiendra pas de traitement statutaire à l'étage supérieur. De plus, l'addition d'environ une dizaine d'unités de logements sociaux permettrait de mieux répondre aux besoins pressants du quartier en terme de logements sociaux. Enfin, il deviendrait possible d'aménager un espace d'agriculture urbaine sur le toit des logements sociaux. De la sorte, cet ensemble unifié correspondrait mieux au trait fondamental d'une coopérative d'habitation qui est de donner à ses membres la pleine autonomie sur l'aménagement de leur milieu de vie.

Enfin, en agrandissant la cour arrière des logements sociaux par le déplacement du stationnement des logements sociaux au niveau du stationnement des visiteurs, la coopérative d'habitation pourrait prétendre à un traitement similaire en terme d'espace récréatif dans l'ensemble.

RECOMMANDATIONS 3

- 3.1 La construction d'un étage de penthouses au-dessus de la portion sociale du bâtiment A devrait être remplacée par un étage de logements sociaux et permettre sur le toit, idéalement, l'aménagement d'un espace d'agriculture urbaine.
- 3.2 Le stationnement extérieur de la coopérative d'habitation à l'arrière du bâtiment A devrait être déplacé dans la section du stationnement des visiteurs, qui est suffisamment grand pour accueillir le stationnement de la coopérative, et ainsi la cour arrière de la coopérative pourrait être agrandie et se rapprocher du ratio d'espace paysager par occupant dont profiteront les propriétaires de condos.

L'objectif de ces recommandations est de créer un espace d'habitation mieux unifié pour la coopérative d'habitation, d'éliminer tout traitement statutaire différencié entre la portion sociale et la portion privée de l'édifice et de minimiser les risques de litiges futurs.

CONCLUSION

Pour conclure, **le projet de redéveloppement résidentiel Mirelis comporte plusieurs forces que nous avons soulignées en introduction du présent document.** Ce projet fait place à 56 unités de logements sociaux, à une mixité d'usages et à des espaces verts en cour arrière qui sont appréciables. Nous avons cependant visé la concision et notre intervention se concentre sur nos préoccupations en matière d'échéancier du projet, d'impacts sur le secteur environnant et d'intégration des logements sociaux. Nous pensons que les modifications qui seraient apportées au projet suite à nos recommandations amélioreraient de façon importante le milieu de vie qui émergera de cet ensemble résidentiel. Ces recommandations nous paraissent réalisables au sens où elles ne demandent pas d'investir des sommes additionnelles de grande importance. Elles expriment bien la mission principale de la Table de concertation logement-aménagement de la Petite Patrie qui est d'éviter le déplacement et la marginalisation d'une part des résidantEs et d'assurer une saine mixité sociale dans La Petite-Patrie. **Nous insistons sur la faisabilité, dans le contexte de ce projet, de valoriser la stratégie d'inclusion du logement social et de créer un ensemble résidentiel unifié pour la portion sociale et de préparer un milieu de vie harmonieux entre les différents occupants de l'immeuble.**

Notes

¹ Ville de Montréal, *Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau. Portrait et diagnostic, Chapitre 4 : Dimensions sociales et économiques*, 2012, p. 15

² Pour une analyse comparative des effets de la gentrification sur le déplacement des populations de Montréal et de Toronto, lire R. Alan Walks and Richard Maaranen, « Neighbourhood Gentrification And Upgrading In Montreal, Toronto, And Vancouver », *Centre for Urban & Community Studies Research Paper # 43*, Septembre 2008 (disponible à l'adresse <http://goo.gl/PB6Lx>).

³ De 2001 à 2010 pour être plus précis, et nous rajoutons la hausse annuelle moyenne de l'île de Montréal pour 2011 : voir le rapport de la Ville de Montréal cité en note 1, p. 16

⁴ Ville de Montréal, *Habiter Montréal. Inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, 2005, p. 7.

⁵ Les espaces de cour arrière ont été mesurés directement sur les plans (document 3b et documents internes de la Table logement). Nous avons demandé à l'OCPM une information complémentaire en terme de superficie réelle pour les deux espaces de cour, mais cette information demeure, au moment du dépôt de ce mémoire, indisponible.

Les membres de la Table logement/aménagement de la Petite Patrie ayant signé ce mémoire :

Centre de ressources et d'action communautaire de La Petite-Patrie (CRAC)

Le Centre de ressources et d'action communautaire de La Petite-Patrie est un organisme sans but lucratif qui soutient la lutte contre la pauvreté, l'exclusion et le manque d'information des familles et les personnes à faible revenu. Le CRAC est préoccupé par les besoins de sa clientèle et la question du logement est vitale.

Centre de santé et de services sociaux (CSSS) du Cœur-de-l'Île

Le Centre de santé et de services sociaux du Cœur-de-l'île a pour mission d'offrir à la population qu'il dessert, des services de santé et des services sociaux de nature préventive ou curative, de réadaptation ou de réinsertion. Le Centre offre des services d'accueil, d'évaluation et d'orientation, sociaux et de santé ainsi que des services d'action communautaire de première ligne.

Comité des requérants-es de logements sociaux de La Petite-Patrie

Mis sur pied en 1995 par le Comité logement de La Petite-Patrie, le comité de requérants-es de logements sociaux de La Petite-Patrie regroupe des ménages du quartier (familles, familles immigrantes, personnes âgées, personnes seules) qui se mobilisent et font des représentations pour obtenir des logements sociaux dans le quartier La Petite-Patrie.

Comité logement La Petite-Patrie

Le Comité logement de La Petite-Patrie existe depuis 1983 a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidants et résidentes du quartier La Petite-Patrie prioritairement celles et ceux socioéconomiquement défavorisés-es sur toutes les questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain. Les deux principaux volets d'action sont la défense des droits des locataires et le développement du logement social.

Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne la réalisation de projets d'habitation communautaire afin de créer des milieux de vie solidaires pour les ménages à faible et moyen revenu. Au fil des ans, l'expertise de l'organisme a aussi permis la réalisation de nombreux projets de centres de la petite enfance et centres communautaires. Depuis 1976, Bâtir son quartier a créé plus de 9 000 logements communautaires répartis dans 373 projets coopératifs ou à but non lucratif différents sur l'ensemble de l'île de Montréal.

Halte la Ressource

Halte la Ressource, créé en 1973, est un organisme communautaire famille dont la mission est de reconnaître, valoriser et soutenir les familles dans toute leur diversité. Une attention particulière est accordée aux mères cheffes de famille éprouvant des difficultés d'ordre socioéconomique. L'accessibilité des familles à des logements décentes et à prix modiques est une constante préoccupation pour l'organisme.

La Place

La Place, aménagée dans le cadre du projet de revitalisation urbaine intégrée « En action dans Père-Marquette », est un local communautaire pour les citoyens-nes du secteur Père-Marquette qui a pour objectif principal de susciter l'implication des citoyens-nes dans leur milieu pour en améliorer la qualité ainsi que leurs conditions de vie, dans une optique de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Le logement fait partie des enjeux prioritaires ciblés pour le secteur.

Maison Marguerite

Fondée en 1977, La Maison Marguerite de Montréal Inc. est un centre d'hébergement dont la mission est de loger, nourrir et aider par tous les moyens possibles des femmes seules de 18 ans et plus sans abri, sans argent et en difficulté. La Maison Marguerite est ouverte 24 heures sur 24, tous les jours de l'année.

Pastorale sociale de La Petite-Patrie

Promouvoir les valeurs chrétiennes de solidarité, de justice et de paix, tant au niveau paroissial que communautaire. Sensibiliser davantage les citoyen-ne-s sur les enjeux sociaux, spécialement ceux de La Petite-Patrie. Travailler en collaboration avec les organismes du milieu pour apporter des améliorations à la qualité de vie des résidant-e-s du quartier, spécialement les familles et les individus en situation de précarité. Une des solutions les plus concrètes et urgentes est l'obtention pour le quartier de logements sociaux et communautaires. C'est pourquoi la pastorale sociale est, depuis son implantation, ardemment impliquée dans le dossier du logement social.

Projet en mobilisation et participation citoyenne Saint-Édouard

Issu du programme de revitalisation urbaine intégrée pour le secteur Saint-Édouard, le projet en mobilisation et participation citoyenne Saint-Édouard vise à susciter l'implication des résidant-e-s dans leur quartier dans une visée d'amélioration de la qualité et conditions de vie, de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Le logement fait partie des enjeux prioritaires ciblés pour le secteur.