



COOPÉRATIVE
DE SOLIDARITÉ
DU QUARTIER
SAINTE-MARIE

Mémoire sur le Plan de développement de Montréal

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Août 2013

1. La Coopérative de solidarité du quartier Sainte-Marie

1.1 Qui sommes-nous?

La Coopérative de solidarité du quartier Sainte-Marie (CSQSM) a reçu ses statuts de constitution en juin 2012. Dans les mois précédents, le comité provisoire de la coopérative avait pris le temps de définir sa mission et ses objectifs, dont :

- Développer des projets d'habitation sur différents sites dans le quartier
- Fournir de l'habitation pour familles par des logements locatifs ou, éventuellement, de l'accession à la propriété

En étant une coopérative de solidarité, le conseil d'administration de la CSQSM compte quatre (4) organismes du quartier qui soutiennent la mission de la coopérative :

- La Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud
- Le Comité logement Ville-Marie
- L'Association des familles du Centre-Sud
- La Société d'investissement Sainte-Marie

Ce conseil d'administration est complété par huit (8) membres dont des résidants du quartier, des membres ou ex-membres de coopératives d'habitation, des urbanistes et des gestionnaires. L'un de ces membres a comme mandat de les conseiller pour le développement de la coopérative.

Depuis un an, nous travaillons au développement d'un site d'église tout en cherchant activement des terrains disponibles au développement de l'habitation ou encore des immeubles à rénover qui favoriseraient la revitalisation du quartier. Un comité de veille immobilière recense régulièrement les possibilités d'acquisition.

1.2 D'où vient-on?

Issu de la vaste concertation du «Sommet de Montréal» de juin 2002, le programme de revitalisation urbaine intégrée (RUI) du quartier Sainte-Marie est lancé officiellement en septembre 2003. Cet ambitieux programme vise à combattre la pauvreté et l'exclusion, de même qu'à améliorer le cadre de vie des résidants du quartier.

Les gestionnaires de la RUI dans Sainte-Marie ont par la suite créé un comité de revitalisation locale (CRL) composé de membres d'entreprises privées et publiques, d'organismes communautaires, de résidants et de représentants de l'arrondissement. Le CRL est l'instance décisionnelle du mandat de la RUI dans Sainte-Marie et en assure la mise en œuvre.

Suite à de nombreuses activités de consultation, le CRL a déposé, en mars 2004, un plan de revitalisation. Ce plan de revitalisation invite tous les acteurs du milieu à travailler en concertation afin de bâtir ensemble un quartier où il fait bon vivre.

Par la suite, prenant appui sur le diagnostic de milieu de la Table de développement social Centre-Sud et sur le plan d'action qui en découle, lequel actualise les priorités locales, le CRL choisit de développer la cible 2011-2012 visant le soutien à la concertation et au développement de logements destinés aux familles.

En juin 2011, le CRL de Sainte-Marie crée un Comité habitation familles pour explorer certains projets d'habitation urbaine pour familles. C'est ce Comité qui a initié la création d'une coopérative de quartier en habitation laquelle a choisi d'être une coopérative de solidarité regroupant des familles du quartier et des organismes de soutien.

1.3 Que veut-on?

Par ses actions, la Coopérative de solidarité du quartier Sainte-Marie veut :

- développer plusieurs projets d'habitation pour familles
- participer à la revitalisation de notre quartier
- protéger l'accès à du logement locatif abordable dans ce quartier
- garder et attirer des familles, c'est-à-dire agir concrètement pour diminuer la perte de 5 000 familles (net) par année à Montréal
- offrir aux travailleurs du centre-ville un milieu de vie à proximité de leur lieu de travail
- soutenir des projets d'accession à la propriété abordable
- travailler en partenariat avec les principaux intervenants du quartier pour le développement de l'habitation urbaine pour familles dans Sainte-Marie

1.4 Pourquoi visons-nous le développement de l'habitation pour familles dans le quartier Sainte-Marie?

Parce que les forces du quartier Sainte-Marie devraient intéresser les familles :

- sa proximité du centre-ville et de plusieurs lieux d'emploi
- ses écoles primaires et secondaires
- les améliorations apportées à ses parcs et terrains de jeux
- ses deux stations de métro et ses services de proximités : CLSC, CPE, etc.
- sa Maison de la culture et la bibliothèque Frontenac

De plus, le quartier a bénéficié en 2010-2011 d'une démarche associée à un Programme particulier d'urbanisme (PPU) dans lequel on lit, entre autres :

- que le PPU du quartier Sainte-Marie tend à développer un cadre urbain propice à attirer plus de familles dans le secteur (p. 6)
- qu'il vise à consolider les milieux de vie du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et de ses services de proximité (p.26)
- et l'un des moyens de mises en œuvre relié au point précédent est de soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles (p. 27)

Et aujourd'hui en 2013, le quartier Sainte-Marie possède :

- des terrains vagues à développer
- les abords du métro Frontenac et une rue commerciale, la rue Ontario, à revitaliser
- des habitations à rénover

Tout est donc en place pour le développement de projets d'habitation urbaine dans le quartier Sainte-Marie en encourageant les familles à y rester et en attirant de nouvelles.

2. Les défis de la Coopérative de solidarité du quartier Sainte-Marie

- Être en compétition avec le secteur privé pour l'achat d'un terrain
- Convaincre un promoteur propriétaire de développer un projet avec nous
- Acheter des immeubles à rénover à un prix qui permet de développer du logement abordable pour familles
- Définir un projet d'habitation urbaine pour familles qui satisfait les normes du programme de logements communautaires

- Convaincre nos partenaires à la Ville et à l'arrondissement que le développement de l'habitation pour familles peut et doit être innovateur en ce qui concerne :
 - le gabarit et le design de l'immeuble
 - les espaces extérieurs
 - les espaces de rangement
 - la sécurité
 - les moyens de transport
 - l'écologie

et que ce développement peut et doit servir à la revitalisation du quartier Sainte-Marie.

3. Ce qui intéresse la Coopérative de solidarité du quartier Sainte-Marie dans le Plan de développement de Montréal (PDM)

3.1 Quant à la vision de développement

- *Que la Ville de Montréal doive intervenir de façon plus ciblée dans le domaine de l'habitation (p. 18)*
- *Pour permettre à la population de vivre et grandir à Montréal, que la Ville de Montréal compte :*
 - *Consolider et améliorer les quartiers existants*
 - *Assurer la croissance résidentielle*
- *Que, pour ce faire, la Ville de Montréal propose, en partenariat, avec les gouvernements, les intervenants locaux et les acteurs privés de mettre en valeur les quartiers existants (p. 19)*
- *Que la Ville de Montréal souhaite encadrer davantage les interventions d'aménagement sur les domaines public et privé... Montréal doit renforcer son identité... Depuis sa nomination en tant que Ville UNESCO de design en 2006, la Ville s'est engagée à soutenir l'innovation en design pour améliorer la qualité des aménagements urbains et du cadre bâti (p. 35)*

3.2 Quant au plan d'action municipal 2013 – 2017

Pour renforcer le leadership de Montréal à titre de métropole, le PDM propose de :

- *Réaliser les projets urbains du centre-ville, dont celui à portée locale du quartier Sainte-Marie*
- *Planifier, en priorité, les projets dans les secteurs où des investissements majeurs sont prévus*
- *Soutenir le développement du centre-ville par la qualité du domaine public et du design, entre autres dans le quartier Sainte-Marie en investissant dans l'aménagement du pôle Frontenac*

Ce qui serait à clarifier :

- *Est-ce que le projet urbain de portée locale dans Sainte-Marie se limite à l'aménagement du domaine public du Pôle Frontenac? (p. 52 et 55)*
- *Est-ce que ce projet urbain ne comprend pas aussi l'aménagement d'une bonne partie de la rue Ontario Est?*

Pour améliorer la qualité de vie des collectivités dans les quartiers, le PDM propose :

- *De saisir les occasions d'améliorer les quartiers*
- *D'encourager une réflexion sur la diversification des sources de financement*
- *De maintenir une capacité d'intervention*
- *D'intervenir en priorité dans les secteurs défavorisés*

Le PDM reconnaît que *l'intégration de logements familiaux, notamment dans les projets urbains, demande à être encouragée et appuyée, ce qui dépasse la capacité des programmes d'habitation existants.*

Mais, une réponse intégrée doit être mise au point pour répondre à l'ensemble de ces enjeux résidentiels, avec le concours des partenaires gouvernementaux et en collaboration avec les acteurs privés et sociaux du domaine de l'habitation. (p. 64)

Aux partenaires déjà cités, il faudrait préciser la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) qui détient une expertise, une crédibilité et des moyens financiers.

D'ailleurs, dans la partie du PDM qui touche les secteurs défavorisés on rappelle à nouveau que *les approches de revitalisation doivent assurer le maillage entre les divers types de projets et d'interventions, ce qui implique une intensification entre les acteurs gouvernementaux, municipaux et des milieux associatifs et communautaires concernés. (p. 71)*

Par la suite, on mentionne *un secteur pilote de quartier intégré* qu'il faudrait peut-être définir.

Ces éléments cités précédemment sont principalement accrocheurs pour nous de la Coopérative de solidarité du quartier Sainte-Marie. Ils nous encouragent à présenter nos propositions ci-dessous.

4. Ce que propose la Coopérative de solidarité du quartier Sainte-Marie

Le conseil d'administration de la Coopérative de solidarité du quartier Sainte-Marie souhaite que du plan d'action municipal 2013-2017 découle des actions pour les quartiers existants. La réalisation de ces actions par quartier seraient sous la responsabilité des arrondissements concernés.

Plus précisément, nous proposons :

- Que Montréal développe et propose aux familles un concept innovateur d'habitation urbaine : Montréal doit se démarquer en offrant un produit design aux familles qui choisissent de «vivre en ville», design en ce qui a trait au gabarit de l'immeuble, ses espaces extérieurs et de rangement, la sécurité, les moyens de transport et l'écologie
- Qu'un quartier comme Sainte-Marie, à proximité du centre-ville, qui bénéficie du programme RUI depuis 2002, soit l'un des quartiers prioritaires à consolider et à améliorer
- Qu'une véritable identité de quartier se dégage des actions à venir dans Sainte-Marie et que cette identité s'articule autour de l'habitation et des familles
- Qu'une volonté politique claire s'exprime pour le développement de l'habitation urbaine pour familles dans le quartier Sainte-Marie
- Que l'arrondissement Ville-Marie soit responsable :
 - de l'élaboration d'un plan d'action pour favoriser le développement de l'habitation urbaine pour familles dans le quartier Sainte-Marie, et ce, en partenariat avec la Direction de l'habitation de la Ville, la SHDM et les intervenants locaux privés et communautaires
 - de la mise en œuvre de ce plan d'action avec les mêmes partenaires

- Que ce plan d'action comprenne un plan de communication pour :
 - «vendre» le quartier et ses services incluant ses écoles, ses services de santé, ses équipements sportifs et culturels, etc. aux futurs résidents du quartier
 - garder contact avec les résidents actuels et leur «vendre» les avantages de la densification du quartier
- Que ce plan d'action comprenne l'adaptation du concept innovateur d'habitation urbaine pour familles aux possibilités de développement et de revitalisation du quartier
- Que l'ilot De Lorimier (ex – Porte Sainte-Marie) continue à être une priorité de développement pour l'arrondissement (PPU) et que l'on en profite pour inciter et soutenir le propriétaire dans l'intégration d'habitation urbaine pour familles sur ce site; tous les partenaires précédemment cités devraient y être impliqués
- Que la revitalisation de la rue Ontario au niveau du bâti fasse suite à celles de la rue, des trottoirs et du mobilier urbain en priorisant :
 - le pôle Frontenac
 - la portion est du quartier

et que cette stratégie pour la mise en valeur de la rue Ontario consolide la vocation commerciale en rez-de-chaussée et la vocation résidentielle aux étages, dans les secteurs où les commerces sont favorisés.

5. En conclusion

Nous, administrateurs de la Coopérative de solidarité du quartier Sainte-Marie, sommes convaincus que si la Ville assume pleinement son leadership et agit en fonction de sa vision décrite dans son plan de développement «Demain Montréal», le nombre de familles augmentera à Montréal et le quartier Sainte-Marie les accueillera dans ses espaces disponibles et ceux à revitaliser.

Et nous continuons de rêver pour Sainte-Marie à :

- Une offre d'un produit innovateur en habitation urbaine pour familles autant pour les terrains vagues que pour le volet résidentiel de la rue Ontario
- Des promoteurs immobiliers qui accepteraient de jumeler des unités d'accession à la propriété avec du logement communautaire coopératif
- L'accessibilité pour la coopérative à un fonds d'investissement immobilier de quartier qui lui permettrait, entre autres, d'acheter les plus grands logements invendus dans les projets de condos pour les retirer du marché spéculatif et les louer à des familles
- La possibilité de développer un programme de location en vue d'achat pour les familles qui veulent se donner le temps d'accumuler le capital nécessaire pour acquérir leur logement
- La revitalisation du quartier par la rénovation d'immeubles, plex par plex