

Mémoire présenté à l'Office de Consultation Publique de Montréal dans le cadre de la consultation du 7 juin 2016 sur le PROJET IMMOBILIER DU DOMAINE DES FRANCISCAINS

par Madame Thérèse Bouchez, MD, MPH, CSPQ, résidente du District Peter-McGill

Résidente du District Peter-McGill depuis un peu plus de deux ans et médecin spécialiste en santé communautaire au Québec depuis 1981 (santé publique et médecine préventive), notamment en santé de l'enfant, je suis heureuse de participer à la consultation de l'Office de consultation publique de Montréal (l'Office) sur le Projet immobilier du Domaine des Franciscains.

1. Le projet présenté lors de la soirée d'information organisée par l'Office le 12 mai 2016.

Le Groupe Prével souhaite développer un projet de 360 logements sur le domaine des Franciscains situé au 1980-2080, boulevard René-Lévesque Ouest, à la limite sud du Quartier des Grands Jardins. Le projet inclut deux tours jumelles de 60 m de hauteur au centre du terrain, la préservation des maisons Judah et Masson de part et d'autre des tours envisagées et l'aménagement de places de stationnement et de jardins. Deux parcs totalisant 3 363 m², aménagés par le promoteur l'un devant l'entrée principale des tours et l'autre à l'arrière de la Maison Masson, seraient ensuite cédés à la Ville. Un soin minutieux a été porté à la mise en valeur des deux maisons historiques et au respect de l'esthétique du quartier et des vues sur la montagne.

Les représentants de la Ville de Montréal ont défendu ce projet ; ils estiment que les deux espaces verts apporteraient une solution satisfaisante au manque d'espaces récréatif et sportif extérieurs dans le Quartier des Grands Jardins pour les enfants et les jeunes puisqu'ils s'attendent à ce que d'autres espaces verts soient créés sur le terrain de l'ancien Montreal Children's Hospital (MCH), acheté par un autre promoteur immobilier.

Le projet présenté répond-t-il vraiment aux besoins du quartier ?

2. Les besoins du quartier

tels que définis par le [Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins](#) (PPU Grands Jardins) en 2006¹ et par l'évolution immobilière et sociodémographique du quartier depuis.

Le PPU Grands Jardins, 2006, conclut : **«La bonification de l'offre en espaces publics, la consolidation de la fonction résidentielle et la création d'un environnement sain constituent des enjeux clés.»** Ce faisant, le PPU s'appuyait sur une analyse dont certaines grandes lignes valent la peine d'être rappelées :

« Selon les données du recensement de 2006, le Quartier des grands jardins héberge 14 222 résidents et accueille 20 000 travailleurs et plus de 40 000 étudiants. Il s'agit d'un des quartiers les plus densément peuplés de la ville, avec plus de 16 061 personnes au km². Une forte proportion de cette population habite les tours d'habitation de la partie nord du territoire. (...)

• *Âge : Près de 50 % de la population est âgée de 20 à 34 ans. À titre de comparaison, cette proportion chute de moitié, à 24,5 %, dans l'ensemble de la population montréalaise.*

¹ PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME QUARTIER DES GRANDS JARDINS, Arrondissement de Ville-Marie http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU%20QGJ%20-%20VERSION%20C9LECTRONIQUE%20FINALE.PDF

² À titre de comparaison, la densité de population de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, qui est de 12 430 personnes au km², est de 25 % inférieure.

- *Scolarité* : Les résidents sont plus scolarisés que la moyenne de la population montréalaise. Ainsi, le quartier compte près de 40 % de diplômés universitaires, alors que la ville en compte 30 %. La population étudiante, qui forme 17 % des résidents, est appelée à croître puisque les nombreux établissements d'enseignement poursuivent leur expansion dans le secteur.
- *Citoyenneté* : 50 % des habitants du quartier ont le statut d'immigrant (30,7 % pour Montréal), tandis que 15 % sont des résidents non permanents (2,1 % pour Montréal).
- *Revenu* : Le revenu moyen des ménages est nettement plus faible dans le quartier que dans l'ensemble de la ville. En effet, 73 % des résidents ont un revenu annuel inférieur à 40 000 \$ (52 % pour Montréal) et 29 % ont un revenu annuel inférieur à 10 000 \$ (9,4 % pour Montréal).
- *Mode d'occupation* : On constate que 92 % des unités d'habitation sont occupées par des locataires. Les propriétaires n'occupent que 8 % des unités d'habitation, alors que cette proportion est de 32 % à l'échelle de Montréal. »

Depuis le recensement de 2006, **le nombre de familles est en hausse** dans le quartier. Entre 2006 et 2011, le nombre d'enfants de 0 à 4 ans a augmenté de 30%³.

Contrairement à la croyance populaire, **le quartier Peter-McGill est aux prises avec de nombreux facteurs de pauvreté**⁴:

- *Faibles revenus* : Après impôts, 42,3 % des résidents de Peter-McGill vivent sous le seuil de faible revenu, comparativement à 22,8 % à Montréal.
- *Faible taux d'emploi* : 51,9 %, comparativement à 58 % à Montréal ; le Village Shaughnessy (partie sud) est davantage affecté.
- *Revenu médian des ménages de 29 902 \$ par an*, comparativement à 38 201 \$ à Montréal.
- Proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement = 56,8 % dans Peter-McGill, comparativement à 38,4 % à Montréal. Proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 50 % de leur revenu à se loger = 39,4 %, comparativement à 18,7 % à Montréal.
- 76,4 % des logements du district sont situés dans des immeubles de cinq étages et plus, comparativement à 12,9 % à Montréal. Ce type d'immeubles contribue à l'isolement de nombreuses familles, notamment des familles immigrantes, du quartier.

Avec la Table Inter-Action Peter-McGill, je ne peux que conclure qu'« **aux facteurs de pauvreté s'ajoute donc le facteur d'isolement**. Le peu d'espaces publics et le fait que trois quarts de la population vivent dans des immeubles de 5 étages et plus contribuent à fragiliser un grand pan de la population. **Les familles, aînés et résidents du quartier qui vivent dans ces conditions de pauvreté et d'isolement ne peuvent se payer des programmes de sports privés et ont besoin d'avoir accès à des espaces publics gratuits.** »⁵

2.1. La consolidation de la fonction résidentielle du quartier, deuxième enjeu clé du PPU 2006 : Mission accomplie.

« Il est estimé que le quartier recevra 8 990 nouveaux résidents au cours des trois à cinq prochaines années. Les développements importants en chantier (...) dans le quartier (...) nous montrent que c'est par milliers que vont se construire les unités de condominium dans un avenir proche. »⁶

³ Interaction du quartier Peter-McGill Community Council, MÉMOIRE TERRAIN DES FRANCISCAINS Soutenir la création d'un grand parc public pour les résidents du quartier Peter-McGill. Montréal, 12 mai 2016.

⁴ Idem

⁵ Idem

⁶ Idem

2.2. La bonification de l'offre en espaces publics, premier enjeu clé du PPU 2006 : *Mission en péril.*

Les représentants de la Ville de Montréal estiment que les deux espaces verts sur le domaine des Franciscains apporteraient une solution satisfaisante au manque d'espaces récréatifs et sportifs extérieurs dans le Quartier des Grands Jardins pour les enfants et les jeunes grâce à l'addition d'autres espaces verts qui devraient être créés sur le terrain de l'ancien Montreal Children's Hospital (MCH) ; je ne suis pas de cet avis pour plusieurs raisons que je vais tenter d'exposer.

2.2.1. Tout d'abord, plusieurs réflexions menées dans le quartier, incluant par des experts planificateurs de métier, basées sur des données probantes, ont conclu ***qu'il est nécessaire que le quartier se dote d'un grand parc public qui hébergerait notamment un terrain de soccer.*** Encore aujourd'hui, le Portail de la Ville de Montréal affiche : « Aucun résultat ne contient soccer extérieur Ville-Marie » ou « Aucun résultat ne contient soccer plein-air Ville-Marie. »

Pour un terrain de soccer extérieur, ***les experts de la Ville de Montréal et du Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport du Québec⁷ recommandent des dimensions de l'aire de jeu de l'ordre de 7 140 m².***

2.2.2. Les représentants de la Ville nous ont répondu que le *Parc Rutherford*, en cours de rénovation par la ville et dont la gestion sera confiée à l'université McGill qui le voisine, est la solution à ce besoin. C'est oublier que cette université a près de 40 000 étudiants ! De plus, le *Parc Rutherford* est éloigné de 2,5 km du domaine des Franciscains, sans déserte directe par les transports en commun, avec un temps de déplacement minimum de 34 minutes par transport en commun ou 35 minutes à pied. ***Le Parc Rutherford*** ne sera donc ni disponible, ni facilement accessible aux résidents du sud-ouest du quartier sans lien avec l'université McGill ; ***il est une réponse essentielle mais insuffisante pour satisfaire les besoins de grand parc public du quartier.***

2.2.3. ***Puisque leur surface est notoirement insuffisante en comparaison des besoins, les deux espaces verts envisagés sur le domaine des Franciscains ne sont pas une alternative valable,*** d'autant plus que, premièrement, les *deux* terrains seraient séparés par les tours. Deuxièmement, le plus grand des deux terrains, d'une superficie de 1 793 m², serait difficilement visible et accessible de la rue -Il est vraisemblable qu'il ne serait utilisé que par les résidents des 360 appartements des tours jumelles projetées-. Troisièmement, déjà, la surface totale des deux terrains qui était de 3 363 m² lors de la session d'information, a été réduite à 3 109 m² dans le projet détaillé mis en ligne⁸...

2.2.4. Les représentants de la ville ont souligné que de nouveaux espaces verts récréatifs seraient créés sur les ***terrains de l'ancien MCH libres de bâtiments protégés.*** Or, ces terrains sont ***encore plus petits !*** De plus, le projet évoqué au MCH inclut des logements sociaux et abordables, un centre communautaire et une bibliothèque, voire une école primaire avec son aire de jeux (le quartier n'a pas d'école primaire publique), qui sont autant de besoins essentiels du quartier. L'acheteur du MCH est un promoteur immobilier et non un philanthrope, et il serait tout à fait irresponsable d'espérer qu'il fasse don de la majeure partie de son investissement.

⁷ Gionet Luc, Brown Denis. Ville de Montréal, Direction des sports, des parcs et des espaces verts et Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, Direction de la promotion de la sécurité. *Guide d'aménagement et d'entretien des terrains de soccer extérieurs.* Québec, Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, 2005

<http://www.arsq.qc.ca/assets/documents/gae.pdf>

⁸ http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P82/3.1_50383_franciscains-art89-20160420_lr.pdf consulté le 28/05/2016

2.3. La création d'un environnement sain, troisième enjeu clé du PPU 2006 : *Mission en grave péril.*

Si le Projet Prével va de l'avant, *l'environnement social du quartier serait franchement menacé*, pas tant par « ce qui se passerait » que *par « ce qui ne se passerait pas »*. Je m'explique.

Il y a près de 50 ans, le best-seller américain "How to parent/Tout se joue avant six ans"⁹ ouvrait les yeux du grand public sur l'importance d'un encadrement éclairé des enfants, notamment pendant les premières années de vie pendant lesquelles se bâtissent les fondations de leur santé mentale d'adulte. Depuis, les recherches sur l'éducation et la santé des enfants et des jeunes ont non seulement confirmé ces observations, mais elles ont également démontré le *rôle essentiel de la socialisation des jeunes* dans leur réalisation personnelle à l'âge adulte et dans leurs capacités à s'adapter à notre société changeante et à y contribuer de façon positive, innovante, respectueuse et responsable tout au long de leur vie.

Pour une société, la meilleure façon de prévenir la délinquance des adolescents et des jeunes adultes, c'est d'investir dans l'éducation de ses enfants, des plus petits aux plus grands, et de faciliter leur participation à des activités artistiques, culturelles et sportives collectives.

Ceci est *encore plus vrai pour les enfants d'immigrants* car l'immigration est souvent un facteur de perte de repères culturels et de liens familiaux et sociaux, avec tout ce que cela implique.

Pour les immigrants très qualifiés et travailleurs qui constituent plus de la moitié de la population adulte du district Peter-McGill, la possibilité de se côtoyer dans les espaces verts, de faire connaissance entre eux et avec des Québécois de souche et de participer à des *sports collectifs facilitera leur intégration et leur rétention au Québec*. Elle améliorera leur bien-être physique, psychologique et social, c'est-à-dire leur santé. En l'absence de ces lieux de rencontres naturelles, le district se privera de moyens de prévention sanitaire majeurs et s'exposera à de graves problèmes sociaux.

Investir dans un grand parc public dans le district Peter-McGill, c'est investir dans la santé des habitants du quartier, individuellement et collectivement, dans la santé d'un quartier plein de promesses, dans un avenir avec moins de délinquance, plus de bien-être et de possibilités de célébrer la beauté et la bonté pour tous les Montréalais.

En conclusion de ce deuxième paragraphe, **le projet présenté par le Groupe Prével ne répond pas aux besoins du district Peter-McGill** où la fonction résidentielle a déjà été consolidée ces dernières années. Pire, **en privant le quartier du dernier terrain susceptible d'accueillir de manière satisfaisante ses besoins d'un grand parc public, il contrarie la réalisation de deux des trois objectifs du PPU des Grands Jardins**, 2006, de bonifier l'offre en espaces publics et de créer un environnement sain.

Au contraire, **l'atteinte de ces objectifs devient possible avec la transformation du domaine des Franciscains en un grand parc public.**

⁹ Fitzhugh Dodson, *How to Parent*, Nash Pub., 1970 (traduit en français sous le titre : *Tout se joue avant 6 ans*)

3. Analyse sommaire coûts / bénéfiques d'un achat du domaine des Franciscains par la Ville.

3.1. Prix d'achat.

« Loué soyez-vous mon Seigneur, à cause de ceux qui (...) soutiennent patiemment l'infirmité et la tribulation ! »¹⁰. Ce verset du Cantique des Créatures dont l'auteur, François d'Assise, est aussi le fondateur des Franciscains et le précurseur du dialogue interreligieux, s'applique bien aux membres de cet ordre. Gagnant leur pain par le travail manuel ou l'aumône, les Franciscains se sont voués tout entier au service des autres et en particulier des plus pauvres. Leur provincial pour le Québec me disait à la soirée d'information que lors de la cession de leurs propriétés foncières et immobilières dans les autres municipalités du Québec, les Franciscains avaient été très généreux et que le domaine de Montréal était le seul « bas de laine » qui restait à leur communauté vieillissante.

Certains ont évoqué lors de la soirée d'information la possibilité de **demander aux Franciscains un effort supplémentaire en cédant leur propriété à la Ville pour un prix moindre que celui que Prével leur propose si le projet se réalise. Ce serait à mon avis non seulement inique, mais aussi particulièrement ingrat et abusif** de la part de la collectivité qu'ils ont si bien servie.

3.2. Prix de revient du terrain = Prix d'achat + Prix de la décontamination, nul dans ce cas.

Souvent, les terrains urbains ont besoin d'être décontaminés avant de pouvoir être utilisés à des fins ludiques ou sportives, et le coût de la décontamination peut être très élevé. A ma connaissance, il n'y aura pas de décontamination nécessaire pour le domaine des Franciscains.

3.3. Les économies : moins de frais pour faire face à la délinquance et aux autres problèmes sociaux.

La croissance du coût économique de la délinquance est exponentielle ; celui des soins de santé aussi. Parce qu'elle participerait grandement à la création d'un environnement sain, **la création d'un grand parc public dans le district Peter-McGill permettrait** de ralentir la croissance de ces coûts assumés par les **différents niveaux de gouvernement** (municipal, provincial, fédéral), voire d'inverser les tendances, et dans tous les cas, **d'économiser des milliards de dollars** de cette façon.

3.4. Des revenus supplémentaires pour la Ville seraient engendrés à terme grâce à une **meilleure intégration et rétention d'immigrants** plus diplômés que la moyenne montréalaise, moins malades et plus productifs grâce à ces espaces de rencontres et d'exercice dans la nature.

Ainsi, suivant des principes d'éthique universelle qui lui imposent d'offrir aux Franciscains un prix d'achat égal à celui proposé par Prével, la Ville, une fois ce grand parc public aménagé, aura des **retours sur capital et dividendes à long terme bien plus importants que les revenus de taxes foncières des deux tours projetées.**

4. Conclusion

Le district Peter-McGill dont la fonction résidentielle a été consolidée ces dernières années par l'ajout de nombreux condominiums, manque cruellement de terrains d'exercice physique et de sport en plein air, notamment pour les jeunes (7-35 ans). En autorisant le Projet Prével sur le domaine des Franciscains, l'arrondissement se priverait du dernier terrain du quartier qui pourrait accommoder un terrain de soccer et autres sports qui requièrent de l'espace. Ceci serait d'autant plus dommageable pour le bien-être et la santé de la population du quartier que plus de la moitié vit dans des conditions de pauvreté et d'isolement qui ne leur permettent pas de se payer des programmes de sports privés.

¹⁰François d'Assise, Le cantique des Créatures ou Cantique du Soleil. Traduction d'A.F. Ozanam
http://ecologiechretienne.free.fr/saint.francois.d.assise_le.cantique.des.creatures.php

C'est pourquoi je suis d'avis que la Ville de Montréal achète le terrain des Franciscaïns au prix que le Groupe Prével leur a proposé si le projet allait de l'avant, en vue d'y aménager un grand parc public avec priorité pour les jeunes du quartier.

Je souhaite que la Table Interaction du quartier Peter-McGill joue un rôle privilégié dans la consultation publique visant à déterminer la façon d'aménager cet espace vert, convivial et public.

Montréal, le 1^{er} juin 2016