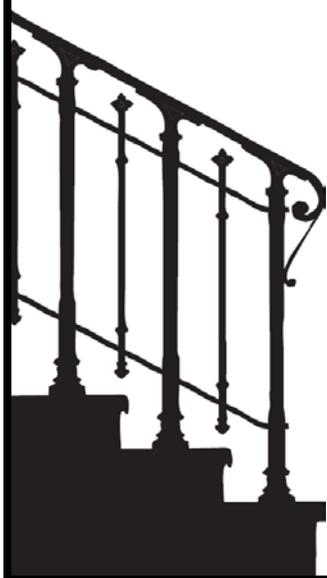


REDÉVELOPPEMENT DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS



Projet mixte de logements sociaux proposé par l'OMHM
- Résidence ENHARMONIE et logements familiaux -

Description sommaire
3 mars 2017



Office municipal
d'habitation
de Montréal

BRÈVE PRÉSENTATION DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION (OMHM)¹

L'Office municipal d'habitation de Montréal a pour mission d'améliorer les conditions de vie de familles et de personnes à faible revenu en offrant des logements et des services de qualité, tout en favorisant leur pouvoir d'influence et d'action.

Né en 1968, l'OMHM gère aujourd'hui un portefeuille immobilier de 22 495 logements répartis en plusieurs programmes d'aide :

- Habitations à loyer modique (HLM) : 20 288 logements
- Logement Abordable Québec :
 - 440 logements pour familles et personnes seules;
 - 1 259 logements pour personnes âgées dans 10 résidences constituant le réseau ENHARMONIE
- AccèsLogis(ACL) : 271 logements pour familles et personnes seules
- Sans programme d'aide gouvernemental : 237 logements pour familles et personnes seules

L'OMHM administre également 11 400 subventions dans le cadre des 17 Programmes Supplément au Loyer (PSL).

CONTEXTE

En juillet 2016, l'OMHM a appris l'existence d'un projet de redéveloppement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, projet qui prévoit la réalisation de logements sociaux in situ en conformité avec la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Le promoteur prévoit en effet une tour d'une vingtaine d'étages pouvant accueillir environ 180 unités de logements sociaux et livrable selon la formule clé en main,

Ayant notamment comme priorité le développement de nouveaux logements pour augmenter sa réponse aux très nombreux besoins des ménages montréalais, l'OMHM a manifesté auprès de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal son intérêt à évaluer avec le promoteur la possibilité de réaliser le projet de logements sociaux dans le cadre du programme AccèsLogis. Compte tenu du nombre d'unités et du type de bâtiment, la Direction de l'habitation souhaitait que l'organisme qui allait devenir propriétaire du projet social possède une grande expérience dans la gestion de projets d'envergure. La direction de l'habitation a jugé que l'OMHM était le candidat idéal pour ce faire et a confirmé qu'il allait être l'organisme désigné pour ce projet social.

RÉFLEXION DE L'OMHM

Dans sa réflexion, l'OMHM a pris en considération 3 enjeux qui doivent être en équilibre :

- Les besoins des ménages montréalais
- Le milieu de vie (l'immeuble et ses environs)
- La viabilité du projet : lors de la réalisation et dans son opération par la suite

Les besoins

En juillet 2016, des 1 378 ménages admissibles à un logement subventionné, inscrits à l'OMHM et résidant dans l'Arrondissement Ville-Marie, 955 étaient des ménages familiaux et 423 des ménages

¹ www.omhm.qc.ca

pensionnés. Pour le territoire entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Atwater, on dénombre 288 ménages familiaux et 101 ménages pensionnés.

Le milieu de vie

Le site en question est à l'extrémité ouest de l'arrondissement, un cadre bâti (dense) avec accès facile aux transports en commun et aux commerces de proximité.

L'expérience démontre qu'une tour de cette hauteur n'est pas une architecture favorisant une qualité de vie optimale pour les familles nombreuses. Pour bien loger celles-ci, il est généralement reconnu qu'il faille favoriser les immeubles de faible hauteur donnant accès directement à une cour.

La cohabitation entre différents types de ménages dans un même immeuble est aussi un enjeu important qui est considéré. Des recherches tendent à confirmer les observations des gestionnaires de l'OMHM :

« [...] nous pouvons constater que les interactions entre résidents, dans des projets de mixité, se font surtout entre résidents de statuts socioéconomiques semblables, qui partagent des valeurs, des intérêts, des problèmes et des besoins similaires. Certains chercheurs observent quelques interactions entre différents groupes, mais elles sont généralement distantes et limitées. La proximité, tout comme la présence d'espaces publics, sont susceptibles de favoriser les échanges entre les résidents, mais peuvent également contribuer à exacerber les tensions. La stigmatisation et les dynamiques de contrôle social sont des effets pervers de la mixité imposée qui peuvent mener à l'évitement, au repli ou à l'isolement de certains résidents. Les principales sources de conflits dans les ensembles résidentiels sont généralement liées à la différence des modes de vie et des façons d'occuper l'espace. Les jeunes, le bruit, la propreté, les espaces communs sont souvent au cœur des tensions entre les résidents. »²

La viabilité du projet

L'obligation du promoteur est de faciliter la réalisation d'un projet de logements par un organisme social. Le seul outil financier disponible pour y parvenir est le programme AccèsLogis. Ce programme est malheureusement assez limité dans ses capacités à viabiliser les projets réalisés dans des conditions dites « hors normes » comme souvent rencontrées à Montréal. Le projet du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants s'inscrit dans cette problématique.

Face à ces 3 enjeux et s'appuyant sur son expérience de près de 50 ans dans la gestion immobilière résidentielle, l'OMHM a d'abord orienté son projet vers une Résidence ENHARMONIE ³ offrant des services de base (repas, sécurité et animation) à des ménages pensionnés de plus de 65 ans. Ce projet répond à des besoins identifiés mais non répondus par le marché privé à but lucratif, offre une grande qualité de vie aux résidents et est viable, autant à la réalisation qu'aux opérations.⁴

² *Expériences programmées d'habitat mixte en milieu urbain, sous l'angle des enjeux de cohabitation*, Hélène Bélanger & Richard Morin, UQAM, 2014, page 71

³ www.residencesenharmonie.qc.ca

⁴ Le financement des services étant complètement à la charge des résidents, l'OMHM évalue le seuil de leur viabilisation pour ce type de résidence à un minimum de 150 logements

La communauté environnante du site ayant maintes fois exprimé la nécessité d'augmenter le parc immobilier familial, nous avons évalué différentes alternatives en collaboration avec l'arrondissement et le promoteur :

- a) 100 % de logements familiaux : édifice tout en hauteur ne favorisant pas la qualité de vie des occupants; réalisation non viable selon les paramètres du programme AccèsLogis;
- b) 50 % logements familiaux et 50 % pour une Résidence ENHARMONIE : cohabitation problématique; non viable à la réalisation; les opérations de la résidence non viables (moins de 150 logements);
- c) Résidence ENHARMONIE de 156 logements et 18 logements familiaux : cohabitation possible par des aménagements architecturaux (accès différenciés; espaces non partagés); viabilité financière possible à la réalisation et aux opérations.

L'option C apparaît être un compromis idéal offrant une réponse aux trois enjeux définis plus haut et aussi en partie aux demandes de la communauté de favoriser les logements familiaux, c'est pourquoi l'OMHM en fait son objectif de réalisation sur ce site.

Marcellin Hudon
Directeur du développement du parc de logements sociaux
OMHM

OMH Montréal

DEMANDEUR PAR TERRITOIRE DE RÉSIDENCE - Demandeur par territoire de résidence

Succursale		OMH de Montréal																		
Territoire	F-Familiale												P-Pensionnée					Total		
	1cc	1cc_H	2cc	2cc_H	3cc	3cc_H	4cc	4cc_H	5cc	6cc	7cc	Total	1cc	1cc_H	2cc	2cc_H	Total			
E / Anjou	90		51		79		49		16	5		290	118		5		123	413		
E / Le Plateau-Mont-Royal	391	4	74	1	36		14		4	2		526	322		9		331	857		
E / Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	761	5	199		167	1	114		39	7	3	1296	632	2	22		656	1952		
E / Montréal-Est	29		7		8		6		3			53	23	1	1		25	78		
E / Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-T.	239	3	67	1	70		53		12	7	2	454	212	1	6		219	673		
E / Ville-Marie	712	4	124	2	73	1	28		8	2	1	955	408		14	1	423	1378		
Hors CMM	19	1	3						1			24	11				11	35		
N / Ahuntsic-Cartierville	443	1	362	1	388		185		63	17	6	1466	420	1	29	1	451	1917		
N / Baie D'Urfé	1											1						1		
N / Beaconsfield	3		1									4	6		1		7	11		
N / Dollard-des-Ormeaux	29	1	10		28		19		7	1	2	97	52	1	2		55	152		
N / Dorval	27		9		6		4					46	46		1		47	93		
N / Kirkland	3											3	7				7	10		
N / L'Île-Bizard-Sainte-Genève	8		5		3		3		3			22	12				12	34		
N / Montréal-Nord	302	3	185	2	310		224		70	25	7	1128	381	1	28	2	412	1540		
N / Pierrefonds-Roxboro	65		58		67		26		20	8	1	245	91		5		96	341		
N / Pointe-Claire	14		5		3		2					24	40				40	64		
N / Rosemont-La Petite-Patrie	654		243	1	212	1	96		38	10	4	1259	675	1	23	1	700	1959		
N / Saint-Laurent	158	1	214		305		186		73	34	12	983	200		36		236	1219		
N / Saint-Léonard	1	170	1	203	282		167		65	15	1	905	199	1	21		221	1126		
N / Sainte-Anne-de-Bellevue	1				1							2	9				9	11		
N / Villieray-Saint-Michel-Parc-Extension	732	1	634	1	775		411		147	48	17	2766	744	3	76		823	3589		

OMH Montréal

DEMANDEUR PAR TERRITOIRE DE RÉSIDENCE - Demandeur par territoire de résidence

Succursale		OMH de Montréal																		
Territoire	F-Familiale													P-Pensionnée					Total	
	1cc	1cc_H	2cc	2cc_H	3cc	3cc_H	4cc	4cc_H	5cc	6cc	7cc	Total	1cc	1cc_H	2cc	2cc_H	Total			
Rive-nord	136		65		57		35	2	15	6	1	317	160		7		167	484		
Rive-sud	121	1	47		40		30	1	5	5		250	155	2	3	1	161	411		
S / Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	587	3	502	3	525		259		61	20	7	1967	695	2	59	1	757	2724		
S / Côte-Saint-Luc	44		47		44		16		3	1	1	156	69		4	1	74	230		
S / Hampstead	3		2		2	1	1		1			10	5		1		6	16		
S / Lachine	199		97	1	74		33	1	15	8	1	429	182	2	8		192	621		
S / LaSalle	224	1	168	1	154		100		30	11	5	694	237	4	13		254	948		
S / Le Sud-Ouest	442	1	135	1	150		88		30	5	6	858	290	1	11		302	1160		
S / Mont-Royal	7		9		8		2		3	3		32	18				18	50		
S / Montréal-Ouest	4		1				1					6	3				3	9		
S / Outremont	7		4		1							12	23				23	35		
S / Verdun	313		117	1	88		52		20	3	2	596	234	1	12		247	843		
S / Westmount	11		5		7				1			24	20				20	44		
Total - Succursale	1	6949	31	3653	16	3963	4	2204	4	753	243	79	17900	6699	24	397	8	7128	25028	