

## Quelques commentaires à propos du PPU des Faubourgs



Mars 2019

## ***Table des matières***

Qui sommes-nous ?	Page 3
Le Quadrilatère de la Miséricorde	Page 5
Les projets sociaux de Faubourg-Québec	Page 5
Le redéploiement du site de Radio-Canada	Page 6
Le site de la Molson	Page 7
Le site de Porte Sainte-Marie	Page 7
Les logements sociaux existants et leurs préservations	Page 8



Accueil Bonneau – Maison Joseph-Vincent, Vieux-Montréal

## QUI SOMMES-NOUS ?

Atelier habitation Montréal est un organisme sans but lucratif d'économie sociale fondée en 1978 qui s'investit avec passion et professionnalisme dans la réalisation de projets immobiliers communautaires.

Depuis sa création, de nombreux groupes citoyens désirant mettre sur pied une coopérative, un OSBL d'habitation, un centre communautaire, un CPE font appel à la solide expertise d'Atelier habitation Montréal pour les accompagner durant toutes les phases de développement de leur projet immobilier ou de leur local communautaire.

Composé d'une équipe de professionnels en urbanisme, architecture, économie sociale, communication, animation et formation, Atelier habitation Montréal offre un service de soutien et d'accompagnement personnalisé dans tout le processus de développement et de réalisation d'un projet.

De l'ébauche du projet à la remise des clefs, l'équipe d'Atelier habitation Montréal est présente sur le terrain et offre un service complet d'encadrement, de la conception à la réalisation du projet.

Notre mission, nos objectifs et nos valeurs

Dans le contexte immobilier actuel où l'accès au logement s'avère difficile pour plusieurs ménages à faibles et moyens revenus. Nous nous donnons pour mission de contribuer à la prise en charge des conditions de logement et de vie en offrant des services-conseils en gestion de projets immobiliers et en soutien aux organismes, coop d'habitation et Office municipal d'habitation.

Nous visons par nos projets immobiliers à :

- Améliorer les conditions de vie de nos concitoyens et concitoyennes plus vulnérables ;
- Sauvegarder le patrimoine urbain et la revitalisation des quartiers en rénovant, en construisant ou en recyclant des immeubles ;
- Former un parc immobilier locatif exempt des fluctuations du marché privé ;
- Optimiser le développement social et économique des milieux urbains ;
- Favoriser la participation des organismes en développant leur autonomie.

## NOS RÉALISATIONS DEPUIS PLUS DE 40 ANS

Depuis maintenant plus de 40 années, nous intervenons en accompagnant des OSBL, des coops ou l'OMH dans tous les quartiers de l'île de Montréal et de l'agglomération de Longueuil.

Nous avons réalisé plus de 4 500 unités occupées, dont 4 projets en mode clé en main (491 unités), 71 projets en construction neuve (2 023 unités), nous avons agi à titre d'experts-conseils dans 11 projets (557 unités), 13 projets en recyclage (293 unités) et 55 projets d'achat-rénovation (1 204 unités).

Nous avons notamment participé à la sauvegarde de plus de 400 unités de chambres ce qui fait de nous, le GRT ayant sauvegardé le plus de maisons de chambres à Montréal.

Nos clients sont à ce jour, 67 coopératives d'habitation (1 593 unités), 3 projets avec des Offices municipaux d'habitation (2 projets à Montréal et un à Longueuil pour un total de 342 unités), 67 OSBL d'habitation visant toute une panoplie de populations (2 279 unités), et 17 projets dit spéciaux en relogement de locataires, en avis-conseil auprès des propriétaires, etc. (354 unités).



Coop Porte du Bourg- Faubourg-Québec

## 1 - Le Quadrilatère de la Miséricorde

Situé entre les rues Saint-Hubert à l'ouest, Saint-André à l'est, Boulevard René-Lévesque au Nord et rue de la Gauchetière est au sud, l'ancien hôpital de la Miséricorde est laissé à l'abandon depuis de nombreuses années. Les différents pavillons tous construits à des époques différentes allant de 1840 à 1950 sont dans états allant de correct à très endommagé voire presque irrécupérable.

Toutefois, la communauté s'est regroupée autour de la noble idée de sauver ce patrimoine bâti et de lui donner une nouvelle vie avec diverses fonctions. La communauté a notamment prévu un pavillon de logements de type studio pour les hommes de la rue et qui est soutenu par la Maison du Père (situé juste en face, rue Saint-Hubert), une coop pour famille dans deux autres pavillons, la sauvegarde de la chapelle avec des usages potentiels d'école de métiers comme la joaillerie, des logements pour étudiants via l'Utile, un CPE et des ateliers pour les artistes dans une construction neuve prévue au coin de René-Lévesque Est et de la rue Saint-Hubert. Pour arriver à la réalisation de ce merveilleux projet, la ville de Montréal doit se porter acquéreur du site auprès du Gouvernement du Québec. Elle devra aussi accorder des unités de logements social via le programme AccèsLogis Montréal et elle devra adapter ses normes et son financement au besoin particulier de ce genre de projet.

Pour nous, la sauvegarde de cet ensemble immobilier au cœur du Faubourg est essentielle voir primordiale pour la redynamisation de ce secteur et nous encourageons l'OCPM a recommandé à la ville de Montréal de procéder sans plus attendre et de pleinement collaboré avec l'organisme Le Quadrilatère de la Miséricorde pour y arriver.

*Nos recommandations :*

Que la ville de Montréal acquiert le site et le transfert à la communauté via l'organisme Le Quadrilatère de la Miséricorde pour qu'elle y réalise son projet immobilier.

Que la Ville de Montréal accorde des unités de logement social dans le cadre du Programme AccèsLogis Montréal et qu'elle adapte ses normes et son financement au besoin particulier de ce type de projet.

## 2 - Les projets sociaux de Faubourg-Québec

Voilà plus de 18 ans, nous avons participé à deux (2) projets immobiliers communautaires dans ce qui était à l'époque un nouveau développement. Ces projets totalisent plus de 100 unités de logements pour des familles. Or, ce site n'offre aucun service de proximité, aucun espace de jeux pour les enfants et aucun lieu pour les adolescents. Pour nous, il s'agit là d'une erreur des autorités qui n'ont jamais cru que ces familles avaient des besoins. Les unités de condominiums situés à côté ont sans nul doute les mêmes besoins. Nous nous devons de noter que nos logements rejoignent de plus grandes familles que les condos. Nous croyons donc que les besoins des familles des projets sociaux de ce secteur doivent maintenant être répondus.

*Nos recommandations :*

Que la ville de Montréal encourage et facilite l'installation de services de proximité sur le site ou tout près.

Que la ville de Montréal crée des espaces de jeux et de vie pour les enfants qui habitent Faubourg-Québec, et ce, pour tous les âges tant les enfants que les adolescents.

### **3 - Le redéploiement du site de Radio-Canada**

Atelier habitation Montréal collabore avec Radio-Canada depuis le tout début de la réflexion sur le futur redéploiement de ce site et avec les promoteurs immobiliers privés depuis qu'ils ont été retenus par le propriétaire.

Voilà donc plus de 12 années que nous avons participé à toutes les étapes, que nous avons participé à la négociation de l'entente de développement du site, que nous avons participé aux consultations privées et ensuite publiques et voilà qu'aujourd'hui tout cela est remis en question par la présente consultation sur le PPU.

Soyons clairs, pour nous les hauteurs, la densité du site et le COS ont déjà été discutés et cela à plusieurs reprises, et il nous apparaît impensable qu'encore aujourd'hui cela soit remis en question. Le promoteur actuel de la partie résidentielle du site (côté ouest de la tour) a déposé un dossier à l'arrondissement qui est de plein droit et nous croyons qu'il doit en demeurer ainsi. La présente démarche de PPU selon nous pourrait retarder la réalisation de la partie résidentielle du site et donc des unités de logements sociaux de deux (2) ans. Cela nous apparaît inacceptable.

Dans un autre ordre d'idée, nous sommes préoccupés par la circulation autour du site. D'un côté il y a l'autoroute qu'est devenu la rue Viger, de l'autre il y a le boulevard René-Lévesque Est, de l'autre la rue Papineau et l'entrée du pont Jacques-Cartier. C'est beaucoup de circulation rapide autour d'un site appeler à accueillir de familles. La ville de Montréal doit absolument discuter avec le ministère des Transports du Québec et nous revenir avec une proposition viable pour la circulation dans le secteur. Sans cela, tout développement nous semble voué à un certain échec, à tout le moins à certaines difficultés.

Aussi, le site de Radio-Canada tel que présenté actuellement n'a officiellement aucune école tant primaire que secondaire. Nous comprenons les difficultés de la commission scolaire à convaincre Québec, mais ce dossier étant sur la table depuis tellement d'années que nous n'arrivons toujours pas à comprendre comment il se fait que la CSDM n'est pas prête. Le promoteur immobilier (Groupe Mach) a une grande ouverture pour intégrer une école sur le site, mais il faudra que la CSDM et le ministère bougent.

Nous notons aussi que la ville de Montréal n'a prévu aucune installation communautaire sur le site. La ville doit prévoir des installations communautaires (par exemple un centre communautaire ou une bibliothèque). Vu le nombre de ménages sur le site et vu le nombre d'enfants, cela nous apparaît essentiel et nous ne comprenons pas que ce ne soit pas le cas.

*Nos recommandations :*

Que le présent PPU retienne les hauteurs, la densité et le COS de la précédente démarche de consultations publiques et permette et ce, même avant le dépôt de son rapport au promoteur actuel de procéder.

Que la ville de Montréal dépose un plan réaliste de circulation avec une réflexion sur l'usage des autoroutes à plusieurs voies autour d'un site comme Radio-Canada et éventuellement de la Molson.

Que la CSDM dépose un projet d'école primaire et secondaire et qu'elle ou le ministère accepte que ces classes ne soient pas des classes typiques des écoles d'autrefois ou de banlieue et seront une version moderne intégrée à un cadre bâti densifié.

Que la ville de Montréal dépose une proposition de lieu communautaire comme un centre communautaire, une bibliothèque le tout avec une démarche d'appropriation par la communauté. Sur ce site, selon nous, la ville de Montréal doit se montrer exemplaire.

#### **4 - Le site de la Molson**

Le site de l'ancienne usine de la brasserie Molson nous apparaît être un site à fort potentiel immobilier et qui pourrait permettre l'ouverture sur le fleuve Saint-Laurent. Ce site industriel dont certaines parties pourraient être conservées est d'un intérêt certain.

Pour nous, l'accès des Montréalais au fleuve est essentiel, et ce malgré que certains usages de transport lié au Port de Montréal doivent demeurer en place.

Nous ne sommes pas des experts sur ces questions, mais nous sommes intéressés à participer à une démarche de réflexion plus poussée sur ces questions et sur celles de l'immobilier résidentiel.

*Nos recommandations :*

Que la ville de Montréal et le promoteur privé s'engagent dans une démarche participative avec la communauté visant une meilleure réflexion sur le développement du site.

#### **5 - Le site de Porte Sainte-Marie**

Le site de Portes Sainte-Marie est un site fortement contaminé qui offre un potentiel élevé en termes d'unités de logement, mais aussi en termes d'offre de déserte commerciale de proximité, et d'offres commerciales de destination. Le site a déjà fait l'objet d'une démarche de consultation publique à laquelle la communauté a largement participé. Bien que cette démarche a été faite il y a de nombreuses années, elle a permis d'établir les critères acceptables du site. Nous comprenons que la présente démarche pourrait modifier ce qui avait été décidé à l'époque et que le nouveau promoteur devra déposer sa proposition finale.

Pour nous, ce site doit tenir compte des besoins en logements sociaux pour les familles et doit donc en prévoir une quantité ne pouvant être inférieure à 20 %.

Nous nous engageons à travailler avec la communauté et le promoteur privé afin que ce projet se réalise de manière harmonieuse et qu'il réponde mieux aux besoins du quartier.

En ce sens, nous offrons au promoteur privé et à la ville notre expertise des 40 dernières années.

*Nos recommandations :*

Que la ville de Montréal et le promoteur privé s'engagent dans une démarche participative avec la communauté visant une meilleure réflexion sur le développement du site.

## **6 – Les logements sociaux existants et leur préservation**

Le secteur couvert par le présent PPU des Faubourgs regorge de nombreux logements sociaux tant sous la forme d'HLM, de coops et d'OSBL en habitation. Ces projets ont été réalisés voilà plusieurs années et sont souvent en fin de convention. Les autorités doivent mettre en place des outils financiers permettant à ces projets de procéder à des travaux majeurs sans que cela ait un impact négatif sur le coût des loyers des résidents.

Le sauvegarde des unités existantes est pour nous une priorité. Il serait absurde de ne pas sauvegarder les unités existantes.

*Nos recommandations :*

Que les autorités tant montréalaise que provinciale et fédérale mettent en place des outils financiers permettant de procéder rapidement à des travaux majeurs dans ces projets, le tout avec l'objectif de réduire l'impact négatif sur le prix des loyers et sur les locataires en place.

Atelier habitation Montréal  
29 mars 2019