

Consultations publiques pour

LE SECTEUR DES FAUBOURGS

Mémoire déposé à

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

par le groupe de ressources techniques



GROUPE **CDH**

4 AVRIL 2019



AVANT-PROPOS

Nous souhaitons remercier l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM) pour l'organisation des consultations dans le cadre de la planification du secteur des Faubourgs dans l'arrondissement Ville-Marie à Montréal. Nous sommes en effet heureux de constater les importants efforts mis de l'avant dans le cadre de ces démarches, tant du côté de l'écoute municipale que de l'importante participation citoyenne et communautaire. Le quartier des Faubourgs, riche de son histoire, de son emplacement, et surtout de ses gens, mérite une planification saine orientée vers les valeurs du développement durable.

LE GROUPE CDH

Depuis 1976, l'objectif premier du Groupe CDH est le développement de projets immobiliers contrôlés par les usagers, que ce soit sous forme de coopératives d'habitation ou d'OBNL de logements.

Afin d'y arriver, nous partageons et mettons à profit notre expertise afin de réaliser des projets d'habitation communautaire avec la participation d'usagers à revenus faibles ou moyens. Nous souhaitons encourager et soutenir la prise en charge de ces projets par les usagers en favorisant l'*empowerment* des résidents et contribuer ainsi de façon concrète à l'amélioration de leur qualité de vie.

Actifs dans l'arrondissement de Ville-Marie par son implication aux tables de concertation Habiter Ville-Marie et Peter-McGill et la réalisation de multiples projets de logements communautaires d'envergures et de natures diverses, nous sommes heureux de participer aux réflexions pour le futur du quartier.

UN SECTEUR DÉJÀ HABITÉ

Avant toute chose, le secteur des Faubourgs est un quartier déjà habité. ***Il sera absolument nécessaire que le futur de celui-ci soit planifié dans l'objectif de répondre aux besoins des résidents en place et que cette planification empêche le phénomène de gentrification trop souvent observé autour des projets de redéveloppement.*** De constater la présence d'autant de citoyens lors des rencontres d'information dans le cadre de ces consultations témoignent des craintes qu'ils peuvent avoir face aux pressions qu'ils pourraient être appelés à vivre lorsqu'une nouvelle population mieux nantie viendra s'imposer comme nouveaux voisins.

LES GRANDS DÉVELOPPEMENTS CONNUS

Il sera nécessaire de préserver les acquis pour les projets de logements communautaires déjà en élaboration, tel que le site de Radio-Canada et le Quadrilatère de la Miséricorde (l'ancien Hôpital de la Miséricorde). Les projets de cette envergure prenant plusieurs années à se développer, les attentes pressantes de la population envers ceux-ci sont continuellement frustrées des délais accompagnant tout changement de vision et de conjoncture les affectant.

Pour le projet Radio-Canada, un Accord de développement a déjà été signé en 2017 suite aux discussions conjointes entre le Groupe MACH, la Ville de Montréal et les organismes communautaires. Il sera opportun de maintenir les importants acquis déjà négociés suite aux consultations dans le quartier en 2010, qui permettront de réaliser une bonne quantité de logements communautaires.

Parallèlement, les organismes communautaires derrière le projet du Quadrilatère de la Miséricorde, site commémoratif d'importance dans le quartier, poursuivent les discussions avec les instances municipales afin de parvenir à ficeler ce projet. Un maintien de la vocation sociale et communautaire tel qu'actuellement imaginé par les partenaires de ce projet doit demeurer afin de respecter le patrimoine historique des lieux.

UN MILIEU DE VIE FAMILIAL, COMPLET ET SÉCURITAIRE

La ville de Montréal se démarque de plusieurs autres grandes villes nord-américaines par son centre-ville habité. Dans une vision voulant combattre l'étalement urbain et réduire les émissions de gaz à effet de serre sur son territoire, Montréal cherche à maintenir les familles en ville et à leur offrir des logements adaptés à leurs besoins. En plus de la mise en place de programmes financiers rendant possible la réalisation de logements abordables, ***il est nécessaire de planifier pour les familles un milieu de vie attrayant.*** La planification doit tenir compte de plusieurs aspects actuellement problématiques dans le secteur des Faubourgs :

Des services indisponibles – école, commerces et centre communautaire :

Les services de proximité sont en décroissance depuis les années '90 et ne sont pas équitablement dispersés sur l'ensemble du territoire à l'étude. Les écoles, primaires et secondaires, sont insuffisantes. Les centres communautaires et les parcs sont rares. Certains secteurs sont dépourvus d'un marché d'alimentation digne de ce nom et les commerces de proximité sont cantonnés sur quelques rues centrales et éloignées des grands pôles de redéveloppement potentiel.

La vie urbaine, qui se veut à l'échelle humaine, doit pouvoir se vivre à pied. Les familles désireuses d'y vivre doivent être en mesure de trouver à proximité l'ensemble des services dont elles auront couramment besoin. ***Par conséquent, il sera impératif de prévoir une mixité des usages dans les principaux développements à venir, des incitatifs pour les commerçants ambivalents de s'y installer et des politiques favorisant une occupation des espaces commerciaux afin d'éviter de créer des espaces qui demeurent vides.***

Milieu sécuritaire pour familles :

La sécurité des familles est centrale pour de créer un milieu où il fait bon vivre. Des interventions majeures sont nécessaires dans le quartier. La vie urbaine, à pied, doit être prioritaire et les déplacements automobiles secondaires. ***Les impacts négatifs des axes de transport lourd, bien que nécessaires (boulevard Notre-Dame, de l'autoroute 720 et des abords du pont principalement), doivent être atténués afin de laisser la priorité aux piétons.***

L'intégration du site Molson au quartier et l'appropriation des berges par les résidents doit se faire. Les projets de l'arrondissement visant une réduction du nombre de voies sur Notre-Dame et une perméabilisation de celle-ci par des passages piéton fluides et sécuritaires doivent être réalisés, le tout dans une vision à échelle humaine.

De plus, plusieurs autres villes, particulièrement Toronto, ont déjà effectué d'ambitieuses études afin d'intégrer les familles en milieu urbain dense en hauteur dont il faut s'inspirer. Celles-ci constatent souvent que le problème n'est pas nécessairement la hauteur et la contiguïté des bâtiments, mais plutôt la configuration des immeubles, des infrastructures et des commerces.

Des logements pour tous

Dans les dernières années, peu de nouveaux développements en logements sociaux ont été en mesure de voir le jour, malgré les efforts en ce sens, tant les contextes de développement se complexifient et les opportunités de développement se font rares. Cette stagnation fait en sorte que les besoins en logements abordables et accessibles financièrement augmentent sans être répondus.

Dans ce contexte, le règlement d'inclusion à venir de la Ville de Montréal permettra tout de même de créer de nouvelles opportunités de développement de logements abordables et sociaux, dans la mesure où les développements à venir comprendront une densité suffisante pour amener un nombre conséquent de nouveaux logements. Il sera cependant nécessaire de prendre garde à ce que cette densité se fasse en intégrant des aménagements et des environnements à échelle humaine au niveau de la rue et des piétons.

Nous comptons aussi sur la souplesse annoncée par la Ville de Montréal pour faciliter la réalisation des projets d'habitation communautaires et abordables hors inclusion qui sont extrêmement difficiles à réaliser avec les outils et programmes actuellement disponibles.

EN CONCLUSION

Le secteur des Faubourgs doit appartenir à ses résidents, dont un grand nombre ont déjà de la difficulté à se loger, à avoir accès à des services de proximité adéquats et qui vivent immédiatement voisins d'infrastructures de transports d'échelle régionale. La planification découlant des consultations devra impérativement tenir compte des discours et témoignages qui auront été entendus et répondre à leurs attentes en facilitant la réalisation de logements communautaires et abordables, avec des services de proximité disponibles, tout en étant sécuritaire et à échelle humaine et en permettant une appropriation de l'ensemble du territoire. La planification ne devra pas répondre seulement à une pression spéculative d'un potentiel imaginé.