



5790, avenue Pierre-de-Coubertin,
Bureau 201
Montréal (Québec)
H1N 1R4

Téléphone : (514) 256-0472
Télécopieur : (514) 256-7033
info@pro-est.org

Projet d'urbanisation du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine

Mémoire présenté par la
Société de promotion et de concertation de l'Est de l'Île de Montréal
(Pro-Est)

À l'Office de consultation publique de Montréal

Montréal, Québec
Le 22 avril 2003

TABLE DES MATIÈRES

1	Présentation de Pro-Est	3
2.	La concertation à la base du développement durable	3
	La table de concertation de Pro-Est.....	3
	Un processus de consultation qui a déjà porté ses fruits	3
3.	L'habitation, une priorité pour Pro-Est	4
	3.1 Croissance économique, marché de la main-d'œuvre, pénurie d'habitation... 4	
	3.2 Capacité de payer des ménages	4
	Rareté des terrains	5
	3.4 Réforme du financement des infrastructures pour nouveau développements résidentiels	5
	3.5 Contrat de ville.....	5
4.	Le projet d'urbanisation de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine	6
	4.1 Une localisation avantageuse	6
	4.2 La Buanderie Centrale de Montréal (BCM).....	6
5.	Recommandations	7
	5.1 Un positionnement consensuel, la clé de la réussite	7
	L'Est , une communauté inclusive et responsable	7
	Relocalisation de la Buanderie Centrale de Montréal et maintien des emplois dans l'Est	8
	5.4 Allègements normatifs et administratifs.....	8
6.	Conclusion	8

1 Présentation de Pro-Est

La Société de promotion et de concertation de l'Est de l'Île de Montréal, Pro-Est, fut mise sur pied en 1988 afin de doter l'Est d'une voix commune pour défendre ses intérêts économiques et sociaux. Les principaux intervenants du territoire donnaient ainsi suite à l'une des principales recommandations du rapport *Se prendre en main*, présenté par le Comité pour la relance de l'économie et de l'emploi de l'Est de Montréal (CREEEM) en septembre 1987. Le CREEEM insistait en effet sur la nécessité de promouvoir l'image de l'Est, d'accroître la concertation entre les municipalités du territoire et d'impliquer les divers agents socio-économiques dans la stratégie de relance proposée.

Pro-Est a cumulé nombre de réalisations marquantes, toutes sur des enjeux qui dépassaient le niveau des préoccupations locales, qui ont confirmé son rôle au niveau de la concertation et lui ont conféré une notoriété affirmée.

2. La concertation à la base du développement durable

2.1 La table de concertation de Pro-Est

La Table de concertation mise en place par Pro-Est a permis de réunir autour de projets concrets favorisant le développement de l'Est des partenaires qui poursuivent des buts différents et aux intérêts parfois divergents : milieu des affaires, syndical, politique, communautaire, institutionnel, etc.

De plus, les contacts soutenus entre les intervenants du territoire, tenus sous l'égide de Pro-Est, ont contribué à rehausser l'identification positive au territoire. Ces lieux de rencontres et de contacts ont permis de faire émerger ou de concrétiser plusieurs projets ou de dénouer des impasses.

Lors de la dernière réunion des membres de la Table de concertation de Pro-Est, il fut convenu à l'unanimité que Pro-Est ferait connaître sa position en faveur du projet d'urbanisation du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine avec toutefois, certaines suggestions de modifications jugées nécessaires mais tout à fait réalisables.

2.2 Un processus de consultation qui a déjà porté ses fruits

2.1.1 Politique de financement des infrastructures résidentielles

Suite à un consensus obtenu à une réunion de la Table de concertation de Pro-Est, les membres ont décidé de prendre position dans le cadre de la réforme sur le financement des infrastructures

pour les nouveaux projets résidentiels. Lors des audiences publiques de consultation de la Ville de Montréal, Pro-Est a déposé un mémoire demandant de retirer le projet ou du moins de l'appliquer de façon transitoire sur une période d'au moins trois ans.

2.1.2 Projet d'habitation sur le site de Radio-Canada

À l'origine, ce projet prévoyait exclusivement la construction de condominiums. Une coalition regroupant des représentants de différents milieux s'est organisée et a collaboré étroitement avec la Société Radio-Canada et le promoteur afin d'assurer une mixité d'habitation sur le site. Pro-Est est l'un des organismes à adhérer à cette coalition.

3. L'habitation, une priorité pour Pro-Est

Croissance économique, marché de la main-d'œuvre, pénurie d'habitation

La croissance économique des dernières années s'est traduite par une augmentation importante de la main-d'œuvre active sur le marché de l'emploi à Montréal. Conséquemment, de nombreux nouveaux ménages, beaucoup mieux nantis, cherchent à acquérir une habitation ou à louer un logement. L'un des deux problèmes majeurs de la situation de l'habitation dans les grands centres urbains est le taux de vacance exceptionnellement bas. L'Est de Montréal n'y échappe pas.

Dans un contexte de croissance économique soutenue, la construction d'habitation en milieu urbain étant souvent tributaire d'un processus complexe et long, le manque de disponibilité d'habitation se fait particulièrement sentir et affecte considérablement la qualité de vie des citoyennes et des citoyens de l'Est de l'île de Montréal.

Face à cette situation de pénurie, le mécanisme d'ajustement du marché se constate trop souvent par l'augmentation d'une part, du prix des habitations et d'autre part du loyer des logements.

Capacité de payer des ménages

L'autre enjeu majeur est l'accessibilité financière. L'accroissement du prix des habitations et des loyers des logements réduit considérablement le nombre de ménages pouvant aspirer à l'accès à l'habitation à Montréal.

Dans le marché de l'acquisition, les ménages familiaux à revenu moyen peuvent de moins en moins espérer accéder à la propriété à Montréal. Souvent décideront-ils d'aller s'installer en banlieue.

Dans le marché de la location, la hausse significative des loyers force les ménages à consacrer une partie de plus en plus importante de leurs revenus au détriment de d'autres dépenses. Cette situation peut devenir très problématique pour les ménages à faibles revenus et en particulier pour les ménages dont les revenus ne peuvent s'accroître. Déjà à Montréal, beaucoup de familles doivent consacrer plus de 30%, parfois jusqu'à 40% de leur revenu pour se loger.

Rareté des terrains

La rareté de terrains en milieu déjà très urbanisé ajoute au défi de fournir des habitations à prix abordable à une frange importante de ménages. De plus, dans l'Est, une large proportion des terrains disponibles est caractérisée par un passé industriel tellement lourd que les coûts de décontamination font reculer plusieurs investisseurs.

Réforme du financement des infrastructures pour nouveaux développements résidentiels

En mars 2003, la Ville de Montréal, dans la foulée d'harmonisation des charges fiscales, modifiait sa politique sur le financement des travaux d'infrastructures dans les nouveaux développements résidentiels. Cette réforme affecte surtout les arrondissements de l'ancienne Ville Montréal puisque les promoteurs et les acheteurs bénéficient de subventions considérables. L'élimination de ces aides se fera de façon transitoire pour disparaître complètement en 2006.

Contrat de ville

Dans le contrat de ville, il est stipulé que l'ensemble des actions en habitation devra s'effectuer en fonction de **deux principes** :

- « Le développement durable : la philosophie de la « croissance intelligente » qui vise la consolidation des zones déjà urbanisées.
- La mixité sociale : le maintien de la diversité sociale montréalaise, laquelle est nécessaire pour construire une collectivité viable à long terme. »

On y ajoute aussi que l'intervention en habitation doit s'articuler de façon à répondre à **cinq grands objectifs** :

- « Accroître l'offre de logements sociaux et communautaires, et consolider le parc existant.
- Améliorer la qualité du parc résidentiel privé existant et poursuivre son adaptation aux besoins émergents.

Soutenir le développement de produits résidentiels diversifiés, prioritairement à prix abordables.

Soutenir l'accès à la propriété et prioritairement l'accession à la propriété abordable pour les ménages à revenus modestes, dans une perspective de stabilisation démographique, de recomposition du tissu social de la ville et de revitalisation de ses quartiers.

Optimiser le maillage entre les programmes de subventions résidentielles et des opérations stratégiques de requalification de l'espace urbain, notamment pour l'élimination des nuisances urbaines, la mise en valeur de friches, la densification de secteurs bien desservis par le transport en commun. »

4. Le projet d'urbanisation de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine

4.1 Une localisation avantageuse

La localisation du site, au carrefour d'un pôle multifonctionnel où il y a convergence du transport de personnes et de grands axes routiers, présence de nombreux services et commerce, dont la Place Versailles, en fait un emplacement stratégique de développement immobilier dans l'Est.

L'Hôpital Louis-H. Lafontaine, un établissement universitaire dédié à la santé mentale au service de la personne et de la communauté

L'Hôpital assure un leadership en santé mentale, son ouverture sur sa communauté a souvent été démontrée. Lors d'une conférence, en janvier 2002, le directeur général de l'Hôpital disait : « Nous avons la responsabilité d'être ouvert à l'autre, d'être au cœur de la communauté, à l'écoute des opinions divergentes et de concevoir ensemble des pistes de solutions dans l'unique but de mieux répondre aux besoins des personnes qui souffrent de maladie mentale. »

Dans le document « Planification stratégique 2002-2007 » il est mentionné que la mission actuelle de l'Hôpital est un aboutissement contemporain d'une histoire de près de deux siècles. On pourrait en dire autant de ce projet d'urbanisation.

4.2 La Buanderie Centrale de Montréal (BCM)

Pro-Est est préoccupé par la situation de la Buanderie Centrale de Montréal dans ce dossier. Son caractère industriel rend la présence de cette entreprise tout à fait incompatible avec l'esprit du projet.

5. Recommandations

Un positionnement consensuel, la clé de la réussite

La situation de l'habitation dans l'Est est telle que nous ne pouvons qu'approuver ce projet structurant à bien des égards pour l'Est de l'île de Montréal. Nous croyons toutefois qu'il devrait se positionner de façon consensuelle dans son milieu. Il faut à tout prix éviter la problématique du projet Radio-Canada en s'appuyant dès le départ sur un consensus répondants aux impératifs socio-économiques et politiques de l'heure.

Il est certain qu'un projet d'une telle envergure ne se fait pas sans soulever des inquiétudes de la part du milieu environnant et des citoyens à proximité du site choisi. Il faut tenir compte de la résistance au changement, et rassurés les citoyens sont rassurés que leur bien-être est pris en compte.

Compte tenu du contexte actuel de pénurie d'habitation, de la rareté des terrains sans oublier la disponibilité importante de subventions gouvernementales pour la réalisation de logements abordables, un projet uniquement constitué d'habitations haut de gamme prêterait flanc à une critique très sévère et compromettrait sa réalisation.

L'Est, une communauté inclusive et responsable

Nous ne pourrions concevoir un projet d'une telle envergure sans y inclure une proportion significative de logement social.

Dans son document : « La vente des terrains excédentaires de l'Hôpital Louis-H Lafontaine : des avantages pour l'Hôpital et pour le quartier » il est écrit que : « Ce choix de la mise en vente des terrains excédentaires pour développer un projet domiciliaire s'inscrit en congruence avec l'importance de se rapprocher de la communauté. »

Or, la communauté de l'Est de Montréal constitue une variété de statuts socio-économique. Nous croyons en notre milieu social, sain, diversifié où la mixité sociale est clairement établie et assumée. D'adhérer à ce constat permettrait une vision rassembleuse du projet, en cohérence avec l'objectif et la mission de l'Hôpital. Somme toute, une belle occasion pour l'Hôpital Louis-H. Lafontaine de rompre positivement avec une perception d'un passé négatif, et de démontrer son leadership dans la communauté et son écoute du milieu de l'Est de l'île de Montréal en projetant une nouvelle image auprès du public.

Relocalisation de la Buanderie Centrale de Montréal et maintien des emplois dans l'Est

Pro-Est revendique d'une part, la garantie que le programme d'urbanisme proposé ne menace d'aucune manière le maintien des emplois de la BCM et, d'autre part, que la relocalisation de l'entreprise se fasse dans l'Est de Montréal. Il faut à tout prix maintenir ses emplois dans l'Est et s'assurer que les travailleurs n'aient le moins possible à subir les inconvénients du changement de leur lieu de travail.

Allègements normatifs et administratifs

En cohérence avec son engagement à prioriser le dossier de l'habitation, nous enjoignons la Ville de Montréal à procéder, tel que stipulé dans le contrat de ville, à l'assouplissement des normes et procédures du secteur de l'habitation où les exigences administratives sont nombreuses et peu adaptées aux réalités de plus en plus mouvantes dans lesquelles il faut agir.

6. Conclusion

La Table de concertation de l'Est a pris position, vendredi le 11 avril dernier. Unaniment, il fut convenu de supporter le projet d'urbanisation de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine à la condition qu'une part significative de l'offre de logement soit consacrée au logement social, que l'administration de l'Hôpital s'assure de la relocalisation de la Buanderie Centrale de Montréal dans l'Est de Montréal et que tous les emplois existants soient conservés.

Nous sommes convaincus que la croissance urbaine doit se planifier dans une perspective de développement durable. Puisque cette approche repose sur la concertation, nous offrons notre collaboration dans la recherche de solutions alternatives qui permettront l'endossement de la communauté à la réalisation de cet ambitieux projet.

Le projet d'urbanisation du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine est d'autant plus important pour la vitalité urbaine de l'Est qu'il contribuera, en augmentant son offre d'habitation, à lutter contre l'étalement urbain et permettra à une institution patrimoniale de notre région d'investir dans l'amélioration de ses services offerts en santé mentale aux citoyens de l'Est de l'île de Montréal.

Annexes

Annexe 1 : Résolution de la Table de concertation de Pro-Est du 11 avril 2003

Annexe 2 : Mémoire présenté par Pro-Est, le 7 octobre 2002, à l'assemblée publique de consultation de la Ville de Montréal



Société de promotion
et de concertation
de l'Est de l'Île de Montréal

5790, avenue Pierre-de-Coubertin,
Bureau 201
Montréal (Québec)
H1N 1R4

Téléphone : (514) 256-0472
Télécopieur : (514) 256-7033
info@pro-est.org

Extrait du procès-verbal de la réunion de la Table de concertation de Pro-Est, tenue le 11 avril 2003, à 8 heures 30, au 5000, boul. Métropolitain Est, à St-Léonard.

- Considérant la pénurie d'habitation à Montréal, la capacité de payer des ménages et la rareté des terrains;
- Considérant la localisation avantageuse du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine;
- Considérant l'importance de maintenir les emplois de la Buanderie Centrale de Montréal dans l'Est de l'Île.
- R2003-04-11-03 Sur proposition dûment faite et appuyée, il est unanimement résolu d'appuyer le projet d'urbanisation de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine à la condition qu'une part significative de l'offre de logement soit consacrée au logement social et que l'administration de l'Hôpital s'assure de la relocalisation de la Buanderie Centrale de Montréal dans l'Est de Montréal et que tous les emplois existants soient conservés.



Société de promotion
et de concertation
de l'Est de l'Île de Montréal

5790, avenue Pierre-de-Coubertin,
Bureau 201
Montréal (Québec)
H1N 1R4

Téléphone : (514) 256-0472
Télécopieur : (514) 256-7033
info@pro-est.org

Projet de règlement sur le financement des travaux d'infrastructures dans les nouveaux développements résidentiels

Document présenté par la
Société de promotion et de concertation de l'Est de l'Île de Montréal
(Pro-Est)

à
*l'assemblée publique de consultation de la Ville de
Montréal*

Montréal, Québec
Le 7 octobre 2002

1. Présentation de Pro-Est

La Société de promotion et de concertation de l'Est de l'Île de Montréal, Pro-Est, fut mise sur pied en 1988 afin de doter l'Est d'une voix commune pour défendre ses intérêts économiques et sociaux. Les principaux intervenants du territoire donnaient ainsi suite à l'une des principales recommandations du rapport *Se prendre en main*, présenté par le Comité pour la relance de l'économie et de l'emploi de l'Est de Montréal (CREEEM) en septembre 1987. Le CREEEM insistait en effet sur la nécessité de promouvoir l'image de l'Est, d'accroître la concertation entre les municipalités du territoire et d'impliquer les divers agents socio-économiques dans la stratégie de relance proposée.

Pro-Est a cumulé nombre de réalisations marquantes, toutes sur des enjeux qui dépassaient le niveau des préoccupations locales, qui ont confirmé son rôle au niveau de la concertation et lui ont conféré une notoriété affirmée.

2. Concertation des milieux de l'Est

Lors de la réunion des membres de la Table de concertation de Pro-Est, du 26 septembre dernier, les participants furent informés du projet de règlement concernant le financement des travaux d'infrastructures dans les nouveaux développements résidentiels. D'un commun accord, ils ont décidé de vous faire connaître leurs inquiétudes sur ce projet.

3. L'Est non-concurrentielle

Nous croyons que l'application de cette politique fera en sorte que la construction immobilière résidentielle dans l'Est devienne non-concurrentielle comparativement à l'offre limitrophe de la couronne nord et de la rive-sud.

Au moment où la pénurie de logements à coût abordable se fait durement sentir à Montréal, ce changement nous paraît s'inscrire à contre-courant de toutes les tentatives pour favoriser l'accès à la propriété dans l'Est de Montréal.

Nous comprenons que, dans le contexte « d'une île, une ville », la volonté soit d'uniformiser la charge fiscale et que le partage des coûts soit équitable. D'alléger les engagements financiers de la Ville au détriment des citoyens qui ont moins de moyens que dans les secteurs mieux nantis relève d'une méconnaissance d'une région qui, pour sa revitalisation, a plutôt besoin de puissants moyens incitatifs d'accès à la propriété que de méthodes dissuasives qui n'auront pour effet que de prolonger les effets pervers de l'étalement urbain.

Ne faut-il pas considérer la capacité de payer des contribuables concernés ? Il y a, à l'évidence, une différence majeure entre payer une taxe d'amélioration locale pendant 20 ans et obtenir une hypothèque majorée de 15%. Le coût moyen d'une maison dans les quartiers de l'ancienne ville de Montréal par opposition à celui des résidences des arrondissements de l'Ouest de l'île est loin d'être comparable. Les propriétés neuves étant de façon générale, destinées à une clientèle plus cossue dans l'Ouest de l'île, le coût des infrastructures devient plus marginal et son impact est nettement moindre sur la capacité d'acquérir une résidence.

4. Conclusion

Les membres de la Table de concertation de Pro-Est estiment que le projet de règlement que la Ville de Montréal entend adopter aura avant tout, sur l'Est de Montréal, un effet néfaste.

5. Recommandations

Nous croyons qu'une étude sur les impacts économiques de cette politique, non seulement pour l'Est, mais pour toute la Ville de Montréal, est de rigueur.

Nous proposons la création d'un comité de travail réunissant les intervenants concernés afin de bien cerner les répercussions à court, moyen et long terme qu'un tel changement provoquerait.

Peut-être que l'analyse en profondeur des impacts sur l'économie de Montréal nous ferait réaliser que la volonté d'uniformisation des procédures entre tous les arrondissements serait mieux servie si le programme de crédit de taxes était implanté dans les arrondissements qui ne l'ont pas.

Au minimum, il nous faut avoir la possibilité d'envisager l'application transitoire de telles mesures basée sur des objectifs favorisant le développement immobilier résidentiel de l'Est de Montréal.