

Office de consultation publique de Montréal

MÉMOIRE

**ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE
*PROJET PORTE SANTE-MARIE***

14 décembre 2003

Le présent mémoire est transmis de manière électronique et concerne le projet de la Porte Sainte-Marie.

A) Projet de règlement P-03-153 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal / Centre-Sud (CO92 03386)

B) Projet de règlement P-03-152 autorisant la construction et l'occupation d'un complexe résidentiel et commercial dans le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais

Historique de notre organisme :

Atelier habitation Montréal est un organisme sans but lucratif fondé en 1978. Il voit le jour, un an à peine après avoir été mis sur pied comme Service de documentation sur l'habitation (SDH), avec l'appui du CLSC St-Louis du Parc et du YMCA international.

Reconnu, dès lors, en tant que Groupe de ressources techniques par la Société d'habitation du Québec, Atelier habitation Montréal procède à la réalisation de différents programmes de logements sociaux des gouvernements et travaille directement avec les groupes-clients à la mise sur pied de coopératives d'habitation pour des personnes à faibles et moyens revenus.

Dès ses débuts, l'équipe d'Atelier habitation Montréal est extrêmement consciente des problèmes de logements de ces ménages et participe activement à des campagnes de pression visant à favoriser le développement de logements communautaires à prix abordable.

Au fil des ans, Atelier habitation Montréal diversifie ses activités et l'équipe de travail devient multidisciplinaire. Tout en continuant à répondre aux besoins de sa clientèle traditionnelle, Atelier habitation Montréal travaille dorénavant avec de nouveaux partenaires : organismes sans but lucratif, organismes gouvernementaux, municipaux et autres.

Aux projets de rénovation s'ajoutent des projets de construction neuve et de recyclage de bâtiments dont la vocation initiale était autre que résidentielle. Une première maison de chambres est ainsi réalisée en 1984. Depuis, des foyers de groupe, des maisons de chambres et des résidences à vocation particulière ont été réalisés permettant de procurer un toit répondant aux besoins de divers groupes de personnes : personnes âgées en perte d'autonomie, personnes en processus de réintégration sociale, chambreurs à faible revenu, femmes violentées, etc. L'équipe a également à son actif la réalisation d'un immeuble comprenant des bureaux et des commerces.

La demande pour des logements à coût abordable croissant toujours, Atelier habitation Montréal met sur pied une "banque de requérants" constituée de ménages désireux de mettre sur pied une coopérative d'habitation : plus de 150 ménages s'y inscrivent dès la première année, expression de l'importance des besoins en logement pour les ménages montréalais.

Parallèlement à ces activités, en 1988, Atelier habitation Montréal accentue ses interventions en matière de relogement de locataires en élaborant avec la Ville de Montréal un mode de soutien pour les locataires touchés par des travaux de rénovation. Le succès de l'opération conduit au maintien de la collaboration avec la Ville et au développement des mécanismes de suivi pour les propriétaires et locataires visés par le programme de rénovation.

En 1995, Atelier habitation Montréal innove en créant le premier site Internet francophone portant sur le logement social et offrant des informations à jour sur le sujet et la situation à Montréal.

Vingt-cinq ans sont passés depuis la fondation d'Atelier habitation Montréal, mais l'engagement de son équipe demeure inspiré par sa conviction de l'importance de développer un secteur d'habitation coopératif et sans but lucratif en relation avec les besoins du milieu.

Depuis sa fondation, le dynamisme des membres de l'équipe d'Atelier habitation Montréal a su inspirer des groupes et des individus et aider ces derniers à mener à terme bien des projets de logements autogérés qui répondent efficacement et à long terme aux besoins de la population.

Notre mission :

Atelier habitation Montréal est un organisme sans but lucratif (OSBL) d'économie sociale qui offre support et expertise aux groupes qui veulent mettre sur pied des projets immobiliers communautaires, soit sous la forme de coopératives d'habitation ou d'organismes à but non-lucratif en habitation.

Il aide également de nombreux groupes communautaires de même que des centres de petites enfance (CPE) à se trouver des locaux à coût abordable, leur permettant d'exercer leur mission auprès de leurs clientèles.

Atelier habitation Montréal intervient à toutes les phases de développement et de réalisation d'un projet en privilégiant une approche d'accompagnement. Cette méthode caractérisée par une étroite collaboration entre les divers intervenants et les membres du groupe-client favorise la réalisation de projets en lien direct avec les besoins des futurs résidants ainsi que du milieu tout en respectant les normes des différents programmes gouvernementaux.

L'implication des membres fondateurs des projets à chacune des étapes de réalisation favorise en outre le développement de l'autonomie du groupe en ce qui a trait à la gestion future.

Objectifs :

- * Contribuer à la réalisation de projets d'habitation et à la dispensation de services qui favorisent l'amélioration des conditions de vie des populations rencontrant des difficultés spécifiques à se loger adéquatement.
- * Participer à la sauvegarde du patrimoine urbain et à la revitalisation des quartiers par des efforts de rénovation, de construction et de recyclage.
- * Contribuer à la formation d'un parc de logement locatif exempt des fluctuations du marché privé.
- * Sensibiliser les populations aux questions relatives aux domaines de l'habitation et de l'aménagement urbain et favoriser le développement social et économique des milieux urbains.

Réalisations :

Depuis 1978, Atelier habitation Montréal a participé à la réalisation de plus de 2 900 unités de logements sans but lucratifs et abordables, en plus de fournir des services conseils auprès des promoteurs privés ou communautaires et de participer à la réalisation de Centres de la Petite Enfance et de centre communautaires. Dans le cadre de ces réalisations, nous avons participé activement à la revitalisation du secteur où se réalisera le projet de la Porte Sainte-Marie et nous sommes à même de constater l'importance de reconnaître l'existence du milieu dans la réalisation du présent projet. Vous trouverez plus en avant nos recommandations en ce sens.

Arrondissement	Nombre de projets	Nombre d'unités	Coût des travaux	Coût de réalisation
Ahuntsic/Cartierville	1	55		*
Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de Grâce	6	393	30 000 \$	837 342 \$
Lachine	2	40	1 255 580 \$	1 743 232 \$
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	4	97	4 792 202 \$	6 783 053 \$
Outremont	1	18	687 226 \$	845 532 \$
Plateau Mont-Royal	38	698	15 143 256 \$	25 114 026 \$
Rivière-des	7	265	9 535 390 \$	14 269 587 \$
Rosemont/Petite-Patrie	3	36	1 450 554 \$	1 885 479 \$
Saint-Léonard	1	20	65 716 \$	660 733 \$
Sud-Ouest	4	66	238 197 \$	2 394 012 \$
Tous les arrondissements	8	300		*
Ville-Marie	31	855	50 051 247 \$	70 169 929 \$
Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension	6	146	3 429 419 \$	6 471 488 \$
Total:	112	2 989	86 678 787 \$	131 174 413 \$

C'est sur la base de ce travail constant et acharnés sur le terrain que nous considérons être en droit de présenter ici notre position sur le développement de ce projet.

La Porte Sainte-Marie : Le projet le plus important de Ville-Marie ?

La position du site et la rareté des autres sites disponibles dans le secteur nous portent à croire que ce terrain constituera le projet immobilier le plus important à y être jamais réalisé. La réalisation de ce projet et sa dimension nous obligent tous à avoir une meilleure réflexion et à éviter la prise de décision trop rapide.

Pour notre organisme et les gens que nous représentons, la réalisation de ce projet doit absolument inclure un certain nombre de logements « abordables » communautaires, c'est-à-dire des unités à un prix vraiment abordable et non pas uniquement des unités locatives de grand luxe ou même des unités dites « abordables » privés. En effet, les loyers facturés dans les logements dits « abordables » privés ne correspondent pas, selon les clientèles que nous desservons, à des prix abordables.

Tableau des loyers dits abordables (logements chauffés)

Type de logements	Loyers mensuel communautaire	Loyers mensuel privé
Logements de type 4 1/2	+ ou - 450 \$ *	+ ou - 700 \$ *

- Source : Société d'habitation du Québec (SHQ)

Insérer ou créer un nouveau secteur riche dans le quartier ?

La réalisation du présent projet doit viser l'inclusion des résidents actuels du quartier. Si cela n'est pas prévu, l'arrondissement Ville-Marie et les autorités municipales participeraient à la création d'un nouveau secteur hors de la réalité historique de Ville-Marie. Faire cela serait, selon notre opinion, une erreur historique grave. Nous croyons que nous devrions tous avoir appris des erreurs urbanistiques et de développement immobilier du passé.

De plus, cette inclusion doit être à un niveau suffisamment important pour que cela ait un impact sérieux.

Selon nous, un pourcentage d'au moins 25 % des unités résidentielles totales devrait être réservées à des unités communautaires à un prix abordable et ce, sur le site. Ces unités seraient la propriété de coopératives d'habitation ou d'organismes sans but lucratif. Un certain nombre d'unités hors site devraient aussi être prévus. Un total de 40 % des unités résidentielles totales

(sur le site et hors site mais dans le même secteur immédiat) devraient être réalisées en tenure communautaires.

Dans ce sens, nous appuierons toutes les démarches des autorités de l'arrondissement auprès de autorités gouvernementales pour que ces unités soient réservées à Ville-Marie.

Ces unités pourraient très bien réaliser en mode « clé en main » par le promoteur ou autrement. Ce mode de livraison des unités de logements abordables communautaires commence à faire son apparition à Montréal depuis peu et nous constatons que le promoteur y trouve son profit, car ainsi une certaine partie de ses unités sont déjà pré vendus, que le financement est garanti par le gouvernement et que ses frais de mise en marché sont grandement réduits. De plus, comme ces unités sont généralement moins tenues aux dates de livraison du marché privé (c'est-à-dire en juillet généralement), le promoteur peut ainsi mieux coordonner son chantier et générer une certaine économie qu'il conservera.

Bien que nous ne parlions pas toujours le même langage, nous constatons dans nos autres dossiers « clé en main » que les différents promoteurs y trouvent leurs profits et leurs intérêts.

De même, la Ville de Montréal y trouvera aussi son profit car les Coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratifs ne sont pas exempts de taxes municipales.

Autres questions (circulation, création d'emploi locaux et autres) :

Circulation : Notre organisme possédant peu d'expertise dans ce secteur d'activités, nous n'émettrons que de brefs commentaires. Toutefois, nous avons constaté que la nouvelle rue située au centre du site pourrait servir à la livraison des produits du centre commercial et de la SAQ. En aucun cas, une voie de camionnage ne devrait se trouver au centre d'un îlot, surtout si cet îlot est bordé par trois (3) rues fortement commerciales. Nous appuyons toutes les demandes en ce sens et les revendications des organismes concernés par les problématiques de circulation en ce sens.

Création d'emploi locaux : Nous croyons que la réalisation du présent projet devrait, à cause des espaces commerciaux qui y seront créés, inclure un volet visant la création d'emploi locaux. Nous appuierons toutes les démarches et les positions de la CEDEC Plateau Mont-Royal/Centre-Sud en ce sens.

Conclusion :

Pour notre organisme, la réalisation de la Porte Sainte -Marie doit absolument permettre la création de 40 % d'unités résidentielles communautaires à la fois sur le site et hors site.

Advenant que cela ne se fasse pas, nous considérerons que les autorités politiques municipales et les professionnels des différents services municipaux auront manqué gravement à leur devoir de participer à la création et au maintien d'une société égale et juste.

Étant donné que la Porte Sainte-Marie sera probablement le plus important projet qui se réalisera dans ce secteur, nous considérons essentiel que cette notion d'inclusion deviennent une obligation et qu'elle soit suffisamment importante pour que cela ait un impact positif sur le quartier.

Ville-Marie est un quartier vivant et dynamique et nous croyons qu'il doit le demeurer.

Robert Manningham
Directeur général
Pour Atelier habitation Montréal

Décembre 2003

Courriel : ahm@videotron.ca
Web : www.atelierhabitationmontreal.org
Téléphone : 514-270-8488
Télécopieur : 514-270-6728