



MÉMOIRE SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

TABLE DE CONCERTATION DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

OCTOBRE 2019

TABLE DE CONCERTATION
DU QUARTIER DES **GRANDS JARDINS**



LA TABLE DE CONCERTATION DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

La Table de concertation du quartier des Grands Jardins est un organisme à but non lucratif qui oeuvre dans la portion ouest de l'arrondissement Ville-Marie et qui s'intéresse au développement urbain du quartier.

Conscient de son passé prestigieux et des enjeux urbains qui entourent le développement du quartier, un groupe de travail fut créé en 2005 et s'est mis à l'oeuvre à l'initiative du Centre Canadien d'Architecture (CCA) pour s'interroger sur l'avenir du quartier et se donner quelques pistes d'intervention. Le groupe de travail fut formé d'organisations, d'entreprises, d'institutions et de résidents actifs dans le milieu.

Officiellement fondée à l'été 2012, la Table de concertation du quartier des Grands Jardins a pour objectif de se faire la voix des préoccupations et des aspirations des résidents, commerçants, étudiants, institutions, et associations en matière de développement urbain. Elle est également un outil de médiation propice à la collaboration entre les intervenants, les acteurs et les décideurs sur des projets qui répondent aux besoins des milieux socio-économiques locaux, de manière ponctuelle ou régulière, dans le cadre d'interventions communes.

Aujourd'hui, les travaux et les réflexions de la Table servent de cadre de référence aux responsables de l'aménagement urbain à l'Arrondissement Ville-Marie, que ce soit en termes d'architecture, de nouvelles interventions concernant l'aménagement urbain, le paysage ou la création d'espaces publics de qualité. La Table effectue également une veille sur divers enjeux comme l'habitation, l'accessibilité aux services socio-communautaires, la qualité de vie et la mobilité.

TERRITOIRE DE LA TABLE DES GRANDS JARDINS



CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA TABLE 2019-2020

Cameron Charlebois
Président

Graham Singh
Administrateur

Phyllis Lambert
Vice-présidente

Henri Biard
Administrateur

Clarence Epstein
Secrétaire-trésorier

André Jude
Administrateur

Émile Roux
Administrateur

Gideon Pollack
Administrateur

Jean-Yves Bourdages
Administrateur

André Poulin
Administrateur

QUELQUES DOSSIERS PORTÉS PAR LA TABLE

- + Nouvelles écoles primaires
- + Réaménagement de la rue Sainte-Catherine Ouest
- + Accès au logement, aux services et aux espaces civiques
- + Pôle communautaire du Square Cabot
- + Développement immobilier du quartier
- + Mise en valeur du patrimoine et sentiment d'appartenance
- + Espaces verts
- + Relations entre la communauté et les institutions du quartier

Localisé dans l'arrondissement de Ville-Marie, le Quartier des Grands Jardins est délimité par la rue Atwater à l'ouest, par la falaise Saint-Jacques au sud, la rue Bishop à l'est et incorpore l'ensemble des terrains du Grand Séminaire et du Collège de Montréal au nord de la rue Sherbrooke. Il se positionne avantageusement entre le Mont-Royal et le Canal de Lachine. Caractérisé par la présence de nombreux sites institutionnels, le quartier des Grands Jardins tient son nom de ces vastes domaines à la valeur patrimoniale indéniable. Depuis 2011, le secteur fait l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

D'une superficie de 0,86 km², le quartier des Grands Jardins représente près de 5 % de la superficie de l'arrondissement de Ville-Marie. Habité par près de 25 000 résidents en 2016, le quartier des Grands Jardins est l'un des secteurs les plus densément peuplés du Canada (29 000 hab/km²). Le quartier a connu une très forte croissance de sa population (28 %) entre 2011 et 2016 avec la réalisation de 20 projets résidentiels et la construction de 3 283 unités de logement.

Doté de plusieurs établissements d'enseignement (Université Concordia, Collège Dawson, Collège LaSalle et Collège Herzing), le quartier attire quotidiennement près de 50 000 étudiants, auxquelles s'ajoutent 20 000 travailleurs. Le quartier des Grands Jardins est ainsi marqué par la présence d'une importante population étudiante qui contribue à son animation.

LE PROJET DE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

Mémoire de la Table de concertation

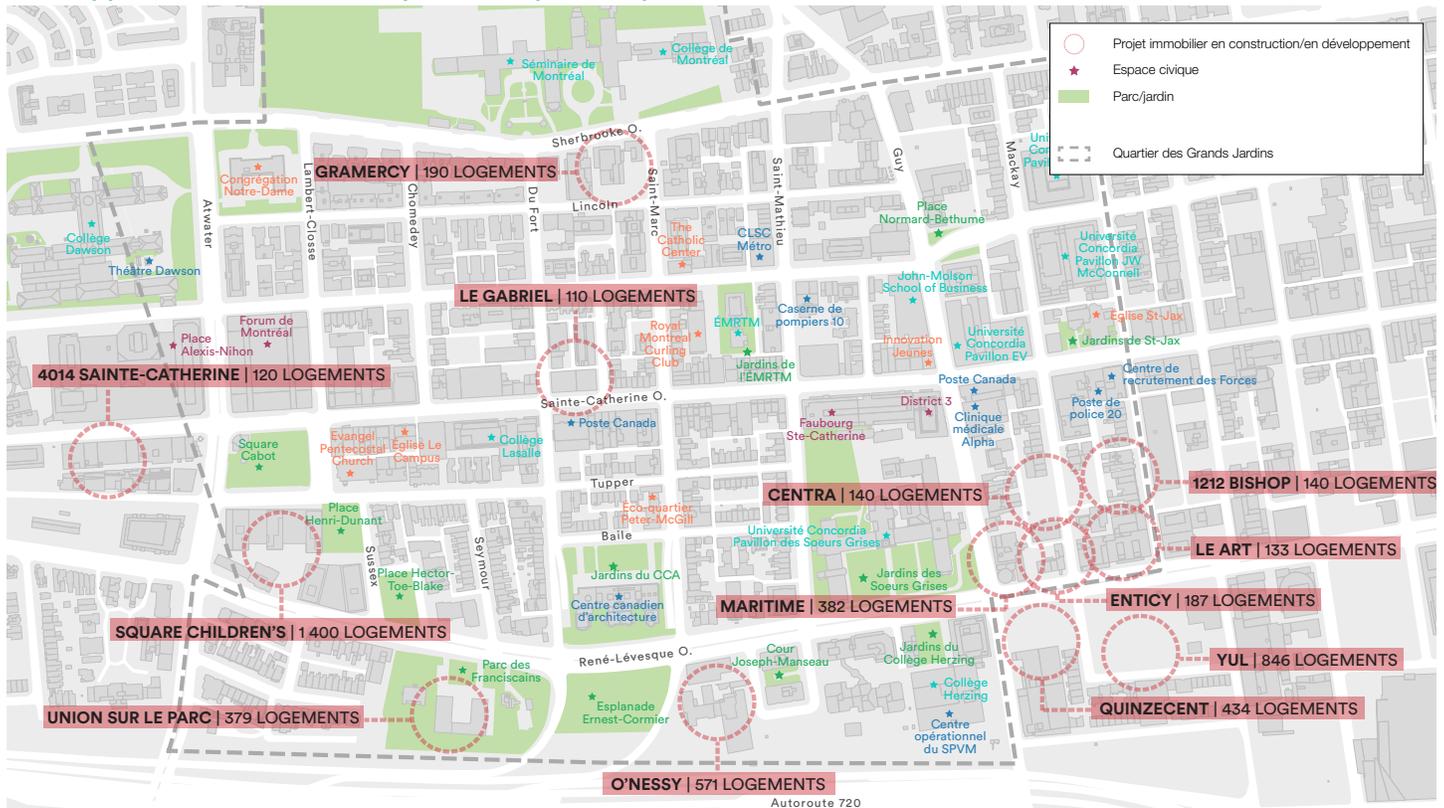
La Table de concertation du quartier des Grands Jardins remercie la commission de l'opportunité de s'exprimer sur le projet de règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal, lequel aura pour objectif premier d'encadrer le développement immobilier pour assurer l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux.

Situé dans l'ouest du centre-ville, le quartier des Grands Jardins est aujourd'hui aux premières loges de l'important développement résidentiel qui anime le cœur de la métropole. Après avoir connu une période sombre suite à la fermeture du Forum et à la dévitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest, notre communauté a connu, au cours de la dernière décennie, un essor sans précédent.

Plusieurs facteurs expliquent cet engouement considérable. L'adoption du PPU du quartier des Grands Jardins par l'arrondissement de Ville-Marie (2011) a édicté les grandes lignes du développement de notre territoire. Les investissements soutenus des grandes institutions académiques et de recherche (Université Concordia, Grand Séminaire, Collège Dawson, Collège Lasalle, Centre Canadien d'Architecture) et des propriétaires immobiliers ont alimenté le renouveau du secteur.

Le quartier est aujourd'hui dynamisé par sa communauté étudiante et la présence de nombreuses communautés culturelles (dont de nombreuses familles) qui en ont fait leur quartier d'accueil. Cette population transitoire, qui dépend du logement abordable dans le quartier, contribue largement à la vitalité que l'on y retrouve.

Développement immobilier et espaces civiques du quartier des Grands Jardins



Depuis quelques années, l'adoption par la Ville de Montréal du cadre de révision des hauteurs et des densités au centre-ville (2012) ainsi que de la Stratégie Centre-Ville (2016) a initié un développement immobilier sans précédent dans le quartier des Grands Jardins. Plus de 3000 unités résidentielles y ont vu le jour entre 2011 et 2016, et nous dénombrons actuellement des dizaines de projets représentant plus de 4000 unités résidentielles en construction ou en développement avancé dans le quartier et ses environs.

Cette croissance est importante. La densification résidentielle du centre-ville et des quartiers centraux répond sans aucun doute à des impératifs à la fois environnementaux et économiques, notamment en rapprochant la main-d'œuvre du principal pôle d'emplois de la métropole. Il est cependant primordial que cette croissance soit accessible à une diversité de ménages montréalais pour préserver la mixité exceptionnelle de notre quartier, développé successivement, au cours de son histoire, par des Montréalais de toutes les classes sociales.

Le logement abordable au centre-ville est un impératif pour le maintien de la population étudiante, des familles, des ménages défavorisés et de la main-d'œuvre non qualifiée, dont dépend tout particulièrement l'économie des artères commerciales. Considérant l'énorme attractivité dont jouissent les quartiers centraux, et les prix de l'immobilier qui en découlent, le règlement proposé par la Ville de Montréal est devenu nécessaire pour favoriser cette mixité. Il nous apparaît particulièrement important d'adresser l'exode des familles et des travailleurs des institutions et des commerces du quartier, exode souvent motivé par le manque de solutions abordables en habitation au centre-ville.

L'ampleur du développement que nous constatons pourrait faire augmenter considérablement la population du quartier des Grands Jardins en quelques années, déjà parmi les plus denses de la métropole avec plus de 25 000 résidents sur moins d'un kilomètre carré. La Table est préoccupée par la planification insuffisante des équipements et des services qui devraient accompagner ce développement rapide, ainsi que le besoin croissant d'espaces civiques, verts et récréatifs.

Mais c'est surtout la planification des écoles, nécessaire à la rétention des familles et à la qualité de vie, qui a représenté un enjeu de taille au cours des dernières années. Nous espérons que les nouveaux mécanismes d'acquisition des terrains prévus par le règlement pourront éventuellement servir non seulement le développement de logement social, mais également la planification des équipements de première nécessité qui y sont associés.

Outre le quartier des Grands Jardins, c'est l'ensemble du centre-ville qui connaît actuellement un développement immobilier sans précédent. Toutefois, depuis l'adoption de la stratégie d'inclusion en 2005, seulement 3 % des logements construits dans l'arrondissement de Ville-Marie ont été des logements sociaux, bien en-deçà des objectifs de 15 %. De plus, seulement 2 % des logements du district de Peter-McGill, dont fait partie notre quartier, sont des logements sociaux ou communautaires. **Il devient urgent de remplacer la stratégie par un mécanisme plus contraignant pour assurer que la mixité sociale propre à notre centre-ville ne soit pas bientôt chose du passé.**

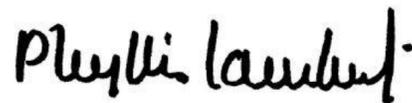
La Table de concertation a récemment fait part de son support à la Mairesse de Montréal pour exiger que le promoteur derrière le redéveloppement du site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants respecte ses engagements envers la communauté et réalise, tel que prévu, des logements sociaux à même le site. Après un long bras de fer, le sort du volet social sur le site de l'ancien hôpital demeure incertain, malgré les efforts de l'administration actuelle pour corriger la situation.

L'adoption du règlement proposé par la Ville de Montréal représentera une avancée majeure pour éviter que de telles situations ne se reproduisent à l'avenir, dans le quartier des Grands Jardins ou ailleurs à Montréal. **Par la mise en place d'exigences claires et contraignantes en logement social, abordable et familial ainsi qu'établissant un cadre de négociation clair et prévisible pour l'acquittement des contributions et des contreparties financières, la Ville de Montréal préviendra des situations comme celle du Children's et pourra favoriser une mixité effective dans le quartier des Grands Jardins.**

La Table de concertation du quartier des Grands Jardins tient donc à appuyer le projet de règlement pour assurer que le dynamisme immobilier du centre-ville profite à l'ensemble des Montréalais et pour garantir un cadre de négociation clair entre les parties prenantes. La Table se réjouit particulièrement de l'inclusion dans le règlement d'un volet concernant les logements familiaux, dont la rétention dans les quartiers centraux représente un enjeu social, économique et environnemental de première importance.



Cameron Charlebois
Président du conseil d'administration



Phyllis Lambert
Vice-présidente du conseil d'administration