

**Plaidoyer pour un projet immobilier qui répond aux besoins des
résidents de Mercier-Ouest et de tous les Montréalais**

**Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
dans le cadre de la consultation publique sur le projet de
redéveloppement du centre commercial de la Place Versailles**

Le 12 septembre 2024

Par Alba Zuñiga Ramos, conseillère de la Ville du district de Louis-Riel et
Julien Hénault-Ratelle, conseiller de la Ville du district de Tétreaultville



Table des matières

| | |
|--|----|
| Introduction | 1 |
| Section 1 : analyse de l’insertion du projet en matière d’habitation et d’urbanisme dans le contexte montréalais de la crise du logement | 2 |
| Un projet prometteur..... | 2 |
| Une crise de l’habitation qui nécessite des réponses multiples | 2 |
| Un manque en accessibilité universelle | 3 |
| L’intégration du projet au cadre bâti existant | 4 |
| Une histoire et un patrimoine à préserver | 5 |
| Section 2 : Compte rendu d’une série de rencontres avec des citoyens du secteur au sujet du réaménagement de la Place Versailles | 6 |
| Inquiétudes généralisées au niveau de la densification dans le district et plaidoyer pour le respect de la vie de quartier déjà existante..... | 7 |
| Craintes concernant la cohabitation avec le chantier..... | 10 |
| Plaidoyer pour un pôle de transport accessible et une circulation routière sécuritaire | 11 |
| Conclusion | 12 |

Introduction

Ce mémoire s'inscrit dans une démarche entreprise par les deux conseillers de la Ville des districts de Louis-Riel et de Tétreaultville, minoritaires et en faisant partie de l'Opposition officielle en arrondissement, dans l'équipe d'Ensemble Montréal.

D'entrée de jeu, il est important pour les conseillers de spécifier que, représentant l'opposition, ils n'ont pas été partie prenante des discussions ou des négociations en lien avec le projet de réaménagement de la Place Versailles. À cet égard, la démarche qu'ils ont entreprise a été indépendante et vise à assurer que les intérêts des citoyens¹ soient défendus et entendus. La démarche en question sera présentée dans ce mémoire en deux étapes.

Dans la première section du mémoire, Julien Hénault-Ratelle, conseiller de Ville du district de Tétreaultville et porte-parole en matière d'habitation, d'urbanisme et développement économique pour l'Opposition officielle, présentera une analyse de l'insertion du projet en matière d'habitation et d'urbanisme dans le contexte montréalais de la crise du logement. L'analyse présentée par le conseiller est le résultat d'un travail de rencontres avec des acteurs importants du milieu de l'habitation et d'analyse de données théoriques sur les thèmes liés aux enjeux en matière d'habitation et d'urbanisme à Montréal.

Dans la deuxième section du mémoire, Alba Zuñiga Ramos, conseillère de Ville du district de Louis-Riel et leader adjointe de l'Opposition officielle, présentera un résumé des résultats d'une série de rencontres avec des citoyens de son secteur concernant le réaménagement de la Place Versailles. Cette section du mémoire traitera principalement de deux sujets. Premièrement, les inquiétudes généralisées au niveau de la densification dans le district et un plaidoyer pour le respect de la vie de quartier déjà existante. Deuxièmement, cette section abordera les craintes concernant la cohabitation avec les chantiers de construction et des enjeux liés au transport et à la circulation dans le secteur.

Dans l'ensemble, il est important pour les cde mentionner qu'au cœur de leurs démarches et de la production de ce mémoire prime le bien-être des citoyens du secteur et le désir de participer de façon constructive à trouver des solutions pour palier à la crise du logement. Ces deux réalités doivent coexister dans le but de continuer à construire des quartiers riches de leurs histoires, modernes, résilients, et représentatifs de leurs citoyens.

¹ Dans ce document, le genre masculin est utilisé comme générique, dans le seul but de ne pas alourdir le texte.

Section 1 : analyse de l’insertion du projet en matière d’habitation et d’urbanisme dans le contexte montréalais de la crise du logement

Un projet prometteur

D’entrée de jeu, il convient de faire une mise en contexte du site, de son potentiel et de la situation au niveau de l’habitation et de la crise climatique dans lequel il s’inscrit à Montréal. Le site de la Place Versailles se situe dans un lieu névralgique, à l’intersection de la rue Sherbrooke, de l’autoroute 25 et est directement adjacent à la station de métro Radisson. Ces différents éléments en font un site avec un grand potentiel de développement et d’attractivité et ont d’ailleurs joué en faveur de la Place Versailles dans les dernières décennies. Au fil du temps, le cadre bâti environnant a évolué et le site se trouve maintenant entouré par une zone résidentielle au Nord, à l’Ouest, à l’Est (de l’autre côté de la 25) et par des commerces au Sud.

Force est de constater que le projet proposé n’est pas inintéressant. Largement asphalté par le stationnement, le site est présentement l’un des plus importants îlots de chaleur de l’arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. En effet, le complexe commercial actuel occupe seulement 37% du site de 17 hectares alors que plus de 60% du terrain est utilisé à des fins de stationnement extérieurs. Le projet proposé, lui, fait place à de nombreuses tours résidentielles, mais également à de vastes espaces verts, notamment avec un grand parc central vers le milieu du site d’intervention. La présence d’une école, d’une résidence pour aînés et de plusieurs espaces commerciaux est également un atout intéressant du projet présenté.

En pleine crise du logement et crise climatique, le changement d’usage proposé répond à un impératif sociétal. Ceci étant dit, bien que le projet présente plusieurs éléments d’intérêt, il soulève également de nombreuses préoccupations quant à la réponse qu’il apporte au niveau de l’habitation, à son intégration dans le cadre bâti et à son acceptabilité sociale.

Une crise de l’habitation qui nécessite des réponses multiples

Depuis quelques années, l’ensemble des résidents de Montréal font face à une flambée des loyers et des prix d’acquisitions résidentielles. Dans un rapport publié cet été, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) soulève que le loyer moyen disponible a augmenté de 27% à Montréal entre 2020 et 2024. Cette hausse fait en sorte que le loyer moyen des Montréalais varie entre 1483\$ pour un 3 et demi et 2293\$ pour un 5 et demi ou plus, avec un loyer moyen de 1725\$ pour tous les types de logements confondus.

Au niveau de l'acquisition résidentielle, la situation est similaire. Depuis quelques années, la hausse du coût d'acquisition pour un plex ou une maison unifamiliale a explosé avec des hausses annuelles allant de 5 à 17%. La hausse des taux d'intérêt, combinée à la hausse des coûts de construction et des embûches administratives de la ville, tel que la mise en place du règlement 20-20-20 ont fait en sorte de ralentir les mises en chantier à travers la ville de Montréal.

En ce sens, Ensemble Montréal pense qu'un projet de développement tel que celui de la Place Versailles est une réponse intéressante, avec un potentiel de plus de 5000 nouveaux logements. En augmentant l'offre, on vient aider à balancer la forte demande et ainsi équilibrer les prix du marché.

Ceci étant dit, pour répondre à la crise actuelle du logement, qui touche en premier lieu les citoyens ayant de faibles revenus, il faut que l'offre en logements soit également en adéquation avec les besoins de la population et notamment de la population du secteur. Or, avec uniquement 9% de logements sociaux et 0.8% de logements abordables, le projet présenté est déconnecté des besoins des Montréalais et des Montréalaises. Bien que le taux de logements sociaux soit respectable, bien qu'insuffisant, le très faible pourcentage de logements abordables proposé discrédite les efforts faits en matière d'acceptabilité sociale.

Les proportions de logements sociaux et abordables sont certes très loin des obligations en vigueur du 20-20-20, qui rappelons-le, est un règlement délétère pour les mises en chantier, mais il ne respecte pas non plus la vision du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) en préparation qui vise un ratio de 20% des logements étant hors marché. Avec un taux combiné de moins de 10% de logements hors marché, le projet de la Place Versailles, qui s'échelonne sur plusieurs décennies ne répond donc pas aux objectifs de la ville d'ici 2050. Avec un taux actuel d'à peine plus de 7% des logements hors marché à travers la ville de Montréal, c'est justement par des projets d'envergure comme celui de la Place Versailles qu'il serait possible d'atteindre des objectifs ambitieux tout en permettant aux développeurs privés de s'assurer d'une rentabilité de leurs projets.

D'ailleurs, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) recommandaient "d'accroître les efforts en matière de logements abordables et sociaux".

Un manque en accessibilité universelle

À notre sens, le projet présente également une lacune en termes d'accessibilité universelle. En effet, bien que les édifices proposés dans le cadre du projet possèdent des ascenseurs, ce qui est la base en ce qui concerne l'accessibilité universelle, rien n'indique que les logements du projet

seront adaptés ou adaptables, tel que défini par la Régie du bâtiment du Québec. Avoir un certain nombre de ces logements aurait permis d'assurer une réelle inclusion sociale et un sentiment de sécurité pour les résidents vivant avec une incapacité.

Avec plus de deux millions de personnes vivant avec une incapacité de tout type et de toute gravité au Québec, il est nécessaire de développer des logements adaptés afin de les maintenir à domicile, surtout lorsque l'on considère que ce nombre devrait croître avec le temps, le taux d'incapacité augmentant avec l'âge. Des logements de ce type assurent une plus-value au niveau social, économique et environnemental.

L'intégration du projet au cadre bâti existant

D'emblée, il apparaît questionnable de tripler la hauteur permise sur le site alors que le projet offre une maigre contrepartie de moins de 10% en logements sociaux et abordables. Nous pensons alors que l'augmentation draconienne des hauteurs ne devrait pas se faire sans la garantie d'avoir une offre de logements suffisante pour les Montréalais à faibles revenus qui subissent le plus la crise du logement.

Cela étant dit, l'une des principales préoccupations des résidents du secteur repose sur la hauteur des édifices proposée dans le cadre du réaménagement de la Place Versailles. Le projet propose une variation d'édifices allant de 6, 8, 12, 14, 16, 18 et 25 étages alors que le règlement en vigueur avant l'arrivée du projet prévoyait un maximum de 8 étages pour des immeubles résidentiels.

Le cadre bâti environnant est très variable d'un côté à l'autre du site. Alors qu'aux côtés Est et Ouest du projet se trouvent des maisons unifamiliales d'1 étage, on retrouve au Sud, des commerces d'1 étage, devant des résidences de 4 étages. Du côté Nord du projet, on retrouve plusieurs édifices résidentiels de 6 étages.

que ce soit les fresques, les fontaines ou les différents éléments emblématiques du site qui auraient pu être réutilisés dans le futur projet.

Plusieurs des éléments que l'on retrouve dans cette première partie du mémoire, que ce soit au niveau de la proportion de logements sociaux et abordables, de la hauteur des édifices, ou encore de la préservation du patrimoine sont notamment des éléments qui ont été soulevés par les membres du CCU de l'arrondissement dans leurs recommandations finales.

Section 2 : Compte rendu d'une série de rencontres avec des citoyens du secteur au sujet du réaménagement de la Place Versailles

Depuis novembre 2021, j'ai le privilège de siéger comme conseillère de la Ville pour le district de Louis-Riel où se trouve le centre d'achat de la Place Versailles. Dans le cadre de mes fonctions, j'ai l'opportunité de discuter quotidiennement avec de multiples citoyens, commerçants et employés d'organismes communautaires du secteur.

De façon plus particulière en lien avec le projet de réaménagement de la Place Versailles, j'ai rencontré dans les derniers mois de nombreux citoyens et des différents acteurs communautaires dans le but d'entendre leurs préoccupations, mais aussi dans le but de les informer sur l'importance de faire entendre leurs points de vue, que ça soit lors de la consultation de l'OCPM ou devant des instances telles que le conseil d'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et celui de la Ville centre de Montréal.

Ces nombreuses rencontres citoyennes m'ont aussi permis de recueillir des opinions et cela en provenance de citoyens de différents coins du district. Ainsi, j'ai rencontré directement environ 150 citoyens représentant différents milieux sociaux :

- Des résidents et propriétaires des maisons situées sur la rue Des Groseillers à proximité de la Place Versailles ;
- Des résidents et propriétaires des condos et des unités situés sur la rue Pierre Corneille à proximité de la Place Versailles ;
- Plusieurs résidents de la Résidence Élogia sur la rue Sherbrooke Est ;
- Plusieurs résidents des HLM Habitations La Pépinière, Habitations Duquesne et Habitations De Marseille.

J'ai aussi communiqué par lettre, courriel ou téléphone avec d'autres citoyens du secteur. C'est en tenant compte de la démarche décrite que je me permets de participer à cette consultation ainsi que de contribuer à l'élaboration de ce mémoire. Ce mémoire vise à résumer le point de vue des citoyens et citoyennes avec lesquels j'ai discuté au sujet du réaménagement de la Place Versailles. Il vise aussi à motiver une réflexion plus approfondie sur l'importance de garder un équilibre entre les besoins du citoyen habitant le quartier et le besoin d'inscrire la transition de ce quartier dans un contexte de quête de solutions aux crises de l'environnement et de l'habitation à Montréal.

Je me permets également de remercier l'ensemble des citoyens qui m'ont accompagné dans cet exercice. En partageant une tasse de café, nous avons pu discuter du présent et rêver à l'avenir d'un secteur qui nous tient à cœur.

Cette section du mémoire sera divisée en trois parties:

1. Inquiétudes généralisées au niveau de la densification dans le district et plaidoyer pour le respect de la vie de quartier déjà existante;
2. Craintes concernant la cohabitation avec le chantier de construction à venir;
3. Plaidoyer pour un pôle de transport accessible et une circulation routière sécuritaire.

[Inquiétudes généralisées au niveau de la densification dans le district et plaidoyer pour le respect de la vie de quartier déjà existante](#)

Louis-Riel est un des quatre districts qui composent l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Plusieurs citoyens décrivent le quartier comme la banlieue en ville. Il s'agit en effet d'un secteur principalement résidentiel, avec la présence de certains commerces et industries. Il est important de noter que ce quartier a comme particularité, entre autres, la présence de quatre stations de métro, Assomption, Cadillac, Langelier et Radisson.

C'est autour de ces quatre stations de métro que la densification du secteur a commencé à prendre et prendra le plus d'ampleur dans les prochaines années. Ceci s'inscrit dans la logique de développement urbain qui préconise les *Transit-Oriented Development* (TOD), soit le développement immobilier généralement à haute densité autour d'une station de transport collectif à grande échelle comme un métro. Ainsi, par exemple, suite au PPU Assomption Nord qui visait à développer autour du boulevard de l'Assomption un quartier dense avec des composantes résidentielles dans une zone industrielle, on a été témoins d'une multiplication de résidences près de la station du métro l'Assomption. Dans le même ordre d'idées, des constructions résidentielles sont prévues ou planifiées aux alentours des autres stations de métro dans le district et certaines

voient déjà le jour comme c'est le cas de l'ancien hôpital Grace Dart près de la station Cadillac qui s'est transformé en 299 unités de différentes superficies.

Selon nous, est essentiel de tenir compte de ce contexte dans l'analyse du projet de réaménagement de la Place Versailles. En effet, ce réaménagement vient s'inscrire dans un continuum de développements résidentiels qui dans les prochaines décennies vont transformer drastiquement la vie du quartier et contribuer à façonner le développement économique et résidentiel de l'Est de Montréal. En pleine crise de l'habitation, il est nécessaire d'encourager la construction de logements et d'autant plus lorsque ces logements se situeront près des stations de métro encourageant ainsi l'utilisation du transport collectif.

Force est de constater, que de façon générale, il existe une prise de conscience sociale chez les citoyens du secteur sur l'importance de construire des logements, de remplacer les îlots de chaleur par du verdissement et de promouvoir l'utilisation du transport actif et collectif. Plusieurs citoyens sont prêts à faire des sacrifices pour pallier à la crise de l'environnement et à la crise du logement qui sévit à Montréal.

Il est à noter que plusieurs voient de façon très positive la destruction des îlots de chaleur présents dans le terrain de la Place Versailles ainsi que le verdissement potentiel de ceux-ci. Dans la même lignée, plusieurs reçoivent positivement la construction potentielle des espaces collectifs tels que les parcs et l'école au bénéfice de l'ensemble des citoyens. Pourvu que des espaces voient le jour dans un avenir proche et que les différents paliers de gouvernement s'engagent dans ce sens.

Cela étant dit, multiples sont les inquiétudes qui se font entendre par les citoyens de Louis-Riel qui voient leur milieu de vie, leur quartier se transformer drastiquement.

D'un côté, l'augmentation importante de la densification dans le secteur est perçue par plusieurs comme un poids qui sera insoutenable par le tissu communautaire existant si l'offre de services au niveau de l'éducation, de la culture, de la santé, entre autres, n'est pas augmentée. À titre d'exemple, il m'a très souvent été souligné qu'il n'existe pas de maison de la culture dans le secteur, que les besoins en alimentation sont multiples et que les organismes communautaires ont déjà de la difficulté à soutenir l'intégration des nouvelles familles dans le quartier.

Avec la multiplication des projets résidentiels dans le secteur et la possible duplication du nombre d'habitants de Louis-Riel dans les prochaines années, il est essentiel que les différents paliers gouvernementaux prennent conscience que des investissements doivent être faits en amont pour répondre aux besoins de la population existante mais aussi de celle à venir.

Dans ce contexte, il a souvent été mentionné par les citoyens que des engagements de la part des différents paliers du gouvernement sont essentiels pour l'aboutissement des projets collectifs tels que l'école dans les terrains qui seront cédés par le propriétaire de la Place Versailles à la Ville.

D'un autre côté, pour plusieurs, il est indispensable que tout aménagement majeur dans le secteur se fasse dans le respect de la vie de quartier déjà existante et du tissu social qui a été bâti depuis plusieurs décennies. Il est important de rappeler qu'il s'agit d'un secteur où il fait bon vivre, étudier, se rassembler et travailler.

Dans ce contexte, plusieurs résidents ont manifesté les préoccupations suivantes:

1. Perte du caractère unique de l'offre commerciale et de services:

- Le réaménagement de la Place Versailles occasionnerait une perte drastique de l'offre commerciale et de restauration dans le quartier qui a été affectée suite à la pandémie. Dans les dernières années, plusieurs restaurants ont fermé dans le secteur et l'offre commerciale est stagnante. De plus, il n'existe pas présentement d'association de commerçants ou de Société de développement commerciale à Louis-Riel, ni à Mercier-Ouest.

Plusieurs des citoyens qui vivent dans le quartier ont été motivés à y déménager en grande partie grâce à l'offre commerciale de proximité offerte par la Place Versailles qui facilite les achats et déplacements pour une population de plus en plus vieillissante, mais aussi pour les jeunes familles. Ceci est une réalité autant pour les personnes vivant tout près du centre d'achat que pour celles qui se retrouvent plus éloignées de celui-ci par exemple à la résidence l'Élogia.

Il est à noter que la Place Versailles, qui compte 225 commerces, a la caractéristique de réunir des magasins de grande surface, mais aussi une panoplie de petites boutiques indépendantes qui répondent à des besoins particuliers propres à la démographie diversifiée et multiculturelle du secteur. Étant donné le contexte économique, on se demande si plusieurs de ces entrepreneurs indépendants seront destinés à perdre leur gagne-pain dans les années à venir. En somme, il est important que le projet prévoie une offre commerciale qui répond aux besoins de tous les citoyens.

2. Perte d'un centre social

- La Place Versailles est une icône pour l'Est de Montréal et cela depuis 1963. Mais au-delà d'être un centre commercial, il s'agit d'un centre de rassemblement social et communautaire. Que ça soit pour aller prendre un café, pour se promener ou pour

magasiner, des personnes âgées, des adolescents et des familles se donnent rendez-vous à la Place Versailles et cela depuis des décennies. Le centre commercial est devenu un lieu de rassemblement social essentiel pour briser l'isolement et pour promouvoir les échanges.

- Plusieurs résidents des HLM avec qui j'ai discuté s'inquiètent de la perte du caractère social et communautaire du secteur. Ils m'ont souligné à plusieurs reprises le besoin de garder des lieux de rassemblement à l'abri du froid, notamment pour faire face à l'isolement qui se fait ressentir davantage pendant l'hiver. Nous rejoignons d'ailleurs le CCU qui recommandait de "s'assurer de mettre au cœur du projet le pôle communautaire et institutionnel".

3. Perte d'une qualité de vie

- Pour plusieurs, la construction des tours de plus de 20 étages n'a pas été réfléchi en pensant aux impacts directs sur la vie des citoyens de la rue Pierre Corneille qui sont, pour plusieurs d'entre eux, des résidents de cette rue depuis plusieurs décennies. Ainsi par exemple, lors des rencontres avec des citoyens des appartements Place Versailles, ils m'ont mentionné se sentir oubliés dans les analyses qui auraient été effectuées sur les impacts négatifs du projet. Cet immeuble compte environ 214 unités résidentielles. Plusieurs résidents m'ont mentionné que bien qu'ils ne soient pas propriétaires, ils voudraient être considérés comme des citoyens à part entière dans le secteur.
- Dans le même ordre d'idées, les résidents des Condominiums Versailles, qui vivent aussi sur la rue Pierre Corneille, s'inquiètent des conséquences que la présence d'une tour de 25 étages aura sur leur qualité de vie ainsi que sur la valeur de leur propriété.
- Il s'agit de plus de 400 unités résidentielles qui se retrouvent sur cette rue.

Il est important de rappeler qu'en contrepartie de cette tour de 25 étages, le nombre proposé de logements sociaux et abordables est insuffisant, surtout au regard des impacts de la qualité de vie sur les résidents alentours.

Craines concernant la cohabitation avec le chantier

L'étendue des travaux à travers le temps selon les différentes phases de construction et la cohabitation avec le chantier est une source d'inquiétude pour les citoyens riverains de la Place Versailles. On parle d'un chantier de construction qui pourrait être présent pendant peut-être 15 à 20 ans.

Dans ce contexte, plusieurs résidents ont manifesté les préoccupations suivantes:

La contamination auditive et de l'air :

- Les bruits en provenance du chantier de construction (camions, machinerie, entre autres) qui vont s'étendre pendant plusieurs années auront un impact négatif direct sur le droit que les voisins de la Place Versailles ont de jouir de leur bien. À cet égard, il est important de rappeler, qu'il s'agit d'un secteur principalement résidentiel avec une forte présence de familles.

- La présence de la poussière qui sera générée par les travaux viendra nuire davantage à la qualité de l'air dans un secteur de l'Est de Montréal qui est déjà affecté par ce fléau.

Dans ce contexte, il est suggéré qu'un comité de bon voisinage puisse être créé. L'objectif de celui-ci serait de faciliter les échanges avec l'arrondissement et avec le promoteur du projet et défendre les intérêts des citoyens qui vivent à proximité de celui-ci. De plus, il est indispensable de veiller à l'installation de canaux de communication efficaces avec le promoteur et avec l'arrondissement pour limiter les multiples nuisances auxquelles seront confrontées les citoyens qui vivent à proximité de la Place Versailles.

Plaidoyer pour un pôle de transport accessible et une circulation routière sécuritaire

Circulation routière sécuritaire

Pour plusieurs citoyens, l'insécurité routière est monnaie courante dans le secteur et cela malgré les différentes interventions qui auraient pu être mises de l'avant par l'administration locale de Projet Montréal. En effet, les citoyens se voient souvent confrontés à la présence de voitures qui dépassent les limites permises de la vitesse, situation inquiétante dans un secteur résidentiel et avec une présence importante de jeunes écoliers et de personnes à mobilité réduite.

À cet égard, pour plusieurs, l'augmentation du nombre de véhicules dans le secteur, qui découlerait soit à court terme du chantier de construction ou à long terme de l'arrivée des nouveaux résidents, viendra exacerber une situation déjà intolérable. Il n'est nullement souhaitable que le processus de réaménagement de la Place Versailles soit entamé sans qu'une stratégie avec des mesures concrètes pour réduire l'insécurité routière dans le secteur soit déployée.

Station de métro accessible

De plus, dans un contexte où la densification aux alentours du métro Radisson est promue de façon si radicale, il est important de mentionner que cette station de métro n'est malheureusement pas accessible universellement. D'ailleurs, aucune des stations du métro du secteur de Louis-Riel ne l'est.

À cet égard, si on veut promouvoir l'utilisation du métro pour l'ensemble de la population existante et celle à venir, il serait indispensable que l'administration Plante s'engage à rendre cette station universellement accessible dans un délai raisonnable.

Pour conclure, bien que bien que les TOD puissent se présenter comme une alternative à l'étalement urbain, il est souhaitable que ce développement se fasse en respectant une approche de densification douce, de sorte que le paysage urbain et le tissu social existant ne soient pas bouleversés de façon radicale. Il n'est pas souhaitable de construire un nouveau quartier à l'intérieur du quartier déjà existant, mais de promouvoir l'intégration des nouveaux milieux de vie à l'intérieur du cadre urbain présent.

Conclusion

Les conseillers de Ville et dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Alba Zuñiga Ramos et Julien Hénault-Ratelle, tiennent à rappeler que ce mémoire a été élaboré pour mettre de l'avant le bien-être des citoyens du secteur. Il s'inscrit aussi dans une démarche qui vise à trouver des solutions pour faire face aux crises du logement et de l'environnement subies par les Montréalais.

Ensemble Montréal est en faveur du développement de la Place Versailles puisqu'il participerait à augmenter l'offre globale de logements. Cela dit, le projet propose une offre en matière de logements sociaux et abordables largement insuffisante pour répondre aux besoins des Montréalais à faibles revenus, qui subissent de plein fouet la crise du logement. La hausse drastique des hauteurs proposée par le projet apparaît alors inadéquate alors que moins de 10% des logements prévus sont sociaux et abordables. De plus, la densification doit se faire dans le respect du tissu social et des paysages urbains existants. En bref, le projet tel que présenté se doit d'être bonifié.

À titre récapitulatif, dans la première section du mémoire, le conseiller de Ville Julien Hénault-Ratelle, a présenté une analyse de l'insertion du projet en matière d'habitation et d'urbanisme dans le contexte montréalais de la crise du logement. Dans la deuxième section du mémoire, la

Conseillère de Louis-Riel, Alba Zuñiga Ramos a présenté un résumé des résultats des échanges qu'elle a eus dans les derniers mois avec des citoyens de son secteur concernant le réaménagement de la Place Versailles.

Les conseillers souhaitent enrichir leurs réflexions en restant attentifs aux prochaines séances de consultation organisées par l'OCPM et demeurent disponibles pour entamer un dialogue constructif avec les différents partenaires visés par le projet de réaménagement de la Place Versailles.