

Projet Ancien couvent des Franciscains : le contexte idéal pour innover

**Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
dans le cadre de la consultation publique sur le projet Ancien
couvent des Franciscains**

9 janvier 2025



Présentation d'Ex aequo

Fondé en 1980, Ex aequo est un organisme montréalais qui se consacre à la promotion et à la défense des droits des personnes ayant une déficience motrice. Il promeut l'accessibilité universelle (AU) comme moyen de rendre possible l'inclusion sociale. Les différentes facettes de l'inclusion défendues par Ex aequo sont : le transport, la vie municipale, la santé et les services sociaux, l'habitation, la parentalité, la sécurité alimentaire et l'action citoyenne.

La promotion et la défense des droits chez Ex aequo se réalisent par des activités par et pour les membres qui peuvent prendre différentes formes : information, formation, sensibilisation, représentation, concertation, mobilisation et revendication.

Ex aequo développe ses dossiers en concertation avec d'autres organismes de personnes ayant des limitations fonctionnelles. Sur les mobilisations plus larges, Ex aequo s'allie au grand communautaire et aux autres groupes de la société civile afin de porter des revendications au niveau local, régional et provincial.

Fondée sur une approche d'inclusion, l'accessibilité universelle est le caractère d'un produit, procédé, service, information ou environnement qui, dans un but d'équité et dans une approche inclusive, permet à toute personne de réaliser des activités de façon autonome et d'obtenir des résultats équivalents.¹

Ex aequo utilise l'expression « personne en situation de handicap », car la situation de handicap est le résultat de l'interaction entre les caractéristiques de la personne et son environnement.

En offrant des programmes et des infrastructures qui tiennent compte des besoins des personnes ayant des limitations fonctionnelles, on fait en sorte que celles-ci soient en situation de participation sociale et non en situation de handicap.

¹ LANGEVIN, ROCQUE, CHALGHOUMI et GHORAYEB. Rapport de recherche pour les milieux associatifs de Montréal, Accessibilité universelle et designs contributifs (version 5.3), **Groupe DÉFI Accessibilité (GDA)**, Université de Montréal.

Introduction

Ex aequo estime que la requalification du site de l'ancien couvent des Franciscains offre une excellente occasion de réaliser un projet innovant et exemplaire en matière d'accessibilité universelle (AU) et de design universel des logements, espaces publics, commerces et transports pour réussir l'inclusion des personnes en situation de handicap et à mobilité réduite dans ce nouveau quartier.

La Ville a pris plusieurs engagements en matière d'inclusion, d'AU et de design universel, et elle devra bientôt en honorer d'autres en vertu du PUM 2050, qui précise que « Montréal met de l'avant les principes du design universel afin de permettre à toutes les personnes, quelles que soient leurs capacités, de disposer des mêmes possibilités que le reste de la population quant au choix de leur lieu de vie, leurs déplacements par le réseau de transport collectif ainsi que leur accès aux espaces publics et aux équipements collectifs² ». Il est en effet primordial d'appliquer les principes du design universel pour rendre les milieux de vie inclusifs et garantir l'autonomie et la dignité des personnes qui vivent avec des incapacités. Cela est vrai tant dans les environnements complètement nouveaux que dans les lieux profondément rénovés. Les deux cas de figure se retrouvent dans ce projet.

Il faut absolument mettre en œuvre la vision du PUM 2050 pour que ce projet soit au diapason de l'évolution de la ville maintenant et au cours des prochaines décennies. Le design universel doit être appliqué dans toute construction et rénovation pour atteindre les plus hautes normes d'accessibilité et d'adaptabilité, et assurer ainsi de façon durable la même qualité de vie à l'ensemble des futurEs résidentEs, qu'il s'agisse de personnes en situation de handicap et à mobilité réduite ou non. On sait en effet que le design universel et l'AU profitent à tout le monde, car les capacités et incapacités des personnes couvrent un large spectre, à tous les âges de la vie.

² Ville de Montréal. [Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité, Chapitre 1 - La Vision](#), page 15.

Grille d'analyse Montréal 2030

Dans la section ADS+ de cette grille d'analyse, il est indiqué que les engagements en matière d'inclusion (soit « le respect et la protection des droits humains ainsi que l'amélioration de la situation des personnes vivant des discriminations ou de l'exclusion ») sont « sans objet » dans ce dossier, que celui-ci ne contribue pas à les atteindre. Étrangement, le projet semble d'emblée marqué du sceau de l'exclusion.

Cette section de la grille d'analyse indique pourtant que le dossier contribue aux engagements en matière d'équité (soit « l'augmentation de l'équité entre les personnes et les groupes de population et/ou de l'équité territoriale ») et d'AU (soit « l'amélioration du caractère universellement accessible de Montréal »). Or l'AU est une des façons de garantir l'inclusion des personnes en situation de handicap et d'augmenter l'équité entre ce groupe défavorisé et le groupe privilégié des personnes non handicapées. Nous nous expliquons mal cette contradiction. Nous nous demandons si elle ne relèverait pas d'une incompréhension des notions interdépendantes d'inclusion, d'équité et d'AU. Le non-respect des engagements en matière d'inclusion est un important angle mort.

La grille d'analyse indique également qu'aucune action en ADS+ (analyse différenciée selon les sexes dans une perspective intersectionnelle) n'a été appliquée dans ce dossier. Il convient de rappeler ici que « l'ADS+ est à la fois un outil et un processus qui visent à lutter contre les discriminations existantes en tenant compte des droits et des réalités propres aux personnes cumulant des discriminations lors de la mise en place d'initiatives. Elle permet d'analyser la logique des discriminations systémiques, de poser un regard critique sur nos biais et nos pratiques d'intervention, puis d'agir contre les discriminations. Ultimement, elle prévient les effets distincts de la pauvreté et de l'exclusion sociale et vise l'atteinte d'une égalité de fait³ ».

Dans le cas qui nous occupe, il s'agit de s'interroger sur les pratiques architecturales

³ Ville de Montréal. Cadre de référence 2025-2029. Agir ensemble : Cadre de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, 2024, page 10.

et urbanistiques capacitistes qui perpétuent la discrimination systémique envers les personnes en situation de handicap. Il faut réviser ces manières de faire pour contrer l'exclusion sociale que vivent ces personnes et leur donner la possibilité de choisir leur lieu de vie. C'est précisément dans ce but que la Ville a adopté l'ADS+. Le fait que cette approche n'a pas été appliquée dans ce dossier constitue un autre angle mort difficile à comprendre.

Contrairement à ce qui est précisé dans la grille d'analyse, il est permis de douter que le projet contribue à atteindre les engagements en matière d'équité et d'AU, du moins pas de manière exhaustive. En tant qu'organisme de défense des droits de personnes qui vivent des discriminations et de l'exclusion, Ex aequo déplore ces lacunes. Nous en appelons à une prise de conscience des enjeux des handicaps et de l'importance de l'AU. Des mesures concrètes doivent être mises en œuvre dans les prochaines étapes de ce dossier, tant par la Ville que par les autres parties prenantes, pour protéger les droits et améliorer la situation des personnes handicapées, c'est-à-dire remplir les engagements que la Ville a fixés en matière d'inclusion, d'équité et d'AU.

Conformément au principe « rien sans nous », les personnes en situation de handicap doivent être consultées sur tout ce qui concerne la mise en œuvre de leurs droits, dont l'accessibilité universelle. Ex aequo offre sa pleine collaboration à cette fin.

Revendication 1

La Ville, l'arrondissement et le promoteur doivent prendre des mesures concrètes, notamment l'application de l'ADS+, pour que les engagements en matière d'inclusion, d'équité et d'AU prévus dans le Plan stratégique Montréal 2030 soient respectés, de manière à protéger les droits et à améliorer la situation des personnes handicapées.

Revendication 2

La Ville, l'arrondissement et le promoteur doivent collaborer étroitement avec les organisations spécialisées en AU et en défense des droits des personnes en situation de handicap, y compris Ex aequo, à toutes les étapes ultérieures du projet pour garantir que les normes d'accessibilité les plus ambitieuses

sont appliquées, les besoins satisfaits et les droits respectés.

Accessibilité universelle et inclusion

L'AU est essentielle dans l'environnement urbain : en 2022, 21 % des Québécoises et des Québécois de 15 ans et plus, soit environ 1 422 020 personnes, avaient au moins un handicap⁴. Et ce groupe grossira en proportion du vieillissement de la population : « En 2071, la population aînée compterait plus de 2,6 millions de personnes. Sa part dans la population totale passerait de 20 % en 2021 à 24 % en 2031, puis à 25 % en 2071⁵. » Le nombre de personnes se déplaçant avec des aides à la mobilité qui habiteront ou souhaiteront habiter dans le nouveau développement sera selon toute vraisemblance significatif. D'autant plus que ce projet est situé à côté de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont, où de nombreuses personnes en situation de handicap doivent se rendre régulièrement. Il est donc impératif de concevoir l'environnement urbain non seulement en fonction des besoins actuels, mais aussi des besoins prévisibles de la population. Pour la Ville et ses arrondissements, cela signifie garantir l'accès des citoyenNEs à toutes les composantes de la ville, publiques comme privées.

La Ville a pris l'engagement de lutter contre la discrimination systémique que subissent les personnes en situation de handicap, c'est-à-dire le capacitisme^{6 7}. À l'instar des acteurs privés, elle a des obligations en vertu de la **Charte des droits et**

⁴ <https://www.quebec.ca/famille-et-soutien-aux-personnes/participation-sociale-personnes-handicapees/statistiques#c291646>

⁵ <https://statistique.quebec.ca/fr/communiqu%C3%A9/nouvelles-tendances-demographiques-rehaussent-perspectives-croissance-plusieurs-regions-du-quebec>

⁶ Voir l'alinéa i) de l'article 16 de la Charte montréalaise des droits et responsabilités, 2021.

⁷ Le Plan municipal d'accessibilité universelle 2024-2030 de la Ville de Montréal définit le capacitisme comme suit : « Forme de discrimination qui s'exerce de façon consciente ou inconsciente et est inscrite dans les institutions, les systèmes ou la culture d'une société. Le capacitisme est un système de croyances qui marginalise, infériorise et exclut les personnes considérées comme anormales ou inférieures sur les plans physique, cognitif, intellectuel, psychique ou sensoriel. En fonction d'une norme de capacités, ces personnes sont considérées comme moins dignes d'être traitées avec respect et égard, moins aptes à contribuer et à participer à la société, ou moins importantes intrinsèquement que les autres. Le capacitisme peut restreindre les possibilités offertes entre autres aux personnes ayant une limitation fonctionnelle et réduire leur participation à la vie de leur collectivité. »

libertés de la personne. Par conséquent, il lui faudra garantir l'accessibilité à l'entrée et à l'intérieur de tout bâtiment inclus dans ce projet, y compris l'ensemble conventuel restauré. Aucun bâtiment ni aucune unité d'habitation ne devra comporter d'obstacles susceptibles d'entraîner l'exclusion ou la discrimination de quiconque sur la base du handicap ou de l'utilisation d'un moyen pour le pallier, et aucun obstacle ne devra empêcher quiconque d'avoir accès aux commerces et d'y obtenir les biens et les services qui y sont disponibles, car cela contreviendrait aux dispositions de la Charte.

Le PUM 2050 vise à faire de Montréal une ville verte, juste et résiliente. Outre l'orientation « design universel » susmentionnée, la Ville reconnaît dans ce document que « l'aménagement doit être pensé en fonction de la façon dont les personnes, quelles que soient leurs capacités, perçoivent leur environnement, s'y déplacent et se l'approprient ». Quant au prochain Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD 2030) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), il vise la création de milieux de vie complets, inclusifs, résilients et durables⁸. Compte tenu ne serait-ce que du vieillissement de la population, l'AU est synonyme de durabilité sociale.

Dans le Plan stratégique Montréal 2030, la Ville affirme qu'elle « s'engage à mettre en place des mesures concrètes pour protéger et respecter les droits humains et lutter contre toutes formes de racisme et de discriminations systémiques », au nombre desquelles figure naturellement le capacitisme. Elle déclare que sa « priorité pour placer la citoyenne et le citoyen au cœur de [ses] actions » est d'« [a]ssurer la protection et le respect des droits humains ainsi que l'équité sur l'ensemble du territoire ». Ses « intentions pour une ville à échelle de l'être humain » consistent notamment dans une « approche inclusive de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire » ainsi qu'un « accès à un logement convenable et abordable pour toutes et tous ». Cet engagement, cette priorité et ces intentions ne pourront bien évidemment pas se réaliser sans AU.

⁸ À noter que, selon nous, ces deux plans n'accordent pas une place suffisante aux enjeux de l'AU. D'ailleurs, Ex aequo s'est prononcé à leur sujet et s'attend à ce que ses revendications donnent lieu à des améliorations.

Dans son Plan municipal en accessibilité universelle 2024-2030, la Ville prend l'engagement d'« [i]ntégrer l'AU à toutes les étapes de décisions et de mise en œuvre des diverses activités sous [sa] responsabilité⁹ », ce qui comprend l'urbanisme. Elle déclare que son action en AU repose sur le respect et la promotion des droits humains¹⁰.

Malgré ce qui précède, force est de constater, à la lecture des documents au dossier, que l'AU et l'inclusion n'ont été prises en compte que de façon très superficielle dans le projet de requalification du site des Franciscains. Ainsi, il n'en est pas question dans le document principal ni dans le résumé des principaux commentaires de l'arrondissement, du Comité Jacques-Viger et du Service d'urbanisme de Montréal sur le projet préliminaire qui y figure. Il est aussi notable que le sujet ne semble pas avoir été abordé lors des rencontres préparatoires avec le promoteur Prével et l'arrondissement.

Quant à l'inclusion, le document principal y fait allusion deux fois en précisant que le « projet mise sur une mixité d'usages résidentiels et d'espaces à vocation communautaire afin de soutenir un mode de vie inclusif » et que la vision d'occupation de l'ensemble conventuel rénové consiste en la « [c]réation d'un tiers-lieu visant l'inclusion, l'abordabilité et l'émergence d'une communauté ». On se rappellera que l'inclusion a été déclarée « sans objet » dans ce dossier. On peut se demander ce que peuvent bien signifier l'expression « mode de vie inclusif » et la notion d'inclusion dans un projet qui ne parle pas d'AU, puisque celle-ci est justement « le ciment d'une société plus juste et plus inclusive », selon les mots de la mairesse de Montréal dans le **Plan municipal en accessibilité universelle 2024-2030**¹¹. Pour offrir un mode de vie inclusif, le projet ne peut pas ne pas respecter le « réel engagement » de la Ville « à progresser en accessibilité universelle et à éliminer les obstacles qui freinent l'inclusion, l'épanouissement et le respect des droits de tous les individus¹² ». Après tout, la Ville déclare dans son plan que l'AU

⁹ Ville de Montréal. Plan municipal en accessibilité universelle 2024-2030, p. 35.

¹⁰ Ibid., p. 20.

¹¹ Ibid., p. 3.

¹² Ibid.

est une « priorité municipale » et elle en « reconnaît l'importance [...] dans la construction d'une société inclusive et équitable, pour l'ensemble des Montréalaises et Montréalais¹³ ».

Revendication 3

La Ville, l'arrondissement et le promoteur doivent respecter l'esprit et la lettre des obligations, engagements et priorités de la Ville en matière d'AU, d'inclusion et de lutte contre le capacitisme qui sont énoncés notamment dans le Plan municipal en accessibilité universelle 2024-2030 et le Plan stratégique Montréal 2030.

Accessibilité des commerces

L'accessibilité des commerces revêt une importance particulière puisqu'on sait que, de manière générale, ces lieux sont fort peu accessibles à Montréal. Le Sommaire décisionnel relatif à la modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal précise qu'il y a « possibilité d'inclure certains usages commerciaux pour répondre aux besoins de proximité ». Le règlement qui doit être pris en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal indique quant à lui que « [l]a superficie de plancher d'un usage de la famille commerce ne doit pas excéder 200 m² par établissement » (articles 28 et 59).

Les établissements d'une superficie inférieure à 300 m² sont dispensés des normes de construction sans obstacle que prévoit le Code de construction du Québec (CCQ). Par conséquent, les nouveaux établissements qui seraient ouverts sur le site pourraient, en théorie, comporter des marches à l'entrée ou des toilettes trop étroites, donc être inaccessibles. La Ville doit exiger que les espaces commerciaux soient conçus dès le départ pour être accessibles universellement.

Les commerces de proximité devront être inclusifs et n'exclure personne sur la base du handicap ou de l'utilisation d'un moyen pour le pallier. Il ne faudra pas permettre que soit invoquée l'absence d'obligations d'accessibilité pour construire de nouveaux commerces inaccessibles. À Montréal, comme partout au Québec, la majorité des

¹³ Ibid., p. 18.

commerces ne sont pas accessibles parce qu'ils se trouvent dans le cadre bâti ancien¹⁴. Mais la conception des bâtiments neufs, quelle que soit leur superficie, devra être sans obstacle et respecter les dispositions de la **Charte des droits et libertés de la personne**. Il faudra même aller au-delà des normes prévues par le CCQ, car celles-ci sont désuètes à bien des égards du fait qu'elles reposent sur l'utilisation de fauteuils roulants manuels. Elles ne permettent donc pas de garantir l'accès aux personnes qui utilisent des fauteuils motorisés, lesquels sont de plus en plus répandus.

L'objectif 4.3 du PUM 2050 consiste à « renforcer la vitalité des artères et noyaux commerciaux de proximité », notamment « en soutenant la réalisation d'aménagements résilients et conviviaux pour [...] l'accessibilité universelle des commerces ». On précise à juste titre que « [l]es commerces de proximité constituent une composante fondamentale d'un milieu de vie complet accessible à pied¹⁵ ». Il est essentiel que ce projet atteigne cet objectif pour assurer la qualité du cadre bâti au bénéfice de l'ensemble de la communauté.

Revendication 4

La Ville, l'arrondissement et le promoteur doivent s'assurer que les espaces commerciaux d'au plus 200 m² ouverts sur le site sont accessibles universellement.

Enjeux du patrimoine

La conservation du patrimoine urbain est un important aspect du projet à l'étude. Il est tout à fait pertinent de préserver autant que faire se peut les témoins du passé de Montréal, et nous souscrivons à cette approche.

Nous prenons acte de la déclaration de Gil Hardy, architecte chez NÓS, lors de la

¹⁴ Office des personnes handicapées du Québec. « [Un éclairage inédit sur l'accessibilité des petits bâtiments ouverts au public](#) ». Rapport déposé à la Commission de l'économie et du travail, 2023.

¹⁵ Ville de Montréal. [Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité, Chapitre 2 - La stratégie montréalaise](#), page 88.

séance d'information, à l'effet qu'un ascenseur sera installé dans la partie réhabilitée de l'ancien couvent. Nous nous inquiétons cependant de l'absence de mention de la mise en accessibilité de ce bâtiment dans les documents déposés par le promoteur ainsi que dans les documents de la Ville et de l'arrondissement. Le traitement de la question du patrimoine dans certains des documents soulève des inquiétudes relatives à l'AU. Nous estimons qu'il faut préciser dans les documents les interventions qui seront réalisées pour garantir l'accessibilité de l'ancien couvent, car, pour l'instant, ce bâtiment qui deviendra un lieu à vocation communautaire ne fait l'objet d'aucune recommandation visant sa mise en accessibilité pour contribuer aux engagements en matière d'inclusion, d'équité et d'AU de la Grille d'analyse Montréal 2030.

Il est beaucoup question de mise en valeur du couvent, de conservation de ses portions anciennes, d'intégration architecturale, de respect des caractéristiques patrimoniales, de pérennité des valeurs patrimoniales, mais aucunement de mise en accessibilité de l'ancien couvent. Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger sont même favorables « à intervenir le moins possible sur l'immeuble et à occuper le lieu sans le transformer ».

Pour le moment, les documents précisent qu'« une **mise aux normes de base serait prévue** afin d'assurer la fonctionnalité des futurs usages et la conformité aux normes en vigueur. Pour ce faire, **les interventions seraient limitées à la mise aux normes des issues, des sanitaires et des aires de plancher** » (nous surlignons). Il faut absolument se garder de s'en tenir aux normes de base prévues par le CCQ, car celles-ci, nous l'avons vu, sont inadaptées à la réalité d'aujourd'hui. Il faut donc dépasser ces normes pour assurer une accessibilité optimale.

Par ailleurs, nous estimons que la conservation du patrimoine ne devra pas être opposée à l'AU dans ce projet. Les deux ont leur importance, et plusieurs exemples de rénovations réussies démontrent qu'il est tout à fait possible de les conjuguer. Surtout, et c'est fondamental, il est possible de rénover les espaces de manière à permettre à tout le monde d'entrer par la même porte au lieu de reléguer les personnes en situation de handicap à une entrée secondaire, ce qui perpétue leur ségrégation et porte atteinte à leur dignité.

Cette démarche a été adoptée à l'ancien entrepôt de la Brasserie Dawes, dans l'arrondissement de Lachine. Bien plus ancien que le couvent des Franciscains, cet immeuble construit en 1861 est désormais universellement accessible. Il convient aussi de mentionner la restauration de l'ancienne église Erskine and American, désignée en 1998 « lieu historique d'intérêt national », qui fait désormais partie du Musée des beaux-arts de Montréal. L'entrée principale, de style moderne, de ce qui est maintenant la Salle Bourgie, est de plain-pied. Quant à l'ajout construit à l'arrière du bâtiment pour bonifier l'espace muséal, il est lui aussi de facture contemporaine. La rénovation et l'agrandissement de la bibliothèque Maisonneuve ont également donné un résultat remarquable en matière d'accessibilité inclusive. Enfin, on peut mentionner le pavillon d'accueil de l'Assemblée nationale du Québec, qui a reçu le Prix d'excellence en architecture 2020, catégorie « Mise en valeur du patrimoine (agrandissement) », avec une mention Accessibilité universelle.

Comme contre-exemple, mentionnons la Halte de la Visitation, qui a obtenu le prix « Redonner vie » 2024 dans le cadre de l'Opération patrimoine 2024. Malgré tous les travaux de remise en état, on a laissé le bâtiment inaccessible¹⁶. C'est le genre de chose à éviter. S'il est important de préserver le patrimoine d'antan, on se doit aussi de réparer et non de répéter les erreurs du passé.

Revendication 5

La Ville, l'arrondissement et le promoteur doivent garantir que l'ancien couvent réhabilité sera accessible universellement, tant à l'intérieur qu'à l'entrée, qui devra être commune à toutes les personnes fréquentant ce nouvel espace à vocation communautaire, qu'elles soient en situation de handicap et à mobilité réduite ou non.

Revendication 6

La Ville, l'arrondissement et le promoteur doivent garantir que des normes plus ambitieuses que celles du CCQ seront appliquées pour permettre aux personnes en situation de handicap et à mobilité réduite de fréquenter de manière digne et autonome ce nouvel espace à vocation communautaire.

¹⁶ <https://www.youtube.com/watch?v=WKYdwURVBx8>

Secteur TOD

Le nouveau développement sera desservi notamment par la station de métro Cadillac, qui se trouve à un peu plus d'un kilomètre à pied. Le projet structurant de l'Est, qui passera sur Lacordaire-Dickson, le reliera directement à cette station. Le prolongement de la ligne bleue offrira aussi un autre accès privilégié au transport collectif structurant. Le projet revêt donc une importance stratégique en matière de densification axée sur de telles infrastructures. Ce n'est pas pour rien qu'il est « identifié au PUM 2050 comme étant un secteur d'opportunité dont l'impact est d'échelle métropolitaine¹⁷ ».

Situé dans une aire TOD, le projet sera très profitable pour le promoteur. On sait en effet que « la proximité d'une station de métro s'avère un facteur déterminant sur le prix de l'habitation [:] en 2018, les propriétés qui se trouvaient à moins de 2 000 mètres d'une station de métro profitaient d'une plus-value attribuable à la proximité qui variait en moyenne entre +9 % pour les logements les plus proches (500 mètres et moins de la station) à +2,2 % pour ceux situés entre 1 500 et 2 000 mètres de la station¹⁸ ». On peut supposer que la plus-value est beaucoup plus élevée à l'heure actuelle.

Compte tenu des difficultés de financement du transport collectif, surtout en ce qui concerne la mise en accessibilité du métro, nous estimons que le promoteur doit contribuer financièrement à l'adaptation de la station Cadillac, qui a une incidence positive sur la valeur foncière de son projet. Il faut rendre cette station accessible au plus tard à l'ouverture de la première phase de ce projet pour éviter de créer un ensemble immobilier discriminatoire qui exclut d'emblée les personnes en situation de handicap et à mobilité réduite.

¹⁷ Ville de Montréal. Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité, Chapitre 4 - Les secteurs d'opportunité, pages 79 à 81.

¹⁸ Communauté métropolitaine de Montréal. « Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal », Cahiers métropolitains, n° 10, mai 2022 https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

De plus, notons que dans le but favoriser la mobilité active, l'arrondissement exige peu de places de stationnement dans le cadre de ce projet. Considérant que le coût de construction d'un stationnement souterrain est évalué entre 50 000 \$ et 80 000 \$ par place¹⁹, le promoteur réalisera des économies substantielles en devant en construire moins que par le passé. Nous croyons donc légitime d'exiger qu'une partie de ces économies soient redirigées vers l'amélioration des infrastructures utilisées pour la mobilité active, notamment pour prévoir l'ajout d'ascenseurs à la station de métro Cadillac.

Revendication 7

En contrepartie des dérogations importantes dont il bénéficie, le promoteur doit verser une contribution financière conséquente en vue de la modernisation et de la mise en accessibilité de la station de métro Cadillac, notamment par l'ajout d'ascenseurs. Il doit s'entendre avec le gouvernement du Québec, la Ville de Montréal et la STM pour effectuer un montage financier permettant de rendre cette station accessible universellement au plus tard à l'ouverture de la première phase de ce projet immobilier.

Accessibilité des logements

Personne ne souhaite finir ses jours dans un CHSLD. Comme nous l'avons vu, en raison du vieillissement de la population montréalaise, de plus en plus de citoyennes et de citoyens utiliseront des aides à la mobilité au cours des prochaines années. Non seulement ces personnes sont-elles touchées par la crise d'abordabilité du logement comme le reste de la population, mais elles sont aussi confrontées à un enjeu supplémentaire : le manque de logements universellement accessibles et facilement adaptables. En effet, les exigences minimales d'accessibilité actuellement prévues dans le CCQ sont insuffisantes pour offrir des logements que l'on puisse habiter d'une manière digne et sécuritaire.

Cette problématique est connue et les solutions pour y remédier existent. Dans la Politique métropolitaine d'habitation adoptée en 2022 par la Communauté métropolitaine de Montréal, on lit ce qui suit : « La CMM considère d'une grande

¹⁹ Le Journal de Québec. [Logement : la Ville de Québec abolit l'obligation de construire des stationnements pour chaque projet](#), 4 mai 2024.

importance l'adoption de normes de construction plus inclusives et plus rigoureuses en matière d'accessibilité et d'adaptabilité des logements. Des modifications ont été apportées en 2018 au CCQ ainsi qu'au Code national du bâtiment du Canada, mais ne sont pas suffisantes²⁰ ».

Le PUM 2050 reconnaît également cette problématique et souligne l'urgence d'agir pour que tous les ménages puissent habiter des logements qui répondent à leurs besoins. L'objectif 3.4 du PUM consiste à « renforcer le niveau de qualité de l'habitat, de l'immeuble au milieu de vie », notamment « en favorisant l'accessibilité universelle des nouveaux logements ». On reconnaît que « [l']accessibilité universelle est un moyen de lever les obstacles dans le logement et d'améliorer l'accès au milieu de vie. Des mesures qui couvrent l'ensemble des activités quotidiennes sont à mettre en place, et ce, afin de permettre aux personnes en ayant besoin d'être autonomes dans leur logement et de faciliter l'accès à leur milieu de vie²¹ ».

Les logements conçus selon les principes du design universel répondent aux besoins évolutifs de tous les ménages et nécessitent beaucoup moins d'adaptations aux besoins spécifiques des personnes qui y habitent. Toutes les études, que ce soit celles de la Société canadienne d'hypothèque et de logement, de la Régie du bâtiment du Québec ou de l'OBNL spécialisé en AU Société Logique, démontrent qu'il est possible d'appliquer ces principes pour une différence de coût négligeable.

Une analyse d'impact réglementaire réalisée par la Régie du bâtiment du Québec en 2017 démontre que l'application des mesures d'adaptabilité engendre un coût négligeable :

Il est estimé que les mesures visant l'accessibilité de base auraient un impact financier global de l'ordre de 10,3 M\$ sur une période de cinq ans (soit un coût supplémentaire d'environ 250 \$ par logement). Lorsque le choix du concepteur portera sur l'adaptabilité, il y aura un coût supplémentaire d'environ 550 \$ par logement, soit environ 300 \$

²⁰ Communauté métropolitaine de Montréal. Politique métropolitaine d'habitation ; Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient, 2022, pages 54 et 55.

²¹ Ville de Montréal. Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité, Chapitre 2 - La stratégie montréalaise, page 70.

de plus que les coûts générés par les exigences d'accessibilité de base.

Il est estimé que le projet de règlement visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation occasionne une augmentation du coût global de la construction inférieure à 1 % du coût global de la construction des logements d'habitation au Québec, autant pour l'accessibilité de base que l'adaptabilité²².

Notons par ailleurs que le **Plan municipal en accessibilité universelle 2024-2030** de la Ville prévoit, dans le cadre de l'Initiative 3.1.3 « Accompagner les acteurs du territoire montréalais dans la mise en application de l'AU, à travers du soutien financier, la mise en commun d'expertises et des actions de concertation touchant divers secteurs (commerce, logement, transport, etc.) », d'« accompagner les promoteurs [...] pour favoriser la construction de logements adaptables et répondant à des critères plus élevés en matière d'AU²³ ». L'arrondissement doit impérativement mettre en œuvre ces dispositions du Plan municipal en accessibilité universelle pour faire en sorte que le site offre des logements accessibles et adaptables.

Dans la grille d'analyse Montréal 2030, il est mentionné que ce projet contribuera à l'atteinte des objectifs de Montréal en matière d'AU. Pourtant, comme nous l'avons vu, l'AU n'est même pas évoquée dans le document principal. Par conséquent, rien ne permet de connaître le niveau de performance en AU des logements. Lors de la séance d'information, le promoteur a déclaré qu'il n'envisageait pas d'atteindre une meilleure performance en AU que le minimum prévu par la loi (à part une certaine ouverture pour des personnes qui souhaiteraient y acheter un condo).

Si les 600 à 750 logements construits sur le site ne sont pas plus performants que le minimum prévu dans le CCQ en matière d'AU, soit la simple « visitabilité », aucun d'eux ne pourra être habité par des personnes utilisant une aide à la mobilité. Si c'est le cas, ce projet viendra aggraver la discrimination systémique que subissent les personnes en situation de handicap en matière de droit au logement et accroître leur exclusion.

²² Gravel, André. Analyse d'impact réglementaire ; Projet de règlement modifiant le Code de construction, chapitre I, Bâtiment, visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation, Régie du bâtiment du Québec, 28 février 2017, p. 3.

²³ Ville de Montréal. Plan municipal en accessibilité universelle 2024-2030, p. 58.

Au cours des dernières années, Normes d'accessibilité Canada et Groupe CSA ont élaboré une norme en matière de logement accessible, mais elle est facultative. Ex aequo et ses alliéEs continueront sans relâche à mettre de la pression sur les gouvernements fédéral et provincial ainsi que sur les municipalités pour rendre cette norme obligatoire. En attendant, l'arrondissement a le pouvoir d'exiger son application en échange des dérogations aux règles d'urbanisme demandées par le promoteur. Nous demandons à l'arrondissement d'utiliser ce pouvoir.

Le promoteur du projet a d'ailleurs mentionné lors de la séance d'information avoir l'intention d'utiliser le programme fédéral APH Select, ce qui permettrait d'assurer une certaine abordabilité d'une part des logements construits. Or, le programme APH Select comporte une section « accessibilité » permettant d'obtenir des avantages financiers lorsqu'un projet obtient une meilleure performance en AU que le minimum inadéquat prévu par la loi actuelle. Certains projets ayant vu le jour à Montréal au cours des deux dernières années étaient conformes à l'option 2 du barème d'accessibilité du programme APH Select. Dans l'un d'eux, tous les logements sont de conception universelle. Selon les personnes ayant réalisé ces projets, les avantages financiers obtenus en se conformant à l'option 2 du barème d'accessibilité de ce programme dépassent largement la différence de coût, somme toute négligeable, que ce choix a entraîné.

Les logements de conception universelle permettent également à la Ville de réduire la pression sur son Programme d'adaptation de domicile (PAD), puisqu'ils sont plus faciles et moins coûteux à adapter par la suite aux besoins spécifiques d'une personne. Soulignons que ce programme est temporairement suspendu en ce moment faute de financement et en raison de l'explosion du nombre de demandes, qui était tout à fait prévisible en raison du vieillissement de la population.

Notons enfin que le sommaire décisionnel précise qu'« une modification du Règlement pour une métropole mixte (20-041) sera recommandée au conseil municipal, conjointement à l'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme dont il est question dans le présent dossier décisionnel » : il faudra aussi recommander une modification garantissant que le design universel sera exigé dans

tous les nouveaux logements, qu'ils soient sociaux ou privés.

Plus de 71 % des personnes ayant une limitation fonctionnelle à Montréal vivent de l'insécurité financière²⁴. La question de l'abordabilité des logements qui seront construits est également fondamentale pour nous. Si le projet prévoit des logements sociaux sur le site, rien n'est précisé en ce qui concerne la proportion de logements locatifs et en copropriété ou les cibles de loyers prévues pour les logements privés.

Considérant que la Ville de Montréal s'est doté comme objectif d'atteindre une proportion de 20 % de logements « hors marché » sur l'île d'ici 2050²⁵ et considérant l'immensité des besoins en logements sociaux et communautaires à Montréal, nous croyons que c'est la construction de ces types de logements qui devrait être priorisée sur tous les développements immobiliers faits sur un terrain public ou à vocation sociale, ce qui comprend les sites appartenant aux communautés religieuses. En ce sens, la proportion de logements sociaux et communautaires actuellement prévue sur ce site dans ce projet est nettement insuffisante pour faire un pas en direction de l'objectif que la Ville s'est elle-même fixé et que nous partageons. Nous demandons donc que la proportion de logements sociaux et communautaires soit considérablement augmentée dans le cadre de ce projet.

Revendication 8

Les logements qui seront construits sur le site de l'ancien couvent des Franciscains devront être performants en matière d'AU pour répondre aux besoins évolutifs de tous les ménages et respecter la Politique métropolitaine d'habitation ainsi que le Plan municipal en accessibilité universelle 2024 - 2030. Ces logements devront être conformes à la norme CSA B 652 - Logement accessible de Normes d'accessibilité Canada la plus à jour ou se conformer à l'option 2 du barème d'accessibilité du programme APH Select.

Revendication 9

Le Règlement pour une métropole mixte doit être modifié pour garantir l'application des principes du design universel dans tous les nouveaux logements.

²⁴ Centraide du Grand Montréal. Indice d'anxiété financière, 2024

²⁵ La Presse. [Montréal veut multiplier les logements « Hors marché »](#), 12 novembre 2024.

Revendication 10

La proportion de logements sociaux, communautaires et « hors marché » dans ce projet doit être considérablement augmentée pour nous approcher de l'objectif de 20 % de logements « hors marché » sur l'île d'ici 2050 que la Ville s'est fixé.

Conclusion

En l'état actuel des choses, on ne peut, selon nous, prétendre que « [c]e dossier applique le plan stratégique Montréal 2030, concernant les engagements [...] en inclusion, équité et accessibilité universelle ». S'il est réalisé tel quel, il risque d'entraîner la création d'un milieu de vie excluant au lieu d'un de ces milieux de vie inclusifs que la Ville appelle de ses vœux dans le PUM, et la CMM dans le PMAD.

L'objectif ultime de tout aménagement immobilier est d'offrir la meilleure qualité de vie possible aux personnes qui y résident. Pour les personnes en situation de handicap et à mobilité réduite, cela signifie offrir des milieux de vie accessibles universellement, sans exception. Le projet doit viser des objectifs stricts en matière d'AU pour améliorer la qualité du cadre bâti au bénéfice de l'ensemble de la communauté.

La Ville de Montréal s'est engagée depuis 2021 à lutter contre le capacitisme. Il est incompréhensible qu'on n'en ait pas tenu compte dans ce dossier en occultant les questions d'AU. Pour respecter cet engagement, la Ville et l'arrondissement doivent exiger l'accessibilité de l'ensemble des bâtiments sur le site, y compris l'ancien couvent et les futurs logements et espaces commerciaux.

Tout comme elle a cessé de refaire les rues à l'identique pour plutôt les adapter à des fins d'apaisement de la circulation et de sécurité piétonne et cycliste, la Ville doit, dans ce projet, s'affranchir du carcan du patrimoine pour garantir que l'ancien couvent sera accessible universellement.

Entre autres améliorations notables de la qualité de vie, l'espace urbain du futur que la Ville nous prépare ne tolérera pas la circulation de transit et la vitesse dans les

rues ; il contiendra des bâtiments décarbonés, efficaces sur le plan énergétique ; les îlots de chaleurs seront chose du passé ; les morts tragiques de piétonNEs et de cyclistes sous les roues de véhicules motorisés aussi.

Cette modernité urbaine souhaitée tant par la population que par la classe politique devra également être exempte de bâtiments inaccessibles pour les personnes en situation de handicap et à mobilité réduite. Nous estimons qu'il s'agit là d'une aspiration largement partagée, bien que la Ville semble rencontrer des difficultés à la concrétiser pour le moment. Ce projet, comme tant d'autres, lui donne la chance de se rapprocher de ses objectifs. Et de démontrer ainsi que le bien-être et la qualité de vie de l'ensemble des citoyenNEs sont réellement pour elle des priorités.

Revendications

Revendication 1

La Ville, l'arrondissement et le promoteur doivent prendre des mesures concrètes, notamment l'application de l'ADS+, pour que les engagements en matière d'inclusion, d'équité et d'AU prévus dans le Plan stratégique Montréal 2030 soient respectés, de manière à protéger les droits et à améliorer la situation des personnes handicapées.

Revendication 2

La Ville, l'arrondissement et le promoteur doivent collaborer étroitement avec les organisations spécialisées en AU et en défense des droits des personnes en situation de handicap, y compris Ex aequo, à toutes les étapes ultérieures du projet pour garantir que les normes d'accessibilité les plus ambitieuses sont appliquées, les besoins satisfaits et les droits respectés.

Revendication 3

La Ville, l'arrondissement et le promoteur doivent respecter l'esprit et la lettre des obligations, engagements et priorités de la Ville en matière d'AU, d'inclusion et de lutte contre le capacitisme qui sont énoncés notamment dans le Plan municipal en accessibilité universelle 2024-2030 et le Plan stratégique Montréal 2030.

Revendication 4

La Ville, l'arrondissement et le promoteur doivent s'assurer que les espaces commerciaux d'au plus 200 m² ouverts sur le site sont accessibles universellement.

Revendication 5

La Ville, l'arrondissement et le promoteur doivent garantir que l'ancien couvent réhabilité sera accessible universellement, tant à l'intérieur qu'à l'entrée, qui devra être commune à toutes les personnes fréquentant ce nouvel espace à vocation communautaire, qu'elles soient en situation de handicap et à mobilité réduite ou non.

Revendication 6

La Ville, l'arrondissement et le promoteur doivent garantir que des normes plus ambitieuses que celles du CCQ seront appliquées pour permettre aux personnes en situation de handicap et à mobilité réduite de fréquenter de manière digne et autonome ce nouvel espace à vocation communautaire.

Revendication 7

En contrepartie des dérogations importantes dont il bénéficie, le promoteur doit verser une contribution financière conséquente en vue de la modernisation et de la mise en accessibilité de la station de métro Cadillac, notamment par l'ajout d'ascenseurs. Il doit s'entendre avec le gouvernement du Québec, la Ville de Montréal et la STM pour effectuer un montage financier permettant de rendre cette station accessible universellement au plus tard à l'ouverture de la première phase de ce projet immobilier.

Revendication 8

Les logements qui seront construits sur le site de l'ancien couvent des Franciscains devront être performants en matière d'AU pour répondre aux besoins évolutifs de tous les ménages et respecter la Politique métropolitaine d'habitation ainsi que le Plan municipal en accessibilité universelle 2024 - 2030. Ces logements devront être conformes à la norme CSA B 652 - Logement accessible de Normes d'accessibilité Canada la plus à jour ou se conformer à l'option 2 du barème d'accessibilité du programme APH Select.

Revendication 9

Le Règlement pour une métropole mixte doit être modifié pour garantir l'application des principes du design universel dans tous les nouveaux logements.

Revendication 10

La proportion de logements sociaux, communautaires et « hors marché » dans ce projet doit être considérablement augmentée pour nous approcher de l'objectif de 20 % de logements « hors marché » sur l'île d'ici 2050 que la Ville s'est fixé.