

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE DÉPOSÉ  
POUR LA CONSULTATION DU SITE NORAMPAC

MÉMOIRE DÉPOSÉ LE 7 OCTOBRE 2010  
PAR LA CDC DE ROSEMONT

## **Présentation de la CDC de Rosemont et du BRIC**

La Corporation de développement communautaire (CDC) de Rosemont est un regroupement multisectoriel qui a pour mission d'assurer la participation et la concertation des acteurs du milieu communautaire au développement social de Rosemont dans une perspective de lutte à la pauvreté et de transformation sociale. Fondée en 1988, la CDC de Rosemont regroupe une cinquantaine d'organismes, a le mandat de table de quartier dans Rosemont, elle cogère le Centre Gabrielle-et-Marcelle-Lapalme, anime plusieurs concertations et réalise des activités concertées telles que la Démarche Décider Rosemont ensemble, une démarche de priorités de quartier présente dans Rosemont depuis 2006.

La CDC de Rosemont assume également la co-coordination de la table sectorielle rosemontoise en logement social et communautaire, le BRIC. Ce nom évocateur et original signifie Bâtir Rosemont par l'Innovation et la Concertation et regroupe plusieurs acteurs du quartier. Les membres du BRIC sont les suivants :

- CDC de Rosemont,
- GRT Bâtir son quartier,
- CDEC Rosemont-Petite-Patrie,
- Comité logement Rosemont,
- CSSS Lucille-Teasdale,
- Service d'hébergement Saint-Denis,
- Habitations communautaires Loggia,
- Société logique,
- Carrefour Communautaire de Rosemont l'Entre-Gens,
- La Maisonnée.

Le présent mémoire reflète les positions du BRIC et de la CDC de Rosemont.

## **Un projet intéressant**

Nous tenons à souligner la qualité générale du projet présenté par le promoteur Groupe Réseau Sélection. Un projet d'une telle ampleur, près de 1200 unités de logements, suscite naturellement des préoccupations et nous saluons les efforts du promoteur pour que ce projet contienne des éléments de mixité sociale, de développement durable et d'ouverture physique vers le parc Pélican.

### **Projet physique :**

Compte tenu de l'emplacement du site de Norampac et de son aspect enclavé, un tel projet allant jusqu'à 10 étages est acceptable, car il ne défigure pas la trame urbaine environnante. Nous trouvons intéressant que le projet présenté comprenne des espaces publics sur le site qui s'ouvre vers le Parc Pélican, des commerces de proximité au rez-de-chaussée donnant sur la rue Molson et des mesures d'atténuation de la circulation. Il est important que ce site soit ouvert sur la communauté.

Au sujet des deux demandes de changement à la réglementation, nous sommes en faveur du changement de règlement concernant la densité et la hauteur (jusqu'à 10 étages) compte tenu de la localisation du site et de son ouverture vers le Parc Pélican.

## **Projet social :**

Nous considérons que les aspects sociaux de ce projet s'avèrent essentiels à sa réussite et à son intégration harmonieuse dans le secteur. La mixité sociale présentée répond favorablement à certaines appréhensions que plusieurs intervenants et citoyens pouvaient avoir initialement : la crainte que ce site devienne une *Cité des aînés* en vase clos, fermée sur la communauté.

Pour un projet d'une telle ampleur, nous favorisons la mixité des clientèles et la mixité sociale.

- Ce projet répond de façon satisfaisante à nos attentes : un volet *aîné* important (la moitié du projet) qui répond à un besoin, des condos pour de premiers acheteurs et des logements sociaux pour les ménages à faible revenu.
- Il répond à la politique d'inclusion avec un peu plus de 15 % de logements sociaux et communautaires. Ce taux, qui devrait être bien au-delà de 15 % sur la plupart des projets, nous satisfait dans ce cas-ci compte tenu de la taille du projet. Nous estimons que 178 unités de logement social et communautaire est un projet réaliste pour le quartier.
- Nous insistons sur l'importance que le site respecte les principes d'accessibilité universelle, que les logements soient 100 % accessibles et adaptables et que l'environnement physique autour du site soit également aménagé pour réellement permettre aux gens à mobilité réduite de circuler librement dans l'ensemble du secteur.
- Nous soulignons l'absence de réelles unités pour les familles et nous estimons que des efforts dans ce sens devront être faits pour les futurs projets.
- Nous croyons que l'arrivée de plus de 1700 nouveaux résidents dans le secteur créera une pression sur les services et activités à offrir aux résidents actuels et futurs. Les enjeux sur les services pour les aînés, les activités, les aménagements et le transport devraient être abordés et travaillés de façon concertée avec les différents intervenants du quartier.

## **La solution concertée proposée par le quartier pour les 178 unités de logements sociaux et communautaires**

Nous nous sentons évidemment directement interpellés par les unités de logement social et communautaire qui seront développées dans ce projet. L'approche habituellement présente dans Rosemont s'est reflétée dans l'élaboration de la solution proposée par le quartier : une approche de collaboration constructive, de concertation et de mise en commun des expertises reconnues dans le quartier et même au-delà. Nous considérons tout de même important de faire un survol historique d'autant plus que la Ville Centre n'a pas encore confirmé le porteur local.

Mentionnons dans un premier temps, que le BRIC a amorcé une réflexion sur les besoins en habitation des aînés depuis 2007. Il a organisé un colloque en 2008 sur le thème de « Casser maison et rester à Rosemont ». Par la suite, le BRIC en collaboration avec les organismes aînés, a produit un questionnaire pour connaître l'état actuel et les besoins des aînés en habitation. Les résultats ont démontré le besoin de logements physiquement et socialement adaptés aux aînés et à leur capacité financière.

Sachant qu'un promoteur négociait pour l'achat du terrain depuis plusieurs mois, le BRIC est resté vigilant et a fait ses représentations auprès de l'arrondissement par l'intermédiaire du GRT Bâtir son quartier afin d'obtenir l'application de la politique d'inclusion de logements sociaux dans les grands sites. Le service de l'urbanisme et les élus municipaux sont allés dans le même sens; le promoteur Réseau Sélection a donc accepté d'inclure des logements sociaux dans le plan d'aménagement d'ensemble.

Informé en juillet 2009 de l'inclusion de plus de 150 logements sociaux sur le site Norampac, le BRIC a fait connaître ses recommandations :

- sur le type de projet à définir,
- sur le mode de tenure à privilégier,
- et sur l'identification du porteur local.

Ayant compris que le projet d'ensemble s'adresse en majorité aux aînés, le BRIC a convenu que les unités de logements sociaux ne seraient pas attribuées aux ménages avec enfants. Ayant aussi étudié les études de faisabilité, le BRIC se prononce pour un seul projet, en mixité de volets, qui profiterait aux aînés et aux couples ou personnes seules âgés de plus de 40 ans. Dès lors, le BRIC invite à se joindre à la Table logement :

- L'OBNL Habitations Nouvelles Avenues (HNA);
- La table de concertation des aînés, Vivre et vieillir à Rosemont (VVR)
- L'organisme Carrefour Communautaire Montrose (CCM)

La première proposition du BRIC a ciblé l'OBNL Les habitations Nouvelles Avenues (HNA) puisqu'il possède déjà une résidence pour personnes âgées en trois phases; le projet Norampac aurait pu être la quatrième phase. Toutefois, l'OBNL **HNA a décidé de ne pas se porter acquéreur** du projet Norampac.

Parmi les autres alternatives proposées en ce qui concerne la tenure, celles-ci ont été analysées:

- l'ONBL du quartier les Habitations communautaires Loggia (Loggia)
- une coopérative de solidarité

Les options suivantes **n'ont pas été retenues par le BRIC**:

- L'appropriation par l'Office Municipal d'Habitation de Montréal (OMHM)
- La mise sur pied d'un nouvel OBNL
- L'ouverture à un OBNL aîné d'un autre quartier

C'est en début décembre 2009 que les organismes membres du BRIC et les organismes aînés en viennent à une proposition concertée qui regroupe les principaux organismes sous forme d'un **Comité promoteur mandaté par Les Habitations communautaires Loggia, identifiées comme porteur principal** et qui agira avec un mandat spécifique **pour développer et faciliter la mise en œuvre.**

Le Comité promoteur est composé de représentant des organismes suivants :

- les tables de concertation Vivre et Vieillir à Rosemont (VVR) et Bâtir Rosemont par l'Innovation et par la Concertation (BRIC),
- Les Habitations Nouvelles Avenues (HNA), 1 personne
- le Carrefour communautaire Montrose, 1 personne
- l'Association Québécoises de Défenses des droits des personnes Retraitées et préretraitées (AQDR), 1 personne
- le Comité Logement Rosemont, 1 personne
- les requérants de 40 ans et plus, 1 personne
- le GRT Bâtir son quartier. 1 personne

D'autres organismes apporteront leur expertise au moment opportun :

- l'Association de Loisirs pour Personnes à Autonomie Réduite (ALPAR),
- La Corporation de Développement Économique et Communautaire (CDEC) de Rosemont-la-Petite-Patrie.
- Le CSSS Lucille-Teasdale

Le Comité promoteur, mandaté par Loggia, a déjà réalisé plusieurs rencontres de travail pour définir et élaborer le projet d'habitation qui sera à 100 % accessible et adaptable et aussi pour établir un partenariat spécifique comme fait par le passé avec la Société Canadienne de la Sclérose en Plaque et Ex-Aequo.

C'est de cette façon que se traduisent la concertation et l'innovation !

Des représentants du BRIC, du Comité promoteur et de Loggia ont rencontré la Ville Centre, mandataire de la Société d'habitation du Québec, pour se faire valoir comme porteur local. À ce jour, nous sommes toujours en attente d'une réponse de la Ville Centre quant à l'identification du porteur. Cette attente ne saurait durer encore longtemps. Et si le projet est confié à un autre porteur, nous nous questionnons sérieusement sur son atterrissage et son ancrage dans le quartier.

Au final, le quartier s'est concerté, s'est mobilisé, a travaillé de façon constructive et une solution gagnante a émergé. **Nous considérons que les expertises réunies au sein du Comité promoteur en font un projet avec une valeur ajoutée inestimable et imbattable.** Et les véritables gagnants de cette solution seront les citoyens et les futurs locataires.

Nous recommandons que la solution concertée des organismes du quartier, avec les **Habitations communautaires Loggia** comme porteur local et avec un Comité promoteur réunissant les diverses expertises du quartier, soit retenue, et ce, le plus tôt possible afin de permettre la poursuite des travaux.

## **Un secteur vivant avec des défis de développement social, d'inclusion et de mixité**

**De l'importance que l'arrondissement et le promoteur travaillent en concertation avec les intervenants du quartier.**

Ce projet de près de 1 200 unités est un projet d'envergure qui aura un impact majeur dans ce secteur. **Ce secteur comporte déjà des défis importants, car la pauvreté est présente, particulièrement au nord de la rue Masson.** Plusieurs organismes communautaires œuvrent déjà dans ce secteur afin d'améliorer les conditions de vie des citoyens. On n'a qu'à penser aux actions d'organismes tels que le Projet sur la Main, l'Accès-Cible Jeunesse Rosemont, Square Rosemont, l'Oasis des enfants, la Librairie Pauline.

**Nous trouvons important de réitérer notre intérêt à travailler de façon concertée avec l'arrondissement et le promoteur sur les défis qui concernent tous les résidents du secteur, actuels et futurs** afin de permettre une réelle mixité sociale et éviter un clivage entre le projet présenté et ce qui existe actuellement dans le secteur. Il faut rassembler les forces vives de ce secteur afin de travailler à éviter un clivage potentiel entre le nord et le sud de la rue Masson.

Le parc Pélican verra arriver de nouveaux utilisateurs et nous considérons que des aménagements devront y être faits afin d'en faire un véritable lieu où la mixité sociale et intergénérationnelle se vivra au quotidien. Il faut également favoriser l'emploi local, le transport actif, les actions favorisant l'établissement de liens entre les résidents actuels et futurs. Il faudra évidemment bonifier l'offre de services communautaires et de loisirs.

Le secteur a la chance de compter sur de nombreux intervenants qui contribuent déjà activement à améliorer la qualité de vie des résidents et d'autres sont prêts à s'investir davantage, que ce soit au niveau des aînés ou dans la solution concertée pour les logements sociaux et communautaires.

Pour toutes ces raisons, nous recommandons que l'arrondissement poursuive et intensifie le travail de concertation avec les partenaires du quartier, incluant le promoteur à titre de bon citoyen corporatif. Nous considérons que ce projet contient les germes d'une réussite collective qui favorisera un plus grand développement de la qualité de vie du secteur.

## **Conclusion**

En résumé, voici nos recommandations :

- Nous sommes en accord avec la modification aux règlements sur la densité et la hauteur;
- Pour le projet de 178 unités de logement social et communautaire, nous considérons que la solution concertée proposée par le quartier, les Habitations communautaires Loggia comme porteur local avec un Comité promoteur regroupant les expertises du quartier, soit retenue, et ce, dans les plus brefs délais afin de faciliter la poursuite des travaux.
- Nous recommandons que les façons de faire habituelles de Rosemont au niveau de la concertation soient également présentes dans les aménagements des environs et que l'arrondissement et le promoteur poursuivent leur ouverture. Une approche plus structurée pour la concertation

permettrait aux autres intervenants du quartier de contribuer plus facilement à l'amélioration de la qualité de vie de ce secteur tout en assurant davantage l'inclusion sociale.