

Montréal le 13 avril 2011

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À LA VILLE DE MONTRÉAL

Je me présente, Louise Martel femme d'affaire, propriétaire de 4 immeubles résidentiels totalisant plus de 450 logements, plus, quelques commerces, tous situés entre Lambert Closse et Guy et entre Sherbrooke et le boul. De Maisonneuve. Je suis également résidente propriétaire de mon condo dans le même quartier. J'ai dans le passé habité la rive sud, Laval, la rive nord et même en dehors du pays à quelques reprises.

Ceci étant dit, je tenais à déposer ce mémoire puisque je réside et je travaille dans ce quartier depuis plus de 11 ans et je considère que je connais assez bien ce secteur. J'ai pu m'apercevoir lors des audiences publiques précédentes que la majorité des interventions ne reflétaient pas exactement les caractéristiques typiques du quartier.

Je veux donc vous tracer un portrait de ceux et celles qui vivent dans ce secteur. J'appuierai mes énoncés sur un relevé fait dans mes buildings qui sans être d'une rigueur statistique absolue n'en demeure pas moins un portrait fidèle de la réalité. Aucune de mes compilations ne fait référence à des adresses précises ni à des numéros d'appartement car j'ai tenu à ce que ce relevé ne puisse permettre l'identification de ces résidents.

(Je déposerai lors de la séance copie des mes compilations)

Voici ce que, en résumé, nous retrouvons comme collectivité dans ce secteur basé sur mes relevés.

Pour un total de 450 appartements,

Nous retrouvons 719 résidents.

De ces 719 résidents :

Il y a 267 travailleurs (dont plusieurs sont prof. ou assistants de recherche)

Il y a 298 étudiants (bachelier, maîtrise, doctorat, post doc.)

Il y a 73 retraités

Il y a 19 autres (femmes au foyer et/ou assistés. sociaux)

Il y a 62 enfants (14 ans et moins)

Il y a 224 personnes qui vivent en couple

Il y a 433 personnes célibataires si on exclu les enfants

J'ai aussi noté que plus on s'éloigne de la rue Guy vers l'ouest il y a plus d'enfants puisque l'on se rapproche de l'école primaire mais l'inverse est aussi vraie.

Ainsi tout le pourtour de l'université Concordia accueille une population d'universitaires très souvent célibataires et /ou vivant seul et majoritairement en provenance de l'extérieur du pays. J'ai pu dénombrier parmi mes locataires des personnes provenant de plus de 65 pays différents. Ceux qui sont du Canada sont généralement des autres provinces. Tous les étudiants des alentours de Montréal (Rive nord et Rive sud) habitent généralement avec leurs parents. Il faut quand même constater que ces étudiants locaux sont également des consommateurs de services puisqu'ils sont dans notre secteur du lundi au vendredi de jour et même quelque fois ils reviennent passer la fin de semaine avec leurs amis et collègues d'étude.

Toute cette population jeune, dynamique, et habituée à se fréquenter durant les cours, continue de fraterniser entre eux après les cours puisqu'ils sont, ici, sans famille.

Il est toujours étonnant de voir comment cette communauté multi ethnique est, très, très liée. Expression bien connue « tissée serrée ». Ce qui les unis ce sont leurs études, leur jeunesse, leur désir de réussir et surtout un très grand désir d'apprendre nos façons de faire « la démocratie » et de vivre en harmonie malgré nos différences.

J'ai très souvent le loisir de rencontrer leurs parents au moment de la rentrée scolaire et de constater que leur souhait bien qu'ils désirent voir leurs enfants (20 ans et +) réussir leur programme scolaire ils expriment également le souhait que leurs enfants puissent découvrir notre mode de vie nos habitudes en tant que collectivité. Cette démocratie que nous véhiculons à grand renfort d'étude et d'invitation à la participation de la vie collective. Mais est-ce que nous les écoutons? Et qu'est-ce qu'ils apprendront de nous qu'ils voudront rapporter dans leur pays d'origine? Seront-ils désireux de demeurer avec nous pour y bâtir leur futur?

-Premièrement ces jeunes sont tous issus de famille extrêmement riche. Qui a les moyens de maintenir un enfant (adulte) dans un programme scolaire à l'étranger pendant 3 à 6 ans incluant le

logement, la nourriture et toutes les autres dépenses connexes à un séjour à l'étranger? Sinon les parents fortunés.

-Deuxièmement ils sont seuls ou en co location et ils doivent apprendre à se débrouiller avec leur budget, leur entretien et leur subsistance. Pour certains il s'agit là de quelque chose de tout nouveau (plusieurs viennent de famille ou il y a plusieurs bonnes à la maison)

Ainsi la majorité mange dans des restaurants ou des cafés de toutes sortes, ils disposent de beaucoup d'heures de loisir et sont peu à la maison si ce n'est pour dormir.

De quoi cette population, qui dans les faits forme un grand village, ou jeunes et moins jeunes (retraités) se côtoient tous les jours dans la rue, dans les ascenseurs etc., a-t-elle de besoin?

Surement pas d'un parc enclavé entre trois bâtisses qui ne servira qu'à attirer la prostitution, la consommation et la vente de drogues et des sans abris qui y dormiront la nuit loin du regard des patrouilleurs. Je me sentirais mal à l'aise, envers les parents qui nous confient leurs jeunes adultes, d'appuyer une tel démarche.

Je voudrais proposer ici quelques solutions qui pourraient faire du secteur un lieu plus accueillant, joli à regarder et agréable à fréquenter. Rappelons- nous que même en hiver tout le monde marche et vit dehors.

- 1- Que toutes les rues transversales (celles qui montent vers le nord) soient équipées de jolis bancs jumelés à des bacs à fleurs et à des paniers à rebuts pour recueillir les déchets : bouts de cigarettes, bouteilles vides, assiettes de papier ayant servi à manger, etc. Ainsi les jeunes et les moins jeunes pourront faire la halte en montant la côte.
- 2- Que les plantations des arbres soient améliorées pour fournir plus de verdure et plus d'ombre en été. Que chaque rue devienne un parc.
- 3- Je propose deux noms à cette façon de faire : « LES RUES JARDINS » ou « LE QUARTIER DES PARCS LINÉAIRES »
- 4- Que le règlement de zonage, proposant de rehausser la hauteur des buildings, soit étendu au moins jusqu'à la rue Guy. Que les propriétaires actuels, soit de terrains vacants soit de bâtiments existants, soient autorisés à construire selon ces nouvelles normes afin d'accueillir la population

toujours croissantes d'étudiantes locataires, entraîné par le développement de Concordia. Généralement ils ne veulent pas se loger au-delà de la rue Du Fort .Ils trouvent cela trop loin pour marcher!!!! De plus chaque propriétaire aurait le mandat ou de reconstruire ou d'améliorer ses édifices mais dans le respect d'un style ou d'un concept. Je voudrais souligner ici le travail exceptionnel fait avec le condominium « LES BEAUX ARTS ».Sans y mettre autant de luxe il y aurait sûrement moyen de créer des édifices en hauteur dans ce style permettant ainsi de conserver les façades victoriennes lorsque cela serait jugé approprié. De toute façon la majorité de ces victoriennes sont occupées par des commerces ou des bureaux. Aucune famille n'a les moyens d'occuper une victorienne dont la valeur est de plus d'un million de dollars.

- 5- Que chaque propriétaire ait le mandat de fleurir sa devanture de commerce ou de résidence et de l'entretenir afin de perpétuer cette atmosphère florale dans tout le quartier.
- 6- Pour les rues d'est en ouest et vice versa que tous les commerces soient tenus aux mêmes exigences (aucune terrasse sans fleurs).De la même manière que l'on puisse permettre des constructions un peu plus hautes mais avec des devantures qui respecteront (neuves ou restaurées) le style souhaité afin de créer de l'harmonie dans le secteur. Chaque propriétaire pourrait ainsi rentabiliser son investissement et apporter une contribution au quartier en maintenant des édifices rentables, propres et bien entretenus et offrant les services commerciaux requis par la population résidente et passagère.

Cette approche devrait satisfaire les besoins de tous les intervenants concernés par ce quartier:

1-Besoin de la ville de Montréal :

Améliorer le parc immobilier avec peu d'investissement de la part de la ville mais entraînant un accroissement des revenus de taxes.

2-Besoin des résidents :

Améliorer l'environnement et l'esthétique du quartier à peu de frais pour la ville.

Offrir aux locataires et résidents du quartier des commerces et des services mieux adaptés aux besoins (service WiFi, café internet, nettoyeur, restaurants, bibliothèque, etc.) facilement accessibles à pied et avec des aires de repos.

Offrir des logements neufs au goût du jour, à prix raisonnable pour une clientèle étudiante, de parents fortunés, habituée au luxe et à un environnement moderne.

3-Besoin des propriétaires fonciers :

Permettre aux propriétaires actuels d'améliorer leurs buildings mais avec l'espérance de rentabiliser l'investissement.

Faire participer ces propriétaires à l'embellissement du quartier sans pour autant investir des millions de dollars en achat de terrains.

Offrir plus de services de support de la ville de Montréal tel que les arrosages, ramassage des bacs à déchets, nettoyage de rue, don de fleurs, conseils en horticulture aux propriétaires.

Offrir aux propriétaires le support des architectes et designer de la ville pour atteindre ces objectifs.

EN CONCLUSION :

Il est tout à fait impossible d'implanter des familles dans ce secteur. L'augmentation progressive de la clientèle de l'université Concordia, la proximité de l'université McGill, la présence du collège Lasalle qui n'accueille que presque exclusivement des étudiants étrangers, entraîne un volume toujours croissant de locataires jeunes qui s'installent pour une période de 3 à 6 ans Cette population se renouvelle constamment. Lorsqu'ils s'installent en couple, avec ou sans enfant, ils quittent pour le secteur du canal Lachine et/ou celui du marché Atwater ou, souvent pour la banlieue car ils sont tous des diplômés universitaires donc des hauts salariés.

La population du secteur est donc constamment renouvelée et est par définition éternellement jeune. (C'est la raison pour laquelle je m'y suis installée.)

Avec tous les besoins de services qui vont avec leur âge.

Évitons de créer des espaces qui favoriseront l'arrivée dans le quartier de la drogue et de la prostitution qui ne peuvent qu'être préjudiciable à cette jeunesse.