

Coopérative d'habitation de la Montagne Verte

MÉMOIRE

Mémoire déposé dans le cadre de la consultation sur le PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME du Quartier des gares (PPU)

Déposé par la Coopérative d'habitation de la Montagne Verte

À l'Office de consultation publique de Montréal

11 juin 2015

Coopérative d'habitation de la Montagne Verte
1000, rue Amherst, bureau 201,
Montréal (Québec) H2L 3K5
Tél : (514) 849-7800 (287)

AVANT-PROPOS

Nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie de nous donner l'opportunité de déposer un mémoire portant sur le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des gares.

Nous apportons notre appui au mémoire déposé par Habiter Ville-Marie et ses partenaires, ainsi qu'à leurs recommandations faites dans le cadre de cette consultation.

À notre connaissance, notre projet est le seul projet de construction de logements locatifs abordables de type coopératif dans le secteur du PPU. Le projet est géré par des membres locataires qui ont à cœur de s'impliquer dans le quartier et d'en améliorer la qualité de vie.

Par notre mémoire, nous tenons à vous présenter plus précisément notre projet, son développement, et plus particulièrement vous informer des difficultés qu'il vit actuellement et qui risquent de remettre en cause sa réalisation.

PRÉSENTATION DE LA COOPÉRATIVE D'HABITATION DE LA MONTAGNE VERTE

La coopérative d'habitation de la Montagne Verte réunit ses membres autour d'un projet commun depuis le début de l'année 2007. Les premières réunions visant sa fondation remontent à 2006. C'est dire que la conception de ce projet remonte à près de 10 ans. La coopérative est accompagnée par le groupe de ressources techniques Groupe CDH pour développer ce projet.

La coopérative entend favoriser les principes de mixité sociale et permettre, notamment, de contribuer à offrir de grands logements pour familles au centre-ville.

Le projet de la coopérative correspond à un projet de construction d'un immeuble de logement abordable de 10 étages. Il s'adresse à des résidents de l'arrondissement et répond à un important besoin en logement abordable pour les familles, à proximité des lieux d'emplois, du transport en commun et des services. Il comptera 90 unités de logement.

De 2007 à 2011, la coopérative habitation a été à la recherche d'un site pour la réalisation de son projet (elle a dû changer à 2 reprises son site d'implantation, suite à des décisions politiques visant à accommoder d'autres projets de nature privée). Ces décisions ont eu pour effet de prolonger d'autant la réalisation de notre projet. Il est en effet très difficile, voire impossible, de trouver un lot abordable en centre-ville, dont le coût d'acquisition permette de développer un projet dans le cadre du programme Accès-Logis de la Société d'Habitation du Québec (programme en vertu duquel sont réalisés les logements sociaux et communautaires).

Le site d'implantation actuel nous a été attribué en 2011. Nous étions alors déjà conscients que nous devions relever de nombreux défis dus à sa localisation, sa faible superficie et les règles d'urbanisme en vigueur. Afin de respecter ces paramètres et répondre en même temps aux besoins des familles, nous devions disposer d'une surface de terrain plus importante. C'est pourquoi, la Ville de Montréal a fait des démarches afin que le projet dispose de parcelles complémentaires, ce qui fut obtenu.

Notre projet est appuyé par l'Arrondissement de Ville-Marie et a reçu un Engagement Conditionnel, dans le cadre du programme Accès-Logis, ce qui nous a permis de disposer de fonds afin de poursuivre son développement, soit de réaliser les études nécessaires et de mandater des professionnels pour réaliser les plans de construction.

LETTRE EXPOSANT LA SITUATION ACTUELLE DU PROJET

Montréal, 11 juin 2015

Madame, Monsieur,

En tant que présidente et vice-président de la coopérative, nous souhaitons au nom de tous les membres de la coopérative vous informer des difficultés que rencontre actuellement notre projet, alors que nous étions prêts à débiter le chantier d'ici la fin de l'année 2015.

Au cours de l'été 2012, nous avons procédé à des études de sols qui nous ont permis de découvrir la présence d'une conduite d'eau de 2 mètres de diamètre, proche d'équipements souterrains du Ministère du Transport du Québec (MTQ). Si cette conduite d'eau ne se localise pas dans les limites de notre parcelle, sa présence induit des règles qui limitent la zone d'implantation du projet et complexifie la conception du futur bâtiment. Il est important de noter que, à notre connaissance, aucune publication n'était faite de la présence de cette conduite et de sa « servitude » dans les registres cadastraux fournis par les autorités.

Le projet a donc été mis en suspend entre l'été 2012 et l'été 2014. Durant cette période, la Ville de Montréal et les professionnels mandatés par la coopérative ont travaillé à adapter le projet en prenant en compte les contraintes liées à la présence de la conduite, ce qui a occasionné l'engagement de frais supplémentaires importants. Ce nouveau scénario implique cependant que nous devons demander l'autorisation de circuler sur et d'excaver une partie des sols du lot voisin du MTQ. Le MTQ, avec qui nous avons des échanges depuis maintenant plus de 5 ans, nous a informés en mai dernier qu'il ne donnerait pas cette autorisation, ou uniquement à certaines conditions que nous ne pouvons raisonnablement respecter.

Cette récente décision du MTQ remet en cause la poursuite de notre projet, dans la mesure où nous devons désormais revoir la conception structurale et architecturale du bâtiment, et que nous ne disposons pas des fonds nécessaires pour assumer ces adaptations majeures, à court terme.

Depuis maintenant presque 10 ans, nous avons travaillé au développement du projet en partenariat avec l'Arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal. Les 90 unités de logements abordables sont réservées dans le cadre du programme Accès-Logis, les plans sont presque finalisés, nous étions enfin prêts à débiter le chantier d'ici la fin de l'année 2015.

Dans la mesure où :

- Notre projet est, à notre connaissance, le seul projet de construction de logements locatifs abordables de type coopératif dans le secteur du PPU;
- Des sommes financières importantes ont été déjà engagées dans le projet, tout comme 10 années de travail et d'engagement de la part de nos membres et de nombreux professionnels;
- Notre projet contribuera à améliorer la qualité de vie du quartier et à le rendre vivant.

Nous souhaitons vous sensibiliser à la situation et demandons à ce que notre projet qui doit se développer sur un site complexe avec de fortes contraintes, bénéficie très rapidement de mesures exceptionnelles de support, de différentes natures dont notamment financière.

Nous sommes près du but et souhaitons ardemment que le projet voit le jour à court terme.

Veillez recevoir, nos salutations les plus sincères,

Pamela Salgado, présidente et Gaétan Roberge, vice-président.