

**OCPM – Consultation publique sur le projet des Ateliers Castelnau
Questions de la commission à l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-
Extension (24 février 2014)**

Questions concernant le volet sociocommunautaire du projet

1. *Au cours de la soirée d'information, le représentant du GRT Bâtir son quartier a affirmé que deux logements seulement, parmi les 57 prévus, comporteraient trois chambres à coucher. D'après lui, cette situation serait due aux contraintes budgétaires découlant du programme AccèsLogis, d'où une bonne partie du financement du projet sociocommunautaire sera tirée.*

La commission aimerait comprendre de façon plus précise la nature des contraintes de ce programme qui empêcheraient de réaliser en quantité plus substantielle des logements familiaux de trois chambres à coucher.

Réponse :

Il s'agit de contraintes qui sont liées à la fois à la nature spécifique de ce projet et au programme lui-même.

Pour des raisons de zonage et de viabilité, le site requiert un immeuble en hauteur (6 étages). La construction en béton et la nécessaire présence d'ascenseurs imposent des coûts de réalisation plus élevés. De même, les stationnements en sous-sol exigés par la réglementation entraînent aussi des coûts additionnels. Enfin, les logements de trois chambres à coucher sont plus grands et donc plus coûteux à réaliser.

Cependant, au terme du projet, l'immeuble devra pouvoir se viabiliser (c.à.d. couvrir ses frais d'exploitation) par des loyers qui demeurent sous la barre du «95% du loyer médian de la région». L'enjeu est donc d'atteindre cette viabilité en respectant à la fois le niveau de loyer exigé et le montant de subvention prévu par le programme.

On notera à cet égard que la Ville de Montréal – et des partenaires comme la Communauté métropolitaine de Montréal – demandent à la Société d'habitation du Québec d'ajuster régulièrement les normes budgétaires d'AccèsLogis pour tenir compte des conditions de réalisation dans la métropole.

2. *La commission a pris connaissance d'un autre projet d'habitation communautaire, celui de la coopérative d'habitation La Fraternité Micheloise. Ce projet, également*

réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis, devrait comporter 12 logements de trois chambres à coucher et un logement de quatre chambres à coucher sur un total de 35 logements. En quoi les contraintes budgétaires rendent-elles difficile la réalisation de plus de deux logements familiaux de trois chambres à coucher dans le projet sociocommunitaire Castelnau, alors qu'il serait possible d'en produire 13 dans le projet de la Fraternité Micheloise?

Réponse :

Dans le cas de la coopérative d'habitation La Micheloise, la réglementation permettait la réalisation d'une construction de trois étages et demi, sans ascenseur et donc moins coûteuse. Malgré cela, l'organisme a dû réviser son projet initial et procéder à deux appels d'offres successifs avant de retenir un soumissionnaire conforme.

- 3. La commission aimerait également savoir combien au juste de logements comportera le projet du GRT? Dans les documents présentés jusqu'à maintenant, il a toujours été question de 54 logements, et pourtant le représentant du GRT parlait plutôt de 57 logements lundi soir dernier. Qu'en est-il au juste?*

Réponse :

Ce nombre pourrait encore fluctuer en fonction de contraintes architecturales ou de réalisation. Actuellement, le scénario envisagé par le GRT compte 57 logements. Le fait de réaliser un plus grand nombre de logements d'une et deux 2 chambres permet de faire plus de logements sur une même superficie.

- 4. Les logements coopératifs prévus dans le volet sociocommunitaire comporteront une proportion de logements subventionnés, conformément aux dispositions du programme AccèsLogis. Quelle sera approximativement cette proportion?*

Réponse :

Le programme AccèsLogis permet qu'un maximum de 50% des logements puisse recevoir un supplément au loyer («PSL»). Ce supplément au loyer vise des ménages à faible revenu; il fait en sorte que les ménages qui en bénéficient paient un loyer correspondant à 25% de leurs revenus bruts.

- 5. Le projet sociocommunitaire repose sur un montage financier comportant diverses contributions financières, notamment de la part de la SHQ et de la Ville. Quel est l'état d'avancement de ce montage financier et quelles sont les étapes qui restent à franchir à ce niveau avant de commencer les travaux?*

Réponse :

Le projet a été analysé par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, qui a provisionné des unités AccèsLogis en vue de sa réalisation. La prochaine étape sera d'accorder au projet un engagement dit «préliminaire» de subventions; cette étape sera franchie notamment lorsque l'organisme aura conclu une offre d'achat avec le promoteur, ce qui est imminent.

L'étape subséquente sera l'engagement conditionnel des subventions pour le financement du projet. À cette étape, l'organisme pourra procéder à la réalisation de plans et devis puis au lancement des appels d'offres. Enfin, la dernière étape sera celle de l'engagement définitif de la subvention, qui survient après l'acceptation d'une soumission compatible avec les paramètres budgétaires du programme AccèsLogis. Le chantier peut démarrer à ce moment.

Questions concernant le PDUES en relation avec le projet des Ateliers Castelnau

6. *Le 23 septembre dernier, le conseil municipal a apporté certaines modifications au Plan d'urbanisme de Montréal par suite de l'adoption du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES). Entre autres, les densités de construction ont été relevées. En ce qui concerne les hauteurs minimales et maximales de construction, l'arrondissement peut-il confirmer que seule la hauteur minimale a été modifiée dans le secteur, passant de 2 à 3 étages, tandis que la hauteur maximale était déjà de 6 étages en vertu du Plan d'urbanisme et qu'elle est restée inchangée?*

Réponse :

L'arrondissement confirme qu'au niveau du Plan d'urbanisme, seule la hauteur minimale en étages a été modifiée, passant de 2 à 3 étages. La hauteur maximale de 6 étages n'a pas été modifiée.

7. *L'une des interventions prioritaires découlant du PDUES concerne particulièrement le projet des Ateliers Castelnau. Il s'agit de la traverse à niveau de la voie ferrée dans l'axe Ogilvy-De Castelnau.*

La commission aimerait connaître l'état d'avancement des démarches entreprises auprès de l'Office national des transports et/ou des autorités ferroviaires afin de permettre l'ouverture d'un tel passage à niveau. Elle aimerait également connaître l'échéancier approximatif fixé par l'administration municipale en vue de conclure ce dossier.

Réponse :

Le projet de franchissement routier entre l'avenue Ogilvy et la rue de Castelnau fera l'objet d'une séance de médiation encadrée par l'Office des transports du Canada, entre la Ville de Montréal et le Canadian Pacific Railway. Cette séance devrait avoir lieu dans le courant du mois de mars 2014. Lorsque les conclusions de cette médiation seront connues, la Ville pourra inscrire le projet de franchissement au plan triennal d'immobilisation.

8. *Le PDUES fait également état, à la page 42 du document de présentation, de l'intention municipale de réaménager les principales intersections du territoire, dans le but d'accroître la sécurité des déplacements.*

Nul doute pour la commission que les intersections De Castelnau/Saint-Laurent et De Castelnau/Clark font partie des réaménagements prévus, dans le contexte où plus de 600 logements sont en construction ou en planification dans le secteur immédiat. Toutefois, elle aimerait connaître le degré de priorité attribué aux travaux de réaménagement de ces deux intersections, de même que l'horizon approximatif de réalisation de ces travaux.

Réponse :

Le réaménagement de la rue De Castelnau, de la voie ferrée au boulevard Saint-Laurent, figure effectivement au nombre des interventions structurantes identifiées au PDUES. Cependant, l'échéancier de réalisation des travaux n'est pas encore défini et la nature des aménagements est à déterminer en fonction du prolongement, ou non, de la rue jusqu'à l'avenue Ogilvy.

9. *L'ensemble du territoire du secteur De Castelnau connaît un développement considérable, tant au niveau résidentiel qu'au niveau des lieux d'emploi, comme les représentants de l'arrondissement l'ont démontré au cours de la soirée d'information. L'effet cumulé de tous ces développements, entraînant des milliers de personnes à résider ou à travailler dans le secteur, risque d'être considérable au chapitre de la circulation. Au cours de la soirée d'information du 17 février dernier, un représentant municipal a indiqué, en réponse à la question d'une citoyenne, qu'une étude d'impact était en cours pour évaluer l'ampleur de cette problématique et identifier les moyens d'y faire face, le cas échéant.*

La commission pourrait-elle prendre connaissance des termes de référence de cette étude d'impact et des principaux éléments qu'elle entend couvrir? En outre, peut-on lui confirmer que cette étude sera complétée d'ici la fin de l'année 2014? Enfin, la direction de l'arrondissement a-t-elle l'intention de rendre publique cette étude, quand elle aura été complétée?

Réponse :

La Ville est à établir les termes de référence et l'échéancier de cette étude afin de tenir compte des intrants liés à la requalification du site Outremont, à l'aménagement potentiel de traverses à niveau des voies ferrées et au potentiel de développement immobilier dans l'ensemble du secteur.

10. *Au cours de la soirée d'information, un citoyen s'est inquiété des difficultés éventuelles de stationner, en raison des développements immobiliers et de celui des lieux d'emploi. La problématique du stationnement sera-t-elle également couverte par l'étude d'impact dont il a été question lors de la soirée d'information?*

Réponse :

Les termes de références de l'étude ne sont pas encore complétés.

11. *La Ville cible la réalisation de 225 logements sociaux sur le territoire du PDUES. Les 54 (ou 57) logements sociocommunautaires prévus dans le projet des ateliers De Castelnau sont-ils comptabilisés parmi les 225 logements ciblés, ou sont-ils en sus de ce nombre?*

Réponse :

Les logements sociaux et communautaires prévus dans le cadre du projet des Ateliers Castelnau, sont comptabilisés et constituent un apport intéressant du secteur privé en vue de l'atteinte de la cible. Ces unités représentent plus de 20% de la cible identifiée dans le PDUES.

12. *Dans le document du promoteur, à la page 58, on lit que « une demande a été faite auprès du Service de l'eau de la Ville de Montréal afin de vérifier si le réseau d'aqueduc existant est en mesure de fournir le débit requis pour ce projet ».*

L'arrondissement peut-il faire part de la réponse à cette demande? Plus largement, la commission aimerait également savoir si la capacité des infrastructures actuelles liées à la distribution de l'eau potable et à la gestion des eaux usées sera suffisante pour desservir l'ensemble des projets immobiliers et des projets économiques en cours de réalisation et/ou de planification dans le secteur.

Réponse :

Afin de compléter la demande auprès du Service de l'eau, les calculs de débit d'eau domestique, les résultats du test d'écoulement et les calculs hydrauliques pour la

conception du système de protection incendie doivent être remis par le promoteur. Considérant l'état d'avancement de la conception du projet, ces informations ne sont pas disponibles actuellement. Ainsi, le Service de l'eau sera en mesure de compléter l'analyse de cette demande ultérieurement lorsque la conception technique du projet sera complétée.

Toutefois, en ce qui concerne la capacité des infrastructures actuelles, l'ensemble des projets déjà autorisés dans le secteur ont fait l'objet d'une validation de la part du Service de l'eau. Les infrastructures d'eau potable et de gestion des eaux usées sont suffisantes pour l'ensemble des projets autorisés.