



Conseil pour le développement
local et communautaire
Hochelaga - Maisonneuve

*MÉMOIRE PRÉSENTÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE
MONTRÉAL*

*MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME ET AJOUT D'UN PROGRAMME
PARTICULIER D'URBANISME (PPU) APPLICABLE AU SITE DE L'HÔPITAL LOUIS-
H. LAFONTAINE.*

22 avril 2003

Présentation de l'organisme

Le Conseil pour le développement local et communautaire d'Hochelaga-Maisonneuve (CDLC HM) existe depuis 1993 et travaille en concertation avec plus de trente (30) organismes à l'amélioration des conditions de vie de la population du quartier par l'action communautaire concertée comme approche privilégiée de développement socio-économique. Par la diversité des champs d'activité des groupes membres ainsi que les nombreux liens tissés avec nos partenaires, le CDLC HM a développé une approche originale et rassembleuse pour le développement communautaire et socio-économique du quartier. Nous visons également développer une approche s'appuyant sur la valorisation des ressources, des compétences et des savoir-faire locaux.

Le CDLC HM a été reconnue, en mars 1999, par la direction de l'habitation de la Ville de Montréal comme l'instance communautaire du quartier Hochelaga-Maisonneuve qui recommande les projets à inscrire à la programmation AccèsLogis pour le quartier Hochelaga-Maisonneuve. Ce comité se réunit sur une base régulière pour définir les priorités d'intervention en matière de développement du logement communautaire ainsi que les stratégies de développement à promouvoir et à mettre en œuvre. Nous apportons une attention constante aux projets que nous soumettons à la Ville dans le cadre du programme AccèsLogis. Nos objectifs sont d'accroître l'accès à la propriété collective, améliorer le cadre bâti et maintenir en place la population résidente.

Dans le cadre de la consultation organisée pour le projet de règlement P-03-025 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Mercier / Hochelaga-Maisonneuve, le CDLC HM souhaite souligner certains éléments.

La communauté et le développement d'un terrain de propriété publique.

Les terrains de l'hôpital sont une propriété publique appartenant à l'ensemble de la communauté. L'hôpital a dû, en 1994, proposer ses terrains à divers organismes publics lorsqu'il a manifesté l'intention de les vendre. Si aucun organisme ne s'est alors manifesté, il faut se replacer dans le contexte de l'époque. Nous ne pouvions percevoir les signes de l'actuelle crise du logement à Montréal. Les efforts en matière de logement communautaire étaient orientés vers la rénovation du parc de logements existants. On peut donc comprendre le manque d'intérêt des organismes publics pour ces terrains.

Cependant, le milieu communautaire a déjà manifesté son intérêt à collaborer avec l'hôpital pour développer ce secteur. Nous pouvons regretter qu'une telle collaboration n'ait pas été réellement

effective. Elle aurait, sans doute, facilité le développement de projets structurants répondant aux besoins des résidentEs quartier en matière d'infrastructures et d'équipements collectifs.

En 1999, lors de sessions de travail organisées par l'Institut d'Urbanisme sur la modification de fonction du pavillon Louis-Riel, InfoLogis de l'Est de l'Île et le GRT Bâtir son quartier ont souligné les besoins en matière de logements pour les ménages à faibles ou modestes revenus. Nous déplorons que ces préoccupations ne soient pas présentes d'une manière ou d'une autre dans les termes de l'entente signée avec un promoteur privé

Les besoins de logements locatifs abordables sont plus que jamais criants et doivent trouver des réponses à court terme. Comme dans plusieurs autres zones urbaines, les terrains vacants sont rares. Ces terrains constituent donc une opportunité qu'il faut inclure dans un projet de mixité sociale

Un engagement ferme pour un projet respectant la mixité sociale

Le projet de règlement à l'étude incorpore un programme particulier d'urbanisme qui spécifie dans ses orientations d'aménagement la nécessité de : *favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires destinés aux ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation.* Nous souscrivons à cette orientation et souhaitons qu'elle soit confirmée dans les règlements qui seront adoptés.

Nous estimons que la mixité sociale est un concept qui doit s'appliquer dans ce secteur. Un développement privé de 800 à 1400 unités ne répond pas à cette exigence de mixité préconisée par la ville centre et par l'arrondissement. Une portion significative des terrains doit donc être réservée au logement communautaire et sans but lucratif. Le développement des terrains sur le site Angus, dans Rosemont, a intégré plus de 40 % de logements sociaux et communautaires et constitue une référence en matière de mixité sociale et de développement urbain réussi.

Intégrer le logement communautaire dès la première phase de développement

Les immeubles qui sont développés pour des coopératives ou des OBNL peuvent parfaitement s'intégrer dans la trame de développement proposée par le projet de règlement. Des projets immobiliers communautaires peuvent même faciliter le financement des infrastructures. Une dispersion des projets dans l'ensemble du site aurait un meilleur impact qu'une concentration dans un secteur. Le logement communautaire et sans but lucratif doit donc trouver sa place dans les trois phases prévues par le

promoteur et pas seulement dans les phases deux et trois qui se développeront en relation avec plusieurs contraintes (contamination du sol, poste d'Hydro-Québec, quais de chargement de Loblaws, déménagement hypothétique de la buanderie centrale, etc...). De plus, les délais de développement de ces phases sont de quatre à cinq ans selon les déclarations du promoteur le 31 mars 2003

Le CDLC HM souscrit donc à la demande de la communauté locale qu'une portion significative des terrains excédentaires de l'hôpital, permettant de réaliser de 30 à 40 % des unités à développer, soit réservée au logement communautaire et sans but lucratif, et ce, dès la première phase de développement.



Michel Roy, coordonnateur