

MÉMOIRE DU GROUPE CDH PPU DES FAUBOURGS



22 OCTOBRE 2020

Source: Beaupré Michaud

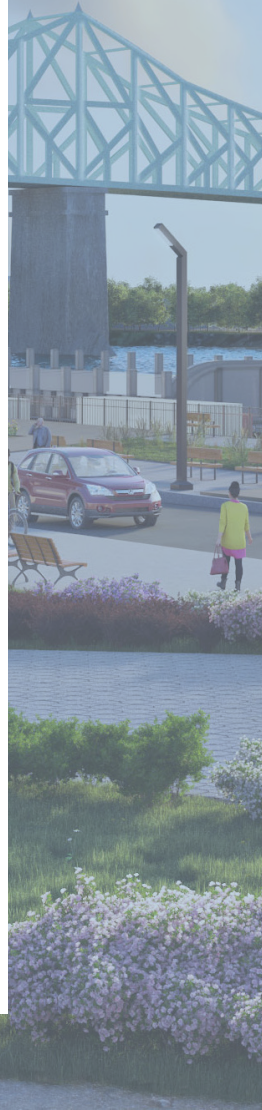


TABLE DES MATIÈRES

- 01.** Le Groupe CDH
- 02.** Un secteur déjà habité
- 03.** Des logements pour tous
- 04.** Les grands développements connus
- 05.** Milieu de vie dynamique
- 06.** Conclusion



Le Groupe CDH en bref



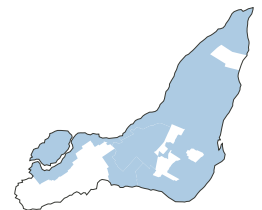
Depuis 1976, l'objectif premier du Groupe CDH est la réalisation de projets immobiliers contrôlés par les usagers, que ce soit sous forme de coopératives d'habitation ou d'OSBL de logements. La mission du Groupe CDH est de partager et mettre à profit son expertise afin de réaliser des projets d'habitation communautaire, avec la participation d'usagers à revenus faibles ou moyens.

275+
Projets

8300+
Unités

1,4
Milliard de dollar
d'investissements

25+
Villes et
arrondissements



Implication dans Ville-Marie

Le Groupe CDH est impliqué dans l'arrondissement Ville Marie depuis plus de 40 ans. En plus de cette implication continue, les bureaux du Groupe CDH se situent au sein du secteur du PPU des Faubourgs sur la rue Atateken. Le Groupe CDH est membre de la Table de quartier en habitation, Habiter Ville-Marie, et dispose de partenariats bien établis avec le comité logement. Au fil des années, le Groupe CDH a acquis une très bonne connaissance des besoins du quartier et collabore avec tous les partenaires afin d'assurer des milieux de vie inclusifs.

Dans le cadre des consultations publiques organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) dans l'arrondissement, le Groupe CDH a eu l'opportunité d'intervenir à plusieurs reprises et représenter les intérêts de la communauté.

Réalisations dans Ville-Marie

Au total, le Groupe CDH a développé 1486 unités dans l'arrondissement Ville-Marie. Des projets de renom ont vu le jour, tel que la Coopérative Radar, la Coopérative Au pied du courant, la Coopérative Chung Hua, le Centre Communautaire Native Friendship et l'OBNL Un toit en ville.

Présentement, le Groupe CDH développe un projet de 14 étages à quelques pas du Centre-Bell, la Coopérative Montagne Verte, et accompagne la Coopérative du Faubourg à M'lasse dans le cadre du redéveloppement du site Radio-Canada. Le Groupe CDH est toujours à l'affût de nouvelles opportunités pour la communauté et se réjouit de pouvoir contribuer davantage au redéveloppement du secteur des Faubourgs.

Un secteur déjà habité

Avant toute chose, le secteur des Faubourgs est un quartier déjà habité. La planification de son développement doit se faire dans l'objectif de répondre aux besoins des résidents en place de façon à ce que cette planification empêche les effets néfastes du phénomène de gentrification trop souvent observé autour des projets de redéveloppement est un souhait incontournable de la population actuel des Faubourgs.

De constater la présence d'autant de citoyens lors des rencontres d'information dans le cadre de ces consultations témoignent des craintes que les résidents peuvent avoir face aux pressions qu'ils pourraient être appelés à vivre lorsqu'une nouvelle population mieux nantie viendra s'imposer comme nouveaux voisins.

Dans un tel contexte, la consultation citoyenne, tel que préconisé par l'office de consultation publique de Montréal (OPCM) est primordiale. Les acteurs publics et les développeurs privés devront continuer l'élan actuel de participation citoyenne pour le bien-être des résidents et le succès de l'ensemble des secteurs des Faubourgs.

Recommandations

Planifier le secteur dans l'objectif de répondre aux besoins des résidents en place.

Envisager des actions concrètes pour limiter les effets néfastes de la gentrification inévitable du secteur.

Encourager les acteurs publics et privés à poursuivre de consulter la population afin de répondre aux besoins des résidents actuels.

Continuer l'élan actuel des consultations et à développer des outils de participation citoyennes inclusive et interactive.

Des logements pour tous

Dans les dernières années, peu de nouveaux développements en logements sociaux ont été en mesure de voir le jour, malgré les efforts en ce sens, tant les contextes de développement se complexifient et les opportunités se font rares. Cette stagnation fait en sorte que les besoins en logements sociaux augmentent sans être répondus.

Dans le contexte actuel du manque d'unités et de financement en raison de l'absence d'une entente adéquate pour le renouvellement du programme AccèsLogis, la mixité des nouveaux développements dans le secteur des Faubourgs est à risque. De plus, il est envisageable que les nouvelles unités, une fois disponible pour le logement social, soient réservées au redéveloppement des grandes friches du secteur du PPU des Faubourgs, tel que le site de Radio-Canada, du site Molson ou de l'Esplanade Quartier, au détriment des milieux des vies existants. Cette situation doit être évitée pour protéger la population actuelle a la gentrification inévitable du secteur.

Le développement de logement abordable pérenne, pour une clientèle de classe moyenne, doit également être considéré pour garantir l'abordabilité du secteur du PPU, en plus du logement social. Plusieurs modèles actuels de logement abordable ne sont pas pérennes puisqu'ils sont difficilement réalisables avec les outils et programmes actuellement disponibles aux groupes communautaires. Tout de même, de nouvelles solutions pour la création de logements abordables pérennes devront être développées pour que les nouveaux projets soient accessibles à une plus grande clientèle montréalaise, contribuant à l'abordabilité à long terme du secteur et s'inscrivant dans la création d'un milieu mixte, diversifié et inclusif.

Dans une vision voulant combattre l'étalement urbain et réduire les émissions de gaz à effet de serre sur son territoire, Montréal cherche à maintenir les familles en ville et à leur offrir des logements adaptés à leurs besoins. Il est évident que pour attirer les familles, les projets devront répondre à leurs besoins, en incluant, en outre, des unités avec des trois, quatre et cinq chambres. Ces plus grands logements ne sont habituellement peu ou pas développés par le secteur privé.

En plus de la construction de grands logements, il est nécessaire de planifier pour les familles un milieu de vie attrayant. La planification devra tenir compte de plusieurs aspects actuellement problématiques dans le secteur des Faubourgs, dont le manque de services et d'infrastructures importants. Les écoles, primaires et secondaires, sont insuffisantes. Les centres communautaires et les parcs sont rares. Les familles désireuses d'y vivre doivent

Recommandations

Veiller à la mixité des nouveaux projets à travers le développement du logement social et collaborer pour obtenir un financement supplémentaire pour le renouvellement du programme AccèsLogis.

Faciliter la réalisation de projets abordables pérenne dans le secteur des Faubourgs.

Adresser le manque de services et infrastructures importants dans le secteur pour attirer les familles, tel que des écoles, des parcs, des commerces de proximité et un centre communautaire.

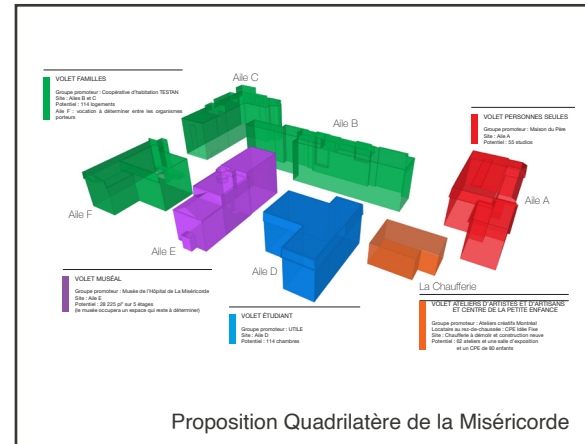
Construire un nombre suffisant de logements pour familles (trois, quatre et cinq chambres).

Les grands développements connus

Il sera nécessaire de préserver les acquis pour les projets de logements communautaires déjà en élaboration, tel que le Quadrilatère de la Miséricorde et le site de Radio-Canada. Les projets de cette envergure prenant plusieurs années à se développer, les attentes pressantes de la population envers ceux-ci sont continuellement heurtées des délais accompagnant tout changement de vision et de conjoncture les affectant.

Quadrilatère de la Miséricorde

Le projet du Quadrilatère de la Miséricorde, situé à la limite ouest du secteur du PPU, vise à transformer l'ancien Hôpital de la Miséricorde. Cette proposition de revitalisation de ce bien patrimonial d'importance dans le quartier est le fruit d'une collaboration communautaire significative. Le projet prévoit une coop pour famille, des logements étudiants, des studios pour hommes itinérants, des ateliers pour artistes, ainsi qu'un volet muséal ou commémoratif du lieu.. Les organismes communautaires derrière le projet poursuivent les discussions avec les instances municipales afin de parvenir à ficeler le projet. Un maintien de la vocation sociale et communautaire tel qu'actuellement imaginé par les partenaires de ce projet doit demeurer afin de respecter les besoins du quartier et la vocation communautaire du lieu depuis le début de son existence.



Site Radio-Canada

Pour le projet Radio-Canada, un accord de développement a déjà été signé en 2017 suite aux discussions conjointes entre le Groupe Mach, la Ville de Montréal et les organismes communautaires. Il sera essentiel de maintenir les importants acquis déjà négociés suite aux consultations dans le quartier en 2010. En ajout au projet de logements sociaux à but-non-lucratif soutenus par le quartier en 2020 et retenu pour la première phase du projet, le développement doit se poursuivre par l'intégration d'une coopérative dans sa deuxième phase.

La coopérative du Faubourg à M'lasse souhaite faire partie de cette deuxième phase en priorisant le besoin de grands logements pour les familles, un intérêt connu depuis longtemps dans le quartier, et des logements pour personnes seules qui représentent aussi une demande importante des résidents. Cette coopérative est née d'une initiative du milieu et suite à une assemblée démocratique attirant plus d'une centaine de personnes. Sur la liste du Comité logement Ville-Marie (CLVM), 850 demandeurs désirent habiter dans une coopérative d'habitation, soit plus de 90% des demandeurs.



Esplanade Cartier

Le développement de l'Esplanade Cartier par le groupe Prével est, jusqu'à maintenant, un exemple parfait d'un projet qui cherche à bien s'intégrer dans son milieu. La démarche de co-création initiée par le promoteur permet aux citoyens et aux groupes et intervenants concernés d'exprimer leurs souhaits et leurs préoccupations relatifs à ce quartier en devenir. La mixité est au cœur du développement : mixité des usages (résidentiel, commercial et communautaire) et mixité sociale (logements communautaires, condos abordables et condos privés et maisons de ville). L'aménagement d'une placette avec ses commerces de proximité et d'un parc multi-usages permettront le rapprochement entre résidents et une ouverture à l'ensemble des résidents actuels du quartier limitrophe. Puisque le logement social et communautaire fait déjà parti des intentions du promoteur, nous souhaitons que ces projets soient réalisés rapidement dans les premières phases du développement.



Source: Prével

Site Molson

Ce site en revitalisation est une occasion unique de redonner aux riverains leurs berges et cela passe particulièrement par le développement de logements communautaires. De plus, le Consortium, qui intervient sur ce développement, semble bien conscient de l'immense responsabilité sociale et humaine qu'il porte afin de favoriser le bien-être et la vitalité urbaine. Dans ce contexte, du logement abordable s'adressant aux ménages qui sont « trop riches » pour le logement social et « trop pauvres » pour accéder à la propriété sans aide, doit aussi pouvoir y être planifié et ainsi participer à la création d'un milieu mixte, inclusif et diversifié répondant autant aux attentes des citoyens qui désirent se maintenir dans leur quartier d'origine que pour ceux qui veulent aussi y revenir.



Source: Teamsters Canada

Recommandations

Respecter les acquis des projets de logements communautaires déjà en élaboration, tel que le projet du Quadrilatère de la Miséricorde, du site Radio-Canada, de l'Esplanade Quartier et du site Molson.

Procéder à l'acquisition, par l'entremise de la Ville de Montréal, du site de l'ancien Hôpital de la Miséricorde afin d'aller de l'avant avec le projet proposé par la communauté pour ce site.

Prioriser la coopérative du Faubourg à M'lasse sur le site de Radio-Canada, comme prochain projet de logement social à se réaliser dans la deuxième phase du projet du Groupe Mach.

Assurer une place importante du logement social et du logement abordable au sein de l'Esplanade Quartier et du site Molson où il n'y a pas encore d'entente encadrant le développement du logement.

Milieu de vie dynamique

Les services de proximité dans le secteur sont en décroissance depuis les années 90 et ne sont pas équitablement dispersés sur l'ensemble du territoire à l'étude. Certains secteurs sont dépourvus d'un marché d'alimentation digne de ce nom et les commerces de proximité sont cantonnés sur quelques rues centrales et éloignées des grands pôles de redéveloppement potentiel. Une nouvelle densité importante encouragera la venue de nouveaux commerces mais devra se faire sans qu'elle ne se soit au détriment de l'échelle humaine et de la sécurité des lieux.

La vie urbaine, qui se veut à l'échelle humaine et qui doit pouvoir se vivre à pied, est inexistante dans les zones aux abords des axes de transport lourd (rue Notre-Dame, autoroute 720 et autour du pont principalement). Ces axes créés des environnements désagréables pour les piétons et sont des sources importantes de pollution sonores et visuelles. Le redéveloppement de ces artères routier sera un élément clé pour assurer la création d'une zone urbaine cohérente et dynamique. Plus particulièrement, pour ce faire, la rue Notre-Dame devra être perméabilisée par des passages piétons fluides et sécuritaires, le tout dans une vision à échelle humaine.

L'intégration du site Molson au quartier et l'appropriation des berges par les résidents jouera également un rôle important dans l'élaboration d'un tissu urbain qui permettra des connexions supplémentaires avec le cadre bâti et la communauté existants au nord du secteur des faubourgs. Ce point est particulièrement important afin de favoriser la convergence de la communauté existante et les résidents des nouveaux projets immobiliers. La mixité sociale, où se côtoient différentes populations en harmonie, en dépend.

Recommandations

Prévoir une mixité d'usages dans les principaux développements à venir et développer des incitatifs pour les commerçants afin qu'ils s'installent dans le secteur des Faubourgs.

Favoriser la vie urbaine à pied et un développement urbain dense sans que celle-ci ne se fasse au détriment de l'échelle humaine et de la sécurité des lieux.

Diminuer les impacts négatifs des axes de transport lourd, tel que la rue Notre-Dame et l'autoroute 720, à travers des aménagements à échelle humaine.

Intégrer le site Molson au quartier et encourager à l'appropriation des berges pour favoriser la convergence de la communauté existante et les résidents des nouveaux projets immobiliers.

Conclusion



Le secteur des Faubourgs et ses quatre grandes friches à redévelopper doivent appartenir à ses résidents, dont un grand nombre ont déjà de la difficulté à se loger, à avoir accès à des services de proximité adéquats et qui vivent immédiatement voisins d'infrastructures de transports d'échelle régionale. La planification découlant des consultations devra impérativement tenir compte des discours et témoignages qui auront été entendus et répondre à leurs attentes en facilitant la réalisation de logements sociaux et des logements abordables, avec des services de proximité disponibles, tout en étant sécuritaire et à échelle humaine et en permettant une appropriation de l'ensemble du territoire. La planification ne devra pas répondre seulement à une pression spéculative d'un potentiel imaginé.