

Consultation publique sur le secteur Saint-Ferdinand Compte rendu de la table ronde - thématique HABITATION

Date : 29 juin 2021

Heure : 14 h

Lieu : rencontre virtuelle

Étaient présents :

CDC Solidarité Saint-Henri : Véronique Milius et Chloé Augat

CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (CCSMTL) : Marie-Chantal Locas

P.O.P.I.R. : Comité Logement : Patricia Viannay

Bâtir son quartier : Chloé Duval-Zack

Office de consultation publique de Montréal :

Dominique Ollivier, présidente de l'OCPM et présidente de commission

Francine Simard, commissaire

Jean-François Thuot, commissaire

Émilie-Jade Bigelow, analyste

Pierre Goyer, secrétaire-analyste

1. Présentation et explication des objectifs de la rencontre

La présidente de commission ouvre la séance, présente la commission et le mandat reçu. La présente rencontre a comme objectif de pouvoir identifier les principaux défis et enjeux du secteur selon une thématique plus précise, en l'occurrence l'habitation, de recueillir l'opinion des parties prenantes sur leur vision d'avenir du secteur et de mobiliser celles-ci pour les prochaines étapes de la consultation.

2. Les parties prenantes et le secteur

La commissaire Francine Simard invite chaque personne à se présenter et à présenter l'organisation qu'ils représentent.

3. La proposition de l'arrondissement

Le groupe est invité à commenter la proposition de l'arrondissement, soit les objectifs de la consultation qu'ils ont énoncés ainsi que les principaux enjeux de la consultation.

3.1. Les objectifs de la consultation

À titre de rappel, les principaux objectifs de la consultation selon l'arrondissement du Sud-Ouest : (1) Définir la vision de développement du secteur, (2) Assurer l'acceptabilité sociale du développement et (3) Réaliser un développement exemplaire inscrit dans la transition écologique¹.

¹ Arrondissement du Sud-Ouest, document d'information 3.1, 2021, p. 17

Sur papier, les intervenantes semblent d'accord avec ces objectifs. Ceux-ci seraient louables, bien qu'il soit difficile de comprendre de quelles façons et par quels outils l'arrondissement souhaite les concrétiser. Il est mentionné que les objectifs tels qu'écrits par l'arrondissement peuvent vouloir dire tout ou rien en même temps. Les intervenantes sont également d'avis que la consultation en amont est positive, mais que l'arrondissement devrait également évaluer les besoins, faire des études et faire un diagnostic plus à jour du secteur pour établir sa vision. Pour assurer une acceptabilité sociale, le groupe estime qu'il faudrait miser sur la maîtrise d'usage et viser une acceptabilité par tous les types d'usagers (propriétaires, commerçants, résidents, travailleurs, passants, etc.). Concernant le troisième objectif, il est bien reçu par le groupe qui insiste sur le volet social de la transition écologique qu'il ne faudrait pas oublier afin de créer des milieux de vie inclusifs.

3.2. Les enjeux de la consultation

À titre de rappel, les principaux enjeux de la consultation selon l'arrondissement du Sud-Ouest : (1) Densification du territoire et transition écologique, (2) Abordabilité du logement et (3) Développement à proximité des voies ferrées².

Dans le même ordre d'idée que pour les objectifs, il est mentionné que les enjeux sont louables, mais larges.

Densification

Le groupe aborde brièvement la notion de densité. Les participantes sont d'accord avec le principe qu'une hauteur et qu'un COS peuvent se négocier. Toutefois, elles aimeraient connaître ce qui serait offert en contrepartie à la communauté, surtout si les normes autorisées sont différentes de celles identifiées comme souhaitables au cours de cette consultation.

Abordabilité

Le sujet de l'abordabilité est longuement discuté dans le groupe qui estime que l'abordabilité doit se faire en fonction des moyens de la population actuelle du quartier et non en fonction de la population montréalaise en général.

Le groupe discute également des risques d'embourgeoisement et d'éco-embourgeoisement liés au développement du secteur Saint-Ferdinand. C'est un enjeu qui, à leur avis, est manquant dans la présentation de l'arrondissement. Avec les projets connexes, tels que le réaménagement de la place Saint-Henri, il est mentionné qu'il pourrait être presque impossible de conserver l'abordabilité. De plus, puisqu'ailleurs dans Saint-Henri il y a eu des développements 100 % lucratifs, les terrains de Saint-Ferdinand pourraient être une occasion de faire un développement 100 % social.

Si on n'y construit pas de logements, il faudrait assurer la notion d'abordabilité pour d'autres types d'usages (commerces, lieux d'emplois, etc.). À cet égard, le groupe s'entend également

² Arrondissement du Sud-Ouest, document d'information 3.1, 2021, p. 12

pour dire que malgré que de nombreux usages seraient intéressants pour Saint-Ferdinand, le meilleur développement possible serait un développement mixte.

Voies ferrées

Il est énoncé qu'il vaudrait mieux que les logements sociaux ne servent pas de zone tampon autour de la voie ferrée. Des usages d'emplois seraient plus appropriés en bordure du chemin de fer. La voie ferrée est d'ailleurs pointée comme une contrainte majeure du site et qu'il ne faudrait pas prendre sa présence à la légère autant dans la qualité des constructions (bruits, vibrations) que dans l'aménagement de la trame viaire (enclavement). Le groupe discute également que le désenclavement du site Saint-Ferdinand pourrait se faire avec des viaducs qui passeraient par-dessus les voies et que même si cela peut être difficile, il faudrait au moins faire des études pour savoir ce qui est faisable.

4. Les défis du secteur – thématique générale

Le groupe discute des principaux défis à relever et des pistes de solutions possibles, de manière générale. Le groupe discute surtout du verdissement et de mesures de gestion environnementale qu'il faudrait prévoir sur l'ensemble du site et surtout dans les nouveaux développements. Un niveau élevé devrait être exigé afin d'assurer les objectifs de transition écologique, bien que cela devrait être mis en place après avoir sécurisé la question d'abordabilité. Certaines mesures sont nommées, telles que le verdissement, la lutte aux îlots de chaleur, la gestion des eaux pluviales et l'amélioration des conditions de transport actif.

5. Les défis du secteur – thématique habitation

Le groupe discute ensuite des principaux défis à relever et des pistes de solutions possibles concernant spécifiquement la thématique « Habitation ». Les besoins en logements sociaux, logements abordables et autres types de logements comme des Coops ou des résidences pour personnes âgées sont élevés dans Saint-Henri. Pour le groupe, ça serait un défi de réaliser des logements de ce genre puisque le secteur Saint-Ferdinand est un secteur de plus en plus prisé (proximité du métro, accès aux commerces et services) et que l'on voit de plus en plus de transformation de bâtiments traditionnels dans le Sud-Ouest. La gestion des loyers est un défi pour le groupe. En effet, les loyers augmenteraient beaucoup et il y aurait des centaines de personnes sur des listes d'attente et une diversité de besoins. Le groupe s'entend donc sur le fait qu'il faut construire et que le secteur Saint-Ferdinand est un bon endroit pour le faire.

Une autre piste de solution apportée est la notion de « cohabitat » qui est une formule de copropriété sous forme de logement communautaire où chacun a son chez-soi, mais plusieurs espaces sont mutualisés parmi les résidents. Le groupe propose également des logements intergénérationnels et des logements accessibles universellement.

Pour assurer une qualité de vie aux résidents actuels, mais également à de nouveaux résidents potentiels, le groupe insiste sur la mixité des usages. Il s'agit d'un concept fondamental pour l'élaboration de la vision pour Saint-Ferdinand. Il faudrait prévoir des services et des commerces ou encore un bâtiment communautaire près du parc pour que des groupes et des organismes puissent y offrir des services.

Dans un même ordre d'idée, le parc est considéré par le groupe comme un élément fondamental à protéger pour assurer la qualité de vie de tous.

6. Priorités

La commission demande au groupe d'énoncer brièvement les priorités pour l'élaboration d'une vision pour le secteur Saint-Ferdinand. Les éléments suivants sont nommés :

- Assurer une mixité générationnelle, sociale et d'usage;
- Assurer le développement d'un plan clair et une séquence logique de mise en œuvre de la transition sociale et écologique;
- Créer un environnement favorable à la santé (logements, infrastructures, services, etc.), réduction égalités sociale et de santé;
- Inclure du développement résidentiel qui répond aux besoins des gens qui sont à Saint-Henri.

7. Cheminement de la consultation

La présidente de commission présente les prochaines activités et le calendrier prévus pour la consultation : période d'information et période d'opinions.

- Période d'information : Outre les tables rondes thématiques auxquelles participent actuellement les intervenantes, l'OCPM tiendra un autre type d'événements au cours de l'été 2021, soit des ateliers créatifs ainsi qu'une marche exploratoire sur inscription qui se tiendront en présentiel, au parc Louis-Cyr, le 18 juillet 2021 à 14 h et 18 août 2021 à 16 h. L'OCPM diffusera ensuite une synthèse des contributions citoyennes, comprenant toutes les activités qui auront eu lieu depuis le 9 juin 2021, durant une soirée de relance, le 1^{er} septembre 2021. Durant la deuxième partie de cette soirée, les participants pourront communiquer par téléphone pour poser des questions supplémentaires.
- Période d'opinions : après la période d'information, les citoyens auront la chance de déposer des mémoires écrits, d'exprimer oralement ou par voie électronique (questions en ligne sur un ensemble de thèmes) leur opinion sur le projet devant la commission.
- Finalement, la commission procédera à l'analyse des informations et des opinions reçues, ainsi qu'à la rédaction du rapport.

8. Varia

Aucun point en varia.