



Groupe de ressources
techniques



Regroupement Information Logement (RIL)
et le
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

Octobre 2006
Mémoire

Déposé devant l'Office de consultation publique de
Montréal dans le cadre de la consultation sur le projet de
développement de la Nordelec.

Table des matières.

Introduction.....	3
1. Présentation des organismes signataires du présent mémoire.....	3
1.1. Le Regroupement Information Logement.....	3
1.2. Le groupe de ressources technique Bâtir son quartier.	3
2. Les besoins en logements qui soient accessibles aux personnes à faible et modeste revenu.....	4
3. L'inclusion et la mixité sociale.....	5
3.1. La mixité déjà présente dans les projets sociaux	5
3.2. La Coopérative d'habitation le Chalutier de Pointe St-Charles;.....	6
3.3. Le Conseil des Aînés de Pointe St-Charles;.....	6
4. La mixité et les stratégies d'aménagement.....	7
5. L'intégration et la qualité de vie.....	9
5.1. Transport en commun, accessibilité.....	9
5.2. L'augmentation de la circulation.	9
5.3. Le parc fermé sur lui-même.	10
5.4. Le mail commercial avec son entrée principale sur St-Patrick qui tourne le dos au quartier.	10
5.5. Les garanties de réalisation	10
5.6. L'impact sur le milieu et l'investissement socialement responsable.....	10
6. Nos recommandations	11

INTRODUCTION.

Le RIL et Bâtir son quartier supportent la partie sociale du projet « Nordelec » et sont les principaux interlocuteurs de l'arrondissement et du promoteur concernant les projets de l'îlot C. Bâtir son quartier agit à titre de conseiller auprès des deux groupes qui sont les porteurs de projets sur cet îlot.

Le présent mémoire a pour but d'apporter à l'Office de consultation publique de Montréal et au public en général les informations pertinentes et complémentaires sur ces deux projets résidentiels à vocation sociale. Suite à la présentation de ces informations, le document présente un certain nombre de recommandations touchant l'ensemble du projet et qui concernent l'intégration des différentes composantes du projet et leurs impacts sur la qualité de vie de la partie sociale.

1. PRÉSENTATION DES ORGANISMES SIGNATAIRES DU PRÉSENT MÉMOIRE.

1.1. Le Regroupement Information Logement.

Le Regroupement Information Logement (RIL) de Pointe Saint-Charles est un organisme sans but lucratif qui œuvre, depuis vingt-cinq ans, à l'amélioration des conditions de logement de la population de ce quartier de Montréal particulièrement défavorisé. Le RIL préconise la prise en charge, par les gens du quartier, de leurs conditions de vie et de logement. Depuis sa fondation, à la fin des années soixante-dix, le RIL, avec son partenaire de toujours le GRT Bâtir son quartier, a contribué à la réalisation de 85 % des logements sociaux autogérés du quartier.

Les activités du RIL sont de trois ordres. Il est d'abord un « comité logement » pour la défense et la promotion des droits des locataires. Il comprend ensuite le « Projet Saint-Charles » qui regroupe les requérants de logements communautaires à Pointe Saint-Charles, soit près de 1 500 ménages. Enfin la SOCAM (Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles), est la branche du RIL qui s'occupe de la gestion et de l'entretien de près de 736 logements coopératifs et sans but lucratif (OSBL) essentiellement situé à Pointe Saint-Charles.

1.2. Le groupe de ressources technique Bâtir son quartier.

Bâtir son quartier est un organisme à but non lucratif (OBNL) d'économie sociale qui, depuis maintenant 27 ans, supporte les groupes impliqués dans la réalisation de projets immobiliers dans le domaine du logement coopératif et sans but lucratif, et ce, sur l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal. Bâtir son quartier fournit aux groupes promoteurs tous les services d'accompagnement, de coordination, d'organisation et de support technique et administratif requis ainsi que de la formation sur mesure.

Une des préoccupations majeures de Bâtir son quartier est de favoriser l'acquisition par les membres des groupes promoteurs de toutes les habiletés nécessaires à la prise en main et au contrôle des destinées de leur projet.

Depuis 1977, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 330 projets d'habitation communautaire totalisant plus de 7600 unités de logement. Les réalisations de Bâtir son quartier sont réparties sur tout le territoire de l'île de Montréal mais ses interventions sont concentrées

dans les quartiers que la Ville elle-même, avec le gouvernement du Québec, reconnaît prioritaires compte tenu des besoins¹ en logements de leurs populations.

Bâtir son quartier est actuellement le plus important groupe de ressources techniques en habitation au Canada. Il est ancré dans sa communauté et est partie prenante des actions qui visent l'amélioration des conditions d'habitat, la lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Le GRT a contribué activement à la structuration du mouvement de l'habitation coopérative au Québec en mettant sur pied un grand nombre de coopératives et a aussi favorisé la création de la Fédération régionale de coopératives d'habitation.

Par sa structure, par la composition de son conseil d'administration, par ses membres et sa philosophie d'intervention, Bâtir son quartier s'emploie à développer des liens dynamiques de concertation et de partenariat avec les communautés des quartiers où il intervient.

2. LES BESOINS EN LOGEMENTS QUI SOIENT ACCESSIBLES AU PERSONNES À FAIBLE ET MODESTE REVENU.

Le Projet St-Charles regroupe actuellement près de 1500 ménages en attente de logements coopératifs et sans but lucratif dans le quartier. Le revenu annuel moyen de ces ménages est de 11,500 \$ et la grande majorité d'entre eux dépensent plus de 50 % de leur revenu pour le loyer, ceci au détriments des autres nécessités que sont l'alimentation, les vêtements et les médicaments.

Ces deux dernières années, sur le marché locatif privé, le taux de disponibilité des logements de plus de deux chambres à coucher est demeuré dramatiquement bas pour les logements de moins de 600 \$ par mois². Pendant la même période le coût mensuel des logements disponibles augmentait en fonction des règles de l'offre et de la demande. En pratique, il est impossible de trouver un logement de 5 pièces et demi à moins de 600 \$ par mois qui soit propre et sécuritaire pour une famille monoparentale à faible revenu (Sécurité du revenu par exemple). La liste d'attente des HLM est de 24,000 noms et le temps d'attente moyen pour avoir accès à un HLM se compte en années (6 ou 7 ans nous dit-on). Nous percevons également une demande grandissante pour du logement adapté aux besoins des personnes âgées à faible revenu et qui sont en légère perte d'autonomie. Actuellement le seul organisme de ce type dans le Sud-ouest est ACHIM à Ville-Émard. Il y a des HLM pour personnes âgées mais ils ne sont pas adaptés pour les personnes en perte d'autonomie. Malgré le fait que le secteur privé soit relativement actif dans le domaine de la construction de ce type de résidences depuis quelques années, ces logements ne sont pas financièrement accessibles aux personnes à faible ou modeste revenu.

Cela dit, à part les logements sociaux, coopératifs et sans but lucratifs, presque aucune construction neuve de logements destinés à la location n'a été entreprise dans la Pointe ces dernières années.

¹ Ville de Montréal et Gouvernement du Québec. *Contrat de ville de Montréal 2003-2007*.

² Source : Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, SCHL, Octobre 2005

3. L'INCLUSION ET LA MIXITÉ SOCIALE.

3.1. La mixité déjà présente dans les projets sociaux

La mission des organismes qui développent du logement communautaire et social est de procurer aux personnes à faible et modeste revenu des logements qui leurs soient réellement abordables. Ils bénéficient pour ce faire d'une aide financière publique qui varie selon les programmes et selon le revenu des ménages ciblés. Les logements réalisés ces dernières années dans le cadre du programme AccèsLogis s'adressent aux ménages à faibles ou très faibles revenus et aussi aux ménages à revenus modestes.

En plus d'être abordables, les logements sans but lucratif détenus par les coopératives d'habitation et les OBNL constituent d'abord et avant tout un patrimoine collectif inaliénable. Les occupants ou les membres qui habitent ces logements ne peuvent pas en disposer pour des fins personnelles ou en tirer un bénéfice personnel, autre que leur droit d'usage. Les usagers et les organismes locaux sont impliqués à toutes les étapes d'un projet, qu'il s'agisse de l'évaluation des besoins de la communauté ou d'un groupe particulier, de la planification d'un projet et de la gestion démocratique de sa réalisation. Les principales règles de décisions qui encadrent cette approche sont la coopération, la démocratie participative, la réciprocité et la recherche de consensus.

Les projets de logements communautaires sur le site du Nordelec visent à répondre à des besoins variés. Ils s'adressent aux familles, aux personnes seules et aux personnes âgées en légère perte d'autonomie. Rappelons également que les logements produits dans le cadre du programme AccèsLogis s'adressent à la fois à des ménages à faible et très faible revenu, mais aussi aux ménages à revenu modeste. Chacun des projets porte donc en lui-même un certain niveau de mixité sociale. En effet, 50% des logements réalisés dans le cadre de ce programme de financement sont offerts à des ménages dont le revenu est sous le seuil des besoins impérieux. Ces ménages ne consacreront pas plus de 25% de leurs revenus bruts au paiement de leur loyer. L'autre moitié des logements s'adresse à des ménages à revenu modeste. Ceux-ci devront assumer le loyer économique du projet, lequel se situe légèrement en dessous du prix du marché observable sur l'île de Montréal.

Au cours de l'année 2005, l'arrondissement Sud-Ouest signifiait au promoteur El-Ad et à ses consultants son intention ferme de voir s'appliquer concrètement la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, politique adoptée par la municipalité en juin 2005. La Stratégie vise à faire en sorte que 30% des nouveaux logements construits sur son territoire soient abordables et que la moitié de ces logements abordables soient des logements sociaux. En décembre 2005, Le RIL et Bâtir son quartier étaient conviés par l'arrondissement Sud-ouest à une rencontre où fut présenté le projet du Nordelec. Suite à cette rencontre, le RIL et Bâtir son quartier, en collaboration avec les représentants de l'arrondissement et des responsables de la Direction de projet Développement du logement social et abordable de la Ville de Montréal, ont tenu des rencontres avec les représentants du promoteur afin d'établir les bases de l'entente visant à produire des logements sociaux sur ce site.

Le Regroupement Information Logement, avec son Projet St-Charles, constitue depuis plus de 25 ans non seulement l'interlocuteur principal en ce qui concerne l'habitation sociale mais aussi le seul représentant des ménages actuellement en attente de logement social à Pointe St-Charles. C'est en partenariat avec Bâtir son quartier que le RIL a pour mission de s'assurer de la continuité du développement de logements communautaires en lien avec les besoins exprimés

par les membres du Projet St-Charles. C'est à partir de cette reconnaissance des besoins du milieu que fut négociée la base de l'entente de développement visant la réalisation de deux projets de logements sociaux portés par deux organismes issus du quartier et composés de résidents de Pointe St-Charles:

3.2. *La Coopérative d'habitation le Chalutier de Pointe St-Charles;*

Constituée de ménages habitant le quartier et désireux de trouver une solution à leurs problèmes de logements, la coopérative entend réaliser un projet offrant **55 logements** répartis dans deux bâtiments :

Un premier bâtiment de trois étages au coin des rues Shearer et Richardson qui comprendra :

- 15 logements d'une chambre à coucher (3½)
- 9 logements de deux chambres à coucher (4½)
- 15 logements de trois chambres à coucher (5½)

Et les deux premiers étages d'un immeuble en béton de huit étages, au coin des rues Richmond et Richardson, soit :

- 12 logements de deux chambres à coucher (4½)
- 4 logements de quatre chambres à coucher (6 ½)
- les 6 autres étages seront occupés par 114 unités de logements réservés aux personnes âgées en légère perte d'autonomie (projet décrit en 3.3.).

Le projet sera financé dans le cadre du Volet-1 du programme AccèsLogis. Ainsi, la moitié des logements pourront être destinés à des ménages dont les revenus n'excéderont pas les seuils de besoins impérieux définis par la Société d'habitation du Québec. L'autre moitié des ménages assumera un loyer qui n'excèdera pas 95% du loyer médian établi par la Société d'habitation du Québec pour chacun des types de logements.

La coopérative est légalement constituée depuis le 24 août 2006, et les membres tiennent des assemblées mensuelles régulières depuis l'été 2006. L'architecte choisi par le groupe est Raouf Boutros, de Boutros et Pratte, architectes.

3.3. *Le Conseil des Aînés de Pointe St-Charles;*

Formé en 1999, ce groupe se préoccupe de la qualité de vie des aînés du quartier de même que du développement de nouveaux projets répondant à ces besoins.

Depuis septembre 2003, le Conseil des Aînés travaille à l'élaboration d'un projet de résidence pouvant répondre aux besoins des aînés autonomes et semi-autonomes de Pointe St-Charles. Le projet, soutenu depuis le tout début par la Clinique communautaire de Pointe St-Charles, vise à offrir du logement, des services et un milieu de vie adéquat aux personnes visées. Après avoir visité quelques projets résidentiels similaires, le Conseil a tenu des rencontres d'information et colligé les appuis à son projet structurant pour le quartier. C'est en février 2006 que le RIL et Bâtir son quartier firent la proposition au Conseil des Aînés de joindre leurs efforts pour concrétiser ce projet sur le site du Nordelec.

Outre la fourniture de 114 unités de logements complets comportant chacun une chambre à coucher fermée (3½), le projet offrira différents espaces destinés à assurer aux résidents un milieu de vie dynamique et vivant et des services conçus en fonction de leurs besoins.

Les rencontres tenues avec le Conseil des aînés depuis mars 2006 ont permis de définir les grandes lignes de la conception du nouveau bâtiment. Ainsi, on retrouvera à chacun des étages un espace de rencontre de type salon d'étage. Deux ascenseurs desserviront l'ensemble de l'immeuble. Les espaces de services seront constitués d'un hall accueillant, d'une grande salle à manger où le repas du midi sera servi, et d'une salle polyvalente destinée à diverses activités de groupe.

La fourniture des repas pourrait se faire par le biais de Cuisine-Atout, une entreprise d'insertion déjà présente dans le quartier et qui a pour mission l'insertion des jeunes dans le domaine de la préparation des repas.

La salle à manger sera située au rez-de-chaussée de l'immeuble au coin des rues Centre et Richmond. Cette salle, par sa localisation et ses dimensions, pourrait aussi bénéficier à la population du quartier par exemple pour la tenue d'assemblées ou de banquets, selon ses disponibilités.

Les logements familiaux situés aux deux premiers étages de la partie nord de l'édifice appartiendront à la Coopérative d'habitation le Chalutier de Pointe St-Charles et seront entièrement indépendants du reste de l'immeuble, tant au niveau des accès que des systèmes.

4. LA MIXITÉ ET LES STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT

Dans la " Politique d'inclusion du logement social", adoptée par la Ville de Montréal "la stratégie est basée sur un certain nombre de considérations visant à rendre harmonieuse la cohabitation (privée et sociale) à l'intérieur d'un projet résidentiel.. Dans un rapport de recherche réalisée par l'INRS et recensé par la Ville de Montréal³, sont indiqués quelques uns des facteurs susceptibles de faciliter l'inclusion et la mixité de façon harmonieuse. Pour les fins de notre démonstration nous retiendrons les facteurs suivants, soit ;

- le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'intérieur de chaque bâtiment;
- la préservation de l'intimité qui consiste à éviter les dispositifs susceptibles d'être perçus comme une incitation à la sociabilité (ex. la mise en communication visuelle des différents logements);
- les dispositifs architecturaux : visant l'uniformité architecturale du projet (éviter les distinctions statutaires) et la démarcation par rapport à l'image traditionnelle du logement social (souvent porteuse de stigmates);
- s'assurer d'une gradation lisible d'espaces publics et semi-publics.

Nous croyons que ces éléments sont considérés dans le projet ici discuté et que les conditions d'une inclusion harmonieuse tant sur le plan architectural que social sont rencontrés. Les projets de logements sociaux du Nordelec sont conçus de façon à ce que leur apparence s'intègre harmonieusement avec l'immeuble du Nordelec et les nouveaux bâtiments qui seront construits sur l'îlot B. Les rendus de l'aspect architectural, quoiqu'en évolution dans leur état actuel,

³ INRS, Dansereau F., *La mixité sociale en habitation*. Mai 2002 [http://www.habitermontreal.qc.ca/fr/pdf/mixi_habit.pdf]

témoignent de l'effort et du souci d'intégration du concepteur associé à ces projets, l'architecte montréalais Raouf Boutros. Évidemment il s'agit-là d'un avant-projet qui devra être soumis pour approbation à l'arrondissement dans le cadre d'un PIIA.

4.1. L'insertion dans la trame urbaine

Par ailleurs, le projet situé du côté est de l'îlot C est en soi un exemple d'intégration à la fois urbain et intergénérationnel. En effet, les deux premiers étages de l'immeuble le long des rues Richardson et Richmond sont destinés à des ménages familiaux et les logements sont de type «duplex», avec entrées individuelles. Ce concept a pour effet d'animer la façade tout en conférant à l'immeuble un caractère urbain plus semblable à la trame existante du quartier. Les logements familiaux ont leur terrasse à l'arrière de façon à ce que chacun ait son espace extérieur privé.

Le coin Sud-est de l'immeuble (Richmond et Centre), au rez-de-chaussée, contient les espaces à caractère collectif du projet pour aînés (salle à manger, salle polyvalente, hall d'entrée, cuisine, comptoir, etc.), orientés vers le quartier et l'artère commerciale.

4.2. La densité

Le projet de règlement prévoit une densité de 4,5 sur la partie Est de l'îlot C. Pourtant le concept qui a fait l'objet d'une recommandation tant du CCU que du CAU suppose un COS supérieur, tel qu'en fait foi la lettre de l'architecte Raouf Boutros (annexe-2). Il est essentiel que le projet de règlement et que la modification au Plan d'urbanisme permettent la réalisation du projet tel que conçu et accepté par les instances municipales.

Par ailleurs, les unités prévues sur les deux portions de l'îlot C sont de superficie modeste si on les compare aux unités prévues pour l'îlots A et sont équivalentes à celles prévues pour l'îlot B. Dans l'ensemble du projet, elles sont toutefois nettement inférieures à la moyenne des unités privées. Le tableau qui suit trace le portrait des superficies moyennes par projet et par îlot.

Tableau 1 - Portrait de la superficie relative des unités d'habitation

Nordelec volet habitation	superficie de terrain (m2)	superficie brute de plancher (m2)	nombre d'unités	superficie moyenne par unité (m2)
Ilot C				
côté Ouest	2122	4300	39	110,3
côté Est	1995	11147	130	85,7
	4117	15447	169	91,4

Ilot B				
édifice Nord		14370	156	92,1
édifice Sud		13260	145	91,4
édifice Ouest		11945	135	88,5
édifice Est		10720	124	86,5
	18004	50295	560	89,8
Ilot A				
niveaux 6 à 8		33045	273	121,0
nouvelles ailes		20900	182	114,8
	21670	53945	455	118,6
total privé	39674	104240	1015	102,7

On peut donc affirmer que la superficie de terrain de l'îlot qui sera cédé à des fins de logement social fait l'objet d'une utilisation maximale. La superficie des unités qui y sont prévues ne peut être comprimée pour augmenter la densité ou diminuer le coefficient d'occupation du sol (COS) qu'au détriment de la qualité de vie des futurs occupants ou d'un changement de typologie qui irait à l'encontre de la réponse aux besoins identifiés.

5. L'INTÉGRATION ET LA QUALITÉ DE VIE.

5.1. Transport en commun, accessibilité

La grande majorité des ménages des projets de logements sociaux utilisent et utiliseront encore les transports publics. Le stationnement prévu tient compte à la fois des besoins des futurs utilisateurs de ces projets et des contraintes du site. Par ailleurs, soulignons qu'un nombre relativement important de cases sont déjà prévues dans la portion privée du projet du Nordelec. Toutefois, une amélioration de la desserte en transport en commun, tant sur la rue Centre que sur la rue Shearer serait la bienvenue pour les ménages et les personnes âgées qui résideront dans ces nouveaux projets.

5.2. L'augmentation de la circulation.

Il est fort probable que le parc Joe Beef soit celui qu'utiliseront les enfants des ménages familiaux membres de la coopérative le Chalutier de Pointe St-Charles. Pour assurer la sécurité des enfants qui s'y rendront, il serait souhaitable de ne pas favoriser outre mesure la circulation et de limiter le transit public par ce couloir vers la rue St-Patrick.

5.3. *Le parc fermé sur lui-même.*

Les espaces ouverts bordés de constructions à caractère résidentiel privé ne constitueront sans doute pas le choix privilégié des jeunes qui voudront s'activer dans un espace vert. Le parc de l'îlot B ne nous semble pas à première vue constituer une offre intéressante pour les jeunes du quartier, ce qui ne sera pas le cas avec le Parc Joe-Beef, qui lui est bordé par des voies publiques et dont l'accès est ouvert au quartier.

5.4. *Le mail commercial avec son entrée principale sur St-Patrick qui tourne le dos au quartier.*

Si symboliquement, le parti architectural du mail du Nordelec est résolument tourné vers le Canal de Lachine, il serait souhaitable que les fonctions commerciales qui s'y logeront soient non seulement complémentaires aux commerces déjà présents sur les artères commerciales mais tiennent aussi compte des besoins éventuels des résidants qui seront établis à proximité, et particulièrement des services qui seront requis par nos aînés.

5.5. *Les garanties de réalisation*

Il est impérieux que les projets de logements sociaux débutent dès la première phase. Il est nécessaire que les budgets qui sont consentis par la Ville au logement social soient à la hauteur de ses objectifs établis entre autres dans sa stratégie d'inclusion. Par conséquent les projets de l'îlot C qui sont portés par le milieu doivent recevoir l'assurance de la Ville que le financement est à la clé, et ce dans un horizon immédiat. Les projets de logements sociaux sont suffisamment avancés pour nous permettre d'affirmer que non seulement ils sont le reflet des besoins de la communauté mais qu'ils sont aussi portés par des membres de la communauté et des résidants du quartier. Il est donc vital que ces projets soient maintenus tels que conçus, quel que soit le nombre de logements privés qui seront réalisés sur les autres portions du site.

Il s'agit-là d'un élément central de toute la question de l'intégration adéquate de l'ensemble du projet dans le tissu social du quartier de Pointe St-Charles.

5.6. *L'impact sur le milieu et l'investissement socialement responsable*

Par ailleurs, si un consensus est établi dans le milieu à l'effet que ces 169 unités de logement sont un minimum vital pour assurer la cohésion du projet et minimiser l'impact sur le tissu social de la communauté de Pointe St-Charles, il est clair que l'effort financier consenti par le promoteur à cet effet est minime considérant la valeur globale de l'investissement (300 M\$) et que l'ampleur du projet commande un apport additionnel de la part de l'investisseur, apport qui se doit d'être socialement responsable et viser à l'amélioration de la condition de vie des ménages du Sud-ouest.

Dans cette perspective nous suggérons qu'au moins la moitié des sommes qui seront prévues à titre de garanties dans l'accord de développement à convenir avec l'arrondissement et la Ville de Montréal soit constituée d'une traite bancaire qui serait versée dans un fonds d'investissement local destiné à favoriser la création d'emplois dans le secteur de l'économie sociale et l'achat de propriétés destinées à la création de projets résidentiels communautaires. Cet investissement serait consenti pour la durée totale de l'accord de développement et le capital devant être remis à l'investisseur à l'expiration de l'accord sous réserve du respect des conditions qui auront été convenues dans cet accord.

6. NOS RECOMMANDATIONS

6.1. *Transport en commun :*

Que l'arrondissement, en collaboration avec le groupe El-Ad fasse les représentations adéquates auprès de l'Agence Montréalaise de Transport et de la Société de transport de Montréal afin que soit améliorée la desserte en transport en commun dans le secteur du Nordelec

6.2. *Circulation lourde, achalandage sur la rue Richmond :*

Que la Ville de Montréal interdise le transport de marchandises et le transport public sur la rue Richmond entre les rues Centre et Saint-Patrick

6.3. *Le parc semi-public :*

Que l'arrondissement investisse les sommes nécessaires pour doter le Parc Joe Beef d'équipements adéquats pour les jeux d'enfants et y conçoive un aménagement favorisant des aires de repos pour les gens plus âgés;

6.4. *Le mail commercial et la complémentarité des commerces de proximité :*

Que le Groupe El-Ad favorise l'implantation de commerces de services de proximité complémentaires à ceux existant déjà sur la rue Centre et adaptés aux besoins de tous les résidents du quartier;

6.5. *Le projet de règlement et la densité :*

Que le règlement autorise clairement une norme de densité (COS) permettant la réalisation du projet tel qu'étudié et recommandé par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et le CAU du côté Est de l'îlot C.

6.6. Les garanties de réalisation :

Que l'entente de cession à convenir entre Bâtir son quartier et le Groupe El-Ad soit conclue à la satisfaction des parties et de la Ville de Montréal avant l'adoption du règlement par le Conseil municipal;

Que les garanties concernant la prise en charge de la décontamination par le Groupe El-Ad fassent partie intégrante de l'accord de développement à convenir entre la Ville et El-Ad et n'affectent en rien les titres de propriété des terrains faisant l'objet de la cession.

Que la Ville de Montréal s'engage à réserver les budgets nécessaires à la réalisation des projets de logements sociaux du Nordelec quel que soit l'échéancier de cession des terrains de l'îlot C.

Annexe-1 : Étude en évolution de l'enveloppe

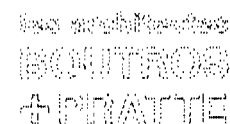
Architectes Boutros – Pratte, 31 mai 2006

- a) Vue à partir du Parc Joe Beef
- b) Vue à partir de la rue Centre





Annexe-2 : Lettre de Raouf Boutros, 23 octobre 2006



116, McGill, Montreal (Québec) H2Y 2F5 / Tél. : (514) 866-1149 Fax : (514) 866-7916 Courriel : bps@mill.mtlplus.com

Montréal, le 23 octobre 2006

Monsieur Christian Roberge
Adjoint à la direction générale
BÂTIR SON QUARTIER
1945, rue Mullins, bureau 120
Montréal (Québec)
H3K 1N9

Par télécopieur : (514) 933-7802

Projet : Aménagement de l'îlot C – Le Nordelec

N/dossier : 3309

Sujet : Coefficient d'occupation du sol
(ou, la densité – en référence au terme utilisé dans le règlement de zonage
de l'arrondissement)

Monsieur,

Lors de l'élaboration des plans du concept du bâtiment des aînés, implanté sur le site A de l'îlot C, nous avons calculé le coefficient d'occupation du sol de la façon suivante :

□ Superficie totale des planchers – 20% de la superficie de planchers ÷ la superficie du site.

Tel que nous l'avons indiqué dans notre tableau, ce coefficient est égal à 4.46. Nous avons, aussi, indiqué dans notre tableau le mode de calcul que nous avons utilisé. Le pourcentage de 20% de la superficie des planchers, que nous avons déduit de la superficie totale des planchers nous a été communiqué, lors de nos échanges et réunions avec les représentants de l'arrondissement Sud/Ouest pendant la préparation des plans. Nous avons compris que le pourcentage de 20% de la superficie de planchers incluait les circulations verticales et horizontales, (c'est-à-dire, les escaliers, ascenseurs et corridors communs).

Suite à nos échanges de la semaine dernière avec Mme Julie Nadon de l'arrondissement et à la lecture du règlement, que nous avons obtenu de Mme Nadon, nous avons constaté que le pourcentage n'est pas de 20%, mais d'un maximum de 15% et que la superficie des corridors n'est pas incluse dans ce pourcentage. La reprise des calculs sur cette nouvelle base nous indique que le coefficient d'occupation du sol est de 5.60, soit un surplus de 1.1 par rapport au coefficient en vigueur de 4.5. La réduction de ce coefficient à 4.5 imputerait le projet de près de 22 logements.

Nous vous rappelons que le projet, (plans et tableaux) a déjà été présenté et accepté à différents paliers de l'administration municipale, notamment au service de l'aménagement de l'arrondissement, au comité consultatif en urbanisme (C.C.U.) ainsi qu'au comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal. Il est actuellement en processus d'approbation à la consultation publique.

Vu ce long trajet parcouru et les approbations acquises, et vu la clarté des documents soumis aux autorités municipales, nous estimons légitime et justifié de voir avec les autorités de l'arrondissement à l'ajustement du coefficient d'occupation du sol à 5.6 afin de ne pas réduire le nombre de logements du projet.

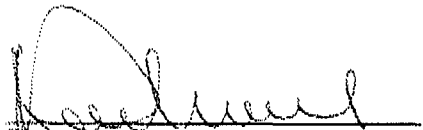
Monsieur Christian Roberge
Adjoint à la direction générale
BÂTIR SON QUARTIER
Page 2

Par télécopieur : (514) 933-7802

Nous demeurons disponibles pour toutes autres informations supplémentaires.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Les architectes BOUTROS + PRATTE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Raouf Boutros', written over a horizontal line.

Raouf Boutros

RB/ct