

## **La vision communautaire pour l'ancien site de l'ONF: arrimages et recommandations pour le PUM 2050**

Mémoire déposé à l'Office de Consultation Publique de Montréal dans le cadre des consultations publiques du PUM 2050 par le Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent (COSSL)

Équipe de rédaction:

Manuela Parra-Lokhorst  
Philippe Marchand

Le 20 septembre 2024



## TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	3
Vision communautaire pour l'avenir de l'ancien site de l'Office National du Film .....	3
Intégration de la vision communautaire au Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 .....	4
Favoriser le développement de locaux communautaires et d'équipements collectifs	4
Préserver la mixité sociale existante .....	5
Améliorer l'offre en transport collectif .....	6
Conclusion.....	7
Sommaire des recommandations .....	7

## Introduction

Le comité des organismes sociaux de Saint-Laurent (COSSL) est une Table de quartier multiréseaux et intersectorielle ayant comme mission de soutenir la concertation, de susciter et d'appuyer des actions communes, afin d'améliorer les conditions de vie de la population laurentienne. Le COSSL est fiduciaire de la démarche de Revitalisation urbaine intégrée (RUI) du quartier Hodge-Place Benoit depuis 2006. La RUI est une démarche concertée de lutte à la pauvreté qui contribue à l'amélioration des conditions de vie de la population du secteur de Place Benoit et du cadre physique dans lequel elle évolue, dans une optique de changement durable.

## Vision communautaire pour l'avenir de l'ancien site de l'Office National du Film

En 2022, la RUI a mis en place un comité de pilotage pour mener une démarche participative de consultation et d'idéation (*Un scénario à notre image*) afin d'élaborer une [vision communautaire](#) pour l'avenir de l'ancien site de l'Office National du Film (ONF) en vue de sa requalification, orchestrée par la Société Immobilière du Canada (SIC).

Le site des anciens locaux de l'ONF présente une occasion précieuse de répondre aux nombreux besoins du quartier. En effet, le site est directement voisin de Place Benoît, un quartier enclavé qui accueille une forte population de nouveaux arrivants et de personnes demandeuses d'asile, de jeunes et de familles monoparentales qui vivent des enjeux de sécurité alimentaire, de salubrité des logements et d'accès aux commerces et services de proximité, entre autres.

Plus d'une centaine de résidents et résidentes ainsi qu'une quinzaine d'organisations locales ont participé au processus participatif qui a inclus un café citoyen, un rendez-vous du milieu communautaire, une soirée d'échanges, une soirée cinéma avec une conférence d'Héritage Montréal, trois visites guidées du site et deux ateliers d'idéation.

La vision communautaire, dévoilée au grand public en novembre 2023, envisage un quartier à échelle humaine, inclusif, qui intègre le quartier existant et dans lequel les résidents de tout âge peuvent s'épanouir. La vision communautaire envisage 5 vocations afin de répondre aux besoins de la communauté: résidentielle,

communautaire, récréative, culturelle et commerciale. Entre autres, la vision communautaire souligne le besoin de retrouver un minimum de 320 logements sociaux et communautaires, un centre sportif, des locaux communautaires tels qu'une cuisine collective et un café solidaire, et des espaces commerciaux.

### Intégration de la vision communautaire au Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

En prenant connaissance du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM), en particulier le chapitre 4, les secteurs d'opportunité, qui concerne notamment le territoire de la RUI Hodge-Place Benoit, nous avons constaté un fort alignement des orientations de celui-ci avec la vision communautaire pour l'ancien site de l'ONF ainsi qu'avec les objectifs de la RUI plus largement. Cependant, nous émettons certaines recommandations ci-dessous afin de renforcer l'arrimage entre la vision communautaire et le PUM.

### Favoriser le développement de locaux communautaires et d'équipements collectifs

Un élément clé mis de l'avant par la vision communautaire est l'inclusion d'espaces récréatifs et communautaires, notamment des locaux pour loger un organisme du quartier, le Centre communautaire Bon Courage, qui offre actuellement des services importants à la communauté dans des locaux inadéquats. Des équipements collectifs tels qu'une piscine extérieure, un centre sportif, un centre culturel et un CPE sont également mis de l'avant afin de subvenir aux besoins de la communauté.

Notre recommandation à cet égard est que le PUM reconnaisse et réserve les terrains publics existants, tels que l'ancien site de l'ONF, pour le développement de locaux communautaires et équipement collectifs, ainsi préservant la vocation publique de ces sites.

La vision communautaire met également de l'avant l'inclusion de petits locaux offrant des commerces et services de proximité à la population dans la requalification du site. Ceci viendrait répondre aux besoins criants en termes de commerces et services essentiels tels qu'une épicerie, un dépanneur et une pharmacie, en offrant simultanément des opportunités d'entrepreneuriat local pour des services tel que des cafés et restaurants, un salon de coiffure ou bien encore un cordonnier. La mixité des

usages sur le site contribuerait aussi à animer l'espace public au niveau de la rue et à sécuriser le quartier.

À noter que la réalisation de la vision telle que proposée par le milieu de Saint-Laurent répondrait directement à l'objectif du PUM de *tirer profit de la présence de sites sous-utilisés et à requalifier de façon à favoriser l'intensification des activités commerciales et de service ainsi que la bonification de la desserte en équipements collectifs et en services communautaires (p.150).*

## Préserver la mixité sociale existante

Un des points de convergence entre la vision communautaire et le PUM est l'ambition d'augmenter la proportion du logement locatif hors-marché à Montréal. En fait, compte tenu l'accélération de la crise du logement et la perte massive de logements abordables du marché dans les dernières années (90 000 logements perdus entre les deux derniers recensements<sup>1</sup>), le milieu de Saint-Laurent propose un développement résidentiel à 100% hors-marché pour le site de l'ONF. L'objectif est d'assurer l'abordabilité, la viabilité et la durabilité des projets résidentiels dans le temps. Plus spécifiquement, le développement préconisé maximiserait la portion de logements sociaux et communautaires sur le site, en fonction des programmes de financement disponibles. Contrairement à la tendance actuelle, le reste des logements développés seraient aussi hors-marché et donc détenu par un OBNL, une coopérative, ou une organisation gouvernementale. Ainsi, même si les premiers loyers payés dans ces logements étaient plus élevés pour permettre un montage financier adéquat, leur abordabilité se construirait dans le temps. Ceci contribuerait directement à augmenter la part du logement hors-marché dans le parc montréalais.

Dans cet esprit, nous recommandons que la Ville mette en place des mécanismes concrets pour favoriser le développement de logements locatifs hors-marché, et ce surtout sur les terrains publics comme l'ancien site de l'ONF.

Généralement, les sites à développer qui sont de propriété gouvernementale devraient être utilisés pour rehausser la part des logements sociaux et des logements hors-marché à Montréal.

Nous recommandons aussi que le Règlement métropole mixte soit bonifié pour exiger que le développement résidentiel réalisé sur des sites publics soit à 100% hors-marché (logement social et abordable).

---

<sup>1</sup> Pomeroy, Steve, *Filling the hole in the bucket: Loss of existing affordable rentals massively undermining new affordable supply*, Canadian Housing Evidence Collaborative (CHEC), McMaster University, 2022.

D'ailleurs, nous avons lu avec intérêt les enjeux d'aménagement faisant objet de planification préliminaire du secteur des Portes d'entrée (p.148). On y mentionne le secteur de Carré Benoît qui abrite certains des logements les plus abordables dans le quartier. Ces immeubles sont entourés du secteur Hodge qui contient majoritairement des maisons unifamiliales. Pour maintenir la mixité sociale de cette *porte d'entrée*, il est primordial de préserver l'abordabilité des logements de Carré Benoît.

Ainsi, pour ce qui est de la requalification du parc de logements locatifs du Carré Benoît, nous recommandons que la Ville mobilise les ressources et les outils d'urbanisme nécessaires pour favoriser la conversion de ces derniers en logements sociaux, les sortant ainsi du marché privé. L'utilisation du droit de préemption de la Ville de Montréal serait à envisager pour y arriver.

### Améliorer l'offre en transport alternatif à l'auto-solo

Le secteur Hodge-Place Benoît, actuellement enclavé par les autoroutes et les voies ferrées, se trouve à un tournant grâce de l'arrivée imminente du Réseau express métropolitain (REM). Pour capitaliser sur ces changements et garantir un développement harmonieux et durable, il est impératif de prioriser le développement des infrastructures de transport en commun et d'améliorer l'accessibilité pour tous les résidents.

Avec la future station Correspondance A40 du REM, située à moins de 10 minutes à pied des résidences de la Place Benoît, une occasion se présente de transformer la mobilité dans le secteur. Pour maximiser l'effet de désenclavement de cette nouvelle infrastructure, nous recommandons de :

Renforcer les connexions du transport collectif. Notamment, en établissant des lignes de bus qui desservent directement la station du REM et le métro Du Collège, facilitant ainsi l'accès aux autres modes de transport en commun et aux principaux pôles d'activités de Montréal.

Aménager des pistes cyclables sécurisées et des traversées piétonnes pour encourager les déplacements actifs dans le quartier. Augmenter significativement le nombre de stations de vélo-partage BIXI.

Mettre en place un tarif social pour le transport collectif en offrant des réductions tarifaires pour les résidents à faibles revenus. Ce tarif social faciliterait l'accès aux transports en commun et contribuerait à réduire les inégalités sociales, tout en encourageant une utilisation accrue des services de transport collectif.

## Conclusion

Les recommandations présentées dans ce mémoire visent à orienter le Plan d'Urbanisme de Montréal 2050 vers un modèle inclusif, durable et résilient. Il importe que les décisions d'aujourd'hui tiennent compte des besoins de toutes les communautés afin de bâtir une ville qui reflète nos valeurs de solidarité et d'équité. L'engagement et l'investissement de l'ensemble des paliers gouvernementaux, des promoteurs privés et des citoyens seront déterminants pour réussir cette vision.

Nous espérons que ces recommandations seront prises en considération dans le développement futur du PUM et que la Ville de Montréal continuera à œuvrer pour être une ville où il fait bon vivre pour tous.

## Sommaire des recommandations

1. Que le PUM reconnaisse et réserve les terrains publics existants, tels que l'ancien site de l'ONF, pour le développement de locaux communautaires et équipement collectifs, ainsi préservant la vocation publique de ces sites.
2. Que la Ville mette en place des mécanismes concrets pour favoriser le développement de logements locatifs hors-marché, et ce surtout sur les terrains publics comme l'ancien site de l'ONF.
3. Que le Règlement métropole mixte soit bonifié pour exiger que le développement résidentiel réalisé sur des sites publics soit à 100% hors-marché (logement social et abordable).
4. Pour ce qui est de la requalification du parc de logements locatifs du Carré Benoît, que la Ville mobilise les ressources et les outils d'urbanisme nécessaires pour favoriser

la conversion de ces derniers en logements sociaux, les sortant ainsi du marché privé. L'utilisation du droit de préemption de la Ville de Montréal serait à envisager.

5. Pour maximiser l'effet de désenclavement de la station de REM dans le secteur Hodge-Place Benoit, que les connexions du transport collectif soient renforcées, notamment, en établissant des lignes de bus qui desservent directement la station du REM et le métro Du Collège, facilitant ainsi l'accès aux autres modes de transport en commun et aux principaux pôles d'activités de Montréal.

6. Aussi pour désenclaver le secteur Hodge-Place Benoit, que des pistes cyclables sécurisées et des traversées piétonnes soient aménagées pour encourager les déplacements actifs dans le quartier. Que le nombre de stations de vélo-partage BIXI soit augmenté significativement.

7. Que la Ville et la STM mettent en place un tarif social pour le transport et offre des réductions tarifaires pour les résidents à faibles revenus. Ce tarif social faciliterait l'accès aux transports en commun et contribuerait à réduire les inégalités sociales, tout en encourageant une utilisation accrue des services de transport collectif.