



**Groupe
Conseil en
développement de
l'habitation**

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

PROJET D'IMPLANTATION D'UN CAMPUS DE L'UNIVERSITÉ DE
MONTRÉAL SUR LE SITE DE LA GARE DE TRIAGE D'OUTREMONT

29 MARS 2007



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

**PAR
LE GROUPE CDH
(CONSEIL EN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITATION)**

**PROJET D'IMPLANTATION D'UN CAMPUS DE L'UNIVERSITÉ DE
MONTRÉAL SUR LE SITE DE LA GARE DE TRIAGE D'OUTREMONT**

AVANT-PROPOS

Nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal de nous donner l'occasion de participer à cette consultation touchant un projet de grande importance, soit la requalification de la gare de triage d'Outremont par l'implantation du futur campus de l'Université de Montréal.

La pénurie de logements à Montréal, particulièrement celle concernant le logement abordable, est toujours préoccupante. De plus, les effets d'un parc de logements vieillissant sont ressentis davantage dans les quartiers enclavés comme à Parc-Extension. Les solutions sont pourtant simples. Premièrement, on doit combler cette pénurie en favorisant la mixité de clientèles dans tout nouveau projet d'habitation. Deuxièmement, nous « Montréalais » devons profiter du sillage de grands projets, tel que celui proposé par l'Université de Montréal, pour retisser des liens physiques et sociaux et pour assurer une meilleure qualité de vie à tous les citoyens touchés, que ce soit de près ou de loin. Il s'agit donc de prendre les mesures nécessaires dès la phase de la planification pour s'assurer que les retombées soient redistribuées d'une manière équitable et profitable pour tous.

1 LE GROUPE CDH

Le Groupe CDH est un organisme à but non lucratif (OBNL) qui œuvre dans le domaine de l'immobilier communautaire depuis plus de trente ans. Le Groupe CDH réunit trois expertises complémentaires et se compose d'un groupe de ressources techniques (GRT), des architectes et de Gère-Loge, une société en gestion d'immeubles.

En suscitant la formation de groupes communautaires dévoués au développement de logements communautaires dans les différents quartiers de l'île de Montréal, le Groupe CDH, de concert avec ces groupes, développe des projets immobiliers qui sont contrôlés par les usagers. Par la constitution de ces groupes, il est ainsi possible de mieux répondre aux besoins du milieu. L'expertise développée au fil des ans, qui prône l'intégration des notions de développement durable, consiste à réaliser des projets en vue de démocratiser

GROUPE CDH

le droit à la propriété collective tout en rendant accessible aux ménages à faible ou modeste revenu un logement convenable à prix abordable. Le Groupe CDH est donc présent et soutient le groupe communautaire tout au long de leurs démarches pour le développement du projet.

Le Groupe CDH a réalisé plus de 205 projets, soit plus de 5 600 logements, sous la forme de coopérative d'habitation ou d'habitation communautaire gérée par des organismes à but non lucratif ainsi que des locaux communautaires. Ces logements sont destinés à des clientèles variées et multiples dont des familles, des personnes seules, des aînés, des artistes et des clientèles ayant des besoins particuliers. Cet organisme est né en 1990 de la fusion des deux plus anciens GRT du Québec, soit le Conseil de Développement du Logement Communautaire (CDLC), fondé le 17 février 1976, et le Groupe de Ressources Techniques en Habitation de Montréal (GRTHM), fondé le 11 novembre 1976.

Il est important pour le Groupe CDH et les membres de son équipe d'être présents aux différentes tables de concertation pour le logement dans les quartiers de Montréal pour ainsi être à l'écoute des besoins de la communauté. Notamment, nous sommes impliqués dans le Regroupement en Aménagement de Parc-Extension (RAMPE) et la table d'habitation du Conseil Communautaire Côte-des-Neiges. C'est par des actions concertées entre les acteurs des milieux locaux et des instances publiques et privées que ces projets en immobilier communautaire sont rendus possible. L'innovation est au cœur de ses démarches qui se mesurent par la réalisation de nombreux projets sur le terrain.

2 RÉACTIONS ET RECOMMANDATIONS

Les enjeux de l'implantation du nouveau campus de l'Université de Montréal sur le site de la gare de triage d'Outremont sont avant tout de natures sociales, et ce, au niveau de l'aménagement du site, des impacts et des retombées, du transport et de la circulation ainsi que des besoins en équipements collectifs. Le mariage entre les besoins de l'université en termes d'espace additionnel et la requalification d'une friche industrielle est une solution que nous appuyons à condition qu'une attention particulière soit portée au désenclavement des arrondissements limitrophes (particulièrement dans le cas de Villaray-St-Michel-Parc-Extension). De plus, nous préconisons l'adoption d'une stratégie qui favorise le développement de nouveaux logements abordables qui va au-delà de la simple application d'une norme municipale, soit celle de l'inclusion visant 15 % en logements abordables et 15 % en condominiums abordables.

2.1 Ouverture vers le quartier Parc-Extension

Suite à l'analyse du projet déposé par l'Université de Montréal, le premier constat, et le plus évident, est l'absence d'une démarche claire et délibérée pour remédier à la situation d'enclavement du quartier Parc-Extension. Pourtant, nous constatons qu'il y a eu un effort notable pour ouvrir le campus vers l'est et vers le sud. Les désavantages liés à cette réalité vont au-delà des problèmes de circulation et de cohésion spatiale. Nous

considérons que la question du désenclavement, quoique cela risque d'occasionner des dépenses à diverses instances municipales, est primordiale pour l'amélioration du bien-être de tous les résidants des quartiers limitrophes. Notre recommandation à cet égard est de profiter de cette occasion, qu'on peut qualifier d'unique et historique, pour retisser la trame urbaine et pour réintégrer le quartier Parc-Extension tant spatialement que socialement. Nous croyons fortement que la Ville de Montréal doit profiter de cette occasion pour investir dans une solution qui viendrait défaire cette partie de la ville d'une rupture sociale et spatiale. L'enclavement engendre un manque important au niveau de l'interaction sociale et contrebalance tout effort de revitalisation urbaine et économique. En effet, le désenclavement de Parc-Extension ne sera pas atteint ni par la construction d'une ou plusieurs passerelles piétonnes, ni parce que les futurs bâtiments universitaires le long de la rue Bates font face vers le nord.

Les avenues à considérer pour favoriser l'ouverture vers le quartier Parc-Extension doivent inclure des solutions qui incorporent des voies de circulation à la fois piétonne et véhiculaire. De plus, une telle approche aurait pour effet de résoudre, ne serait-ce que partiellement, le problème de flux de circulation supplémentaire auquel seront confrontés les Outremontais qui résident à proximité du futur campus.

Recommandations :

- 1) lier l'avenue Outremont (au sud du campus) et l'avenue Wiseman (au nord de l'avenue Beaumont) – en combinaison avec la passerelle piétonne vers l'entrée du métro Acadie, ce geste créerait certainement une dynamique fort intéressante entre les deux quartiers voisins tout en ayant le campus et ses espaces verts comme lieu de rassemblement ;
- 2) implanter une esplanade verte dans l'axe de l'avenue Wiseman (à Outremont) et du métro Acadie pour créer une ouverture vers le quartier Parc-Extension – il s'agit de calquer le concept d'aménagement prévu pour créer une ouverture vers l'est, soit l'esplanade verte entre les avenues Davaar et Durocher ;
- 3) planifier un aménagement (incluant une proposition de changement de zonage) pour le secteur entre l'avenue Beaumont et la voie ferrée.

2.2 Logement abordable

Nos observations et nos recommandations en ce qui a trait à la problématique du logement abordable découlent de notre longue implication avec des partenaires locaux qui oeuvrent dans le secteur ainsi que de notre expérience dans le développement de logements communautaires. Nous sommes conscients que le projet déposé comporte un volet d'inclusion, mais nous croyons qu'il y a lieu de proposer une stratégie qui pourrait bonifier l'offre en logements communautaires tout en évitant la dépendance sur les promoteurs privés. De plus, il est tout à fait raisonnable de s'attendre à ce que l'affluence des étudiants vers le quartier Parc-Extension, quoique graduelle, mette une pression sur le

parc de logements. Ceci aurait pour effet de forcer la relocalisation de nombreuses familles qui n'auraient probablement pas les moyens financiers d'affronter la hausse prévisible des loyers.

Recommandations :

- 1) préconiser le développement d'un 15 % supplémentaire en logements communautaires sur les terrains appartenant à l'Université de Montréal – donc, nous proposons une inclusion de 15 % + 30 % au lieu de 15 % + 15 % ;
- 2) s'assurer que l'Université de Montréal favorise le développement de logements communautaires sur les terrains qui lui appartiennent en créant une réserve foncière à cet effet ;
- 3) s'assurer que le programme d'inclusion comporte suffisamment d'ouverture pour accueillir des familles en provenance des quartiers limitrophes, notamment de Parc-Extension et de Côte-des-Neiges ;
- 4) réserver les lots qui appartiennent à la Ville de Montréal pour le développement de logements communautaires ;
- 5) prévoir que les terrains où le changement de zonage proposé annonce des constructions multifamiliales soient réservés pour le développement de logements communautaires ;
- 6) s'assurer que l'Université de Montréal priorise la reconversion des bâtiments qui abritent ses locaux sur le boulevard Édouard-Montpetit en logements communautaires au fur et à mesure qu'ils sont libérés – il s'agit là d'une opportunité pour répondre aux besoins de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce en termes de logements abordables ;
- 7) favoriser le développement de logements communautaires dans le secteur entre l'avenue Beaumont et la voie ferrée ;
- 8) prévoir des outils de développement pour des projets de logements communautaires qui visent la rénovation et le recyclage de bâtiments vétustes dans le quartier Parc-Extension ;
- 9) préconiser une approche qui confie la planification et la réalisation de projets de logements communautaires aux groupes et intervenants communautaires oeuvrant déjà dans les quartiers limitrophes.