

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE DÉPOSÉ
POUR LA CONSULTATION DU CENTRE RAYMOND-PRÉFONTAINE

MÉMOIRE DÉPOSÉ LE 19 MAI 2011
PAR LA CDC DE ROSEMONT ET LE BRIC

Présentation de la CDC de Rosemont et du BRIC

La Corporation de développement communautaire (CDC) de Rosemont est un regroupement multisectoriel qui a pour mission d'assurer la participation et la concertation des acteurs du milieu communautaire au développement social de Rosemont dans une perspective de lutte à la pauvreté et de transformation sociale. Fondé en 1988, la CDC de Rosemont regroupe une cinquantaine d'organismes, a le mandat de table de quartier dans Rosemont, co-gère le Centre Gabrielle-et-Marcelle-Lapalme, anime plusieurs concertations et réalise des activités concertées telles que la Démarche Décider Rosemont ensemble, une démarche de priorités de quartier présente dans Rosemont depuis 2006.

La CDC de Rosemont assume également la co-coordination de la table sectorielle rosemontoise en logement social et communautaire, le BRIC. Ce nom évocateur et original signifie Bâtir Rosemont par l'Innovation et la Concertation et regroupe plusieurs acteurs du quartier. Les membres du BRIC sont les suivants : CDC de Rosemont, GRT Bâtir son quartier, CDEC Rosemont-Petite-Patrie, Comité logement Rosemont, CSSS Lucille-Teasdale, Service d'hébergement Saint-Denis, Habitations communautaires Loggia, Société logique, Carrefour Communautaire de Rosemont l'Entre-Gens, La Maisonnée.

Le présent mémoire reflète les positions du BRIC et de la CDC de Rosemont.

Le projet du Centre Raymond-Préfontaine : un lieu historique, sociale et communautaire important

Le site du Centre Raymond-Préfontaine est un lieu important et symbolique pour le quartier. Il est un site possédant une valeur historique et patrimoniale, il fût un lieu important à vocation sociale et communautaire pendant plus de 100 ans de 1886 à 1996 servant à différentes fins de santé publique (hôpital, centre pour réfugiés, centre de désintoxication) et il fût aussi un lieu symbolique qui a été squatté à l'été 2001, en pleine crise du logement, où des mal-logés se sont organisés, ont occupé l'immeuble et ont lutté pour le droit au logement. De plus, ce site a fait longtemps partie du patrimoine public. En procédant à la vente de ce terrain public pour une mise en valeur par le secteur privé par la construction de condominiums, il ne faut surtout pas oublier que ce site symbolique possède un héritage social et communautaire et qu'il aurait avantage à ce qu'on retrouve cet héritage de manière plus présente que dans le projet présenté.

En ce sens, le BRIC a fait valoir, au cours des ans, qu'il souhaite, lorsqu'un développement résidentiel implique une propriété municipale, que la ville fasse preuve d'exemplarité dans la mise en œuvre de sa Stratégie d'inclusion en s'assurant que la portion de logement communautaire réalisée sur cette propriété soit significativement plus importante que le minimum prévu dans le cadre de ladite Stratégie d'inclusion. Conséquemment, nous réitérons notre position à l'effet que, à l'instar des données présentées par la Ville de Montréal dans son document portant sur l'avancement de la mise en œuvre de la stratégie d'inclusion¹, le site du centre Raymond-Préfontaine accueille, à terme, plus de 40% de logements social et communautaire. Notons que ce pourcentage de 40% correspond également à la proportion de logement social et communautaire réalisé dans la première phase de développement des shop Angus. De plus, ce pourcentage (40%) correspond à la proportion de ménages du quartier qui accorde plus de 30% de leur revenu pour se loger.

¹ Ville de Montréal, LA STRATEGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS AVANCEMENT DE SA MISE EN ŒUVRE, septembre 2007, p.33.

Ainsi, aux 122 logements des habitations communautaires Loggia, il serait souhaitable qu'une quarantaine de nouvelles unités de logement social et communautaire dédiées aux familles à revenu modeste et faible, soient incluses au projet du promoteur. Incidemment, cet ajout correspondrait à l'application de la stratégie d'inclusion (15% de logement social et communautaire) sur le projet du groupe Rachel-Julien; demande mainte fois réitérée par plusieurs intervenants du quartier.

D'autre part, nous tenons à souligner que le promoteur a soumis un projet qui comporte des éléments intéressants, notamment la section en U, le souci de verdissement et le fait que les condos s'adresseront particulièrement aux familles. Il respecte les exigences minimales de la Ville quant à la conservation du Centre Préfontaine.

Un milieu de vie ouvert

Le projet du Centre Raymond-Préfontaine est situé dans un lieu possédant une histoire et avec des voisins établis depuis quelques années (120 logements des Habitations communautaires Loggia). Il nous semble important que ce projet s'intègre harmonieusement à un ensemble qu'on appelle le site Préfontaine. Cet ensemble doit contenir les éléments favorisant un réel milieu de vie favorisant la mixité, l'ouverture et la convivialité.

C'est sans doute pour cette raison que la Ville a posé dans ses exigences de l'appel d'offre de prévoir un espace de 400 m² pour l'aménagement d'un petit parc qui restera un espace public et la conservation du bâtiment principal du Centre Préfontaine. Ces deux éléments, situés au centre de l'ensemble du site, relient les différents projets résidentiels et permettront de créer des liens et un vrai milieu de vie.

Nous suggérons que ces deux éléments soient bonifiés. A cet effet, nous partageons le point de vue du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal qui soulignait dans un avis du 27 août 2010 que l'usage initialement prévu *pour « le rez-de-chaussée n'aura pas un usage digne des efforts consacrés à la mise en valeur du centre; un usage plus 'noble' s'impose... la réflexion à cet égard ne doit pas être considérée comme achevée, une solution plus adaptée au contexte doit être mis de l'avant. »*

Nous croyons que le rez-de-chaussée du Centre Préfontaine doit servir à beaucoup plus qu'un espace de rangements ou une salle de gym. À ce stade-ci du projet, l'usage prévu semble flou et nous évaluons que l'utilisation du rez-de-chaussée aurait tout avantage à s'inscrire dans un contexte plus global favorisant un milieu de vie ouvert au sein du grand ensemble du site Préfontaine. Il pourrait être une salle commune, une salle multifonctionnelle, une salle de rencontres, une salle d'animation de milieu de vie pour tous les gens vivant sur le l'ensemble du site. Le rez-de-chaussée doit favoriser, au même titre que le parc, la rencontre entre les gens de l'ensemble du site. Nous considérons que le rez-de-chaussée doit rester un espace collectif, dans le respect de la nature du site. Minimatement, nous suggérons qu'une entente particulière du partage de l'utilisation de la salle commune du rez-de-chaussée du centre Préfontaine soit prévue entre les co-propriétaires et la collectivité, qui pourrait être représenté par les Habitations Loggia qui sont déjà sur place.

Au niveau du parc, il faut assurer une grandeur de parc suffisante pour pouvoir y aménager un espace de jeux pour enfants et une aire de repos. Lors de la soirée d'information du 4 mai 2011, les représentants de la Ville ont indiqué que la superficie prévue du parc, 400 m², n'est pas assez grande pour accueillir un espace de jeux pour les enfants, si petit soit-il. Nous estimons que le parc, tout comme la salle commune

du Centre Préfontaine, constitue un élément essentiel qui favorisera un milieu de vie où se rencontreront les familles des différents projets de l'ensemble du site. À cet effet, une petite aire aménagée pour les enfants s'avère tout indiqué. Il ne s'agit pas de suppléer à l'offre de parcs aménagés pour les enfants dans le secteur mais bien de favoriser la mixité sur le l'ensemble du site Préfontaine de façon très concrète et simple.

Le milieu communautaire est disposé à contribuer de façon positive et constructive à l'animation de ce site dans les espaces communs, comme il le fait dans d'autres endroits du quartier. On peut naturellement envisager une contribution à la mise en valeur de l'histoire du centre Préfontaine, des activités auprès des familles de l'ensemble du site. Cette façon de faire n'est pas nouvelle dans Rosemont et a été démontré dans différents projets du quartier.

Concept architectural

Au plan architectural, la proposition du promoteur présente des gabarits similaires aux bâtiments existants sur l'ensemble du site. Toutefois certains ajustements pourraient être envisagés afin de favoriser une meilleure intégration. A cet effet, nous souhaitons proposer que l'implantation du bâtiment prévu à l'est de la rue Marcel Pépin (phase 3) soit revue afin d'offrir un certain dégagement entre ce dernier bâtiment et la portion «Est» –celle parallèle à la rue Rachel- du bâtiment de 7 étages des Habitations communautaires Loggia. Nous croyons que tous bénéficieraient, tant les locataires actuels que les nouveaux propriétaires, d'un meilleur dégagement entre ces portions d'immeubles.

D'autre part, le promoteur propose un ratio de cases de stationnement de 1 pour 1. A notre avis, ce ratio est trop élevé considérant la proximité du métro Préfontaine, de plusieurs lignes d'autobus et d'une piste cyclable. Notons aussi la présence de plusieurs services et commerces de proximité aux abords du site Préfontaine. Dans une perspective d'arrimage à la politique de développement durable de la Ville de Montréal, ce projet devrait offrir aux futurs résidents des mesures alternatives de transport actif et commun. Un ratio maximum de 0.75 de cases de stationnement pour chaque logement construit devrait être envisagé pour ce projet.

De plus, nous avons des préoccupations au niveau de la circulation sur la rue Marcel-Pépin. Ces préoccupations se sont intensifiées après la soirée d'information du 4 mai dernier car aucune explication claire et satisfaisante ne fut donnée. Dans un premier temps, la pression de circulation risque d'être très forte; d'autant plus si le ratio de case de stationnement actuel est maintenu. Il serait souhaitable que des mesures d'atténuation de la circulation soient implantées sur le site. Nous croyons qu'un plan précis compte des réalités existantes : personnes à mobilité réduite, enfants, etc.

Recommandations

En résumé, voici nos recommandations :

- Ajouter une quarantaine de logement social et communautaire sur le site du projet du groupe Rachel Julien, ce qui correspond à l'application de la stratégie d'inclusion soit **15% de logement social et communautaire**.
 - **Un vrai milieu de vie**, voilà le défi de l'ensemble du site Préfontaine : un milieu de vie où la mixité cohabite harmonieusement. L'arrimage de ce milieu de vie entre les différents projets de l'ensemble du site Préfontaine se fera, à nos yeux, principalement par l'aménagement d'un parc (espace public) et une salle commune (à usage collectif).
 - **Assurer un usage collectif du rez-de-chausée du centre Préfontaine.**
 - **Exiger une entente particulière du partage de l'utilisation de la salle commune du rez-de-chaussée du centre Préfontaine** entre les co-proprétaires et la collectivité, qui pourrait être représentée par les Habitations Loggia qui sont déjà sur place.

 - Au niveau du parc : **assurer une grandeur de parc suffisante pour pouvoir y aménager un espace de jeux pour enfants et une aire de repos.** Nous considérons que les différentes phases de développement de l'ensemble du site devraient favoriser un milieu de vie où se rencontrent les familles et un aire de jeux dans ce parc s'avère un endroit tout indiqué et essentielle.
 - Nous avons des **préoccupations au niveau du concept architectural et de la circulation automobile** sur la rue Marcel-Pépin.
 - Revoir l'implantation du bâtiment prévu à l'est de la rue Marcel Pépin (phase 3) afin d'offrir un certain dégagement entre ce dernier bâtiment et la portion «Est» –celle parallèle à la rue Rachel- du bâtiment de 7 étages des Habitations communautaires Loggia.
 - Réduire le ratio de stationnement prévu à un maximum de 0,75.
 - Que des mesures d'atténuation de la circulation et un plan précis soit développé, incluant les réalités existantes : personnes à mobilité réduite, enfants, etc.
-