

**COMITÉ AMÉNAGEMENT & CULTURE  
DE ROSEMONT – PETITE-PATRIE**

**MÉMOIRE SUR LE PROJET MIRELIS**

PRÉSENTÉ À

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

=====

NOVEMBRE 2012

# COMITÉ AMÉNAGEMENT & CULTURE DE ROSEMONT – PETITE-PATRIE

## HISTORIQUE

Le 12 mai 2011, plus de 130 personnes se réunissaient pour une première édition du Rendez-vous culturel de Rosemont–La Petite-Patrie. Initié par des groupes membres du Regroupement arts et culture Rosemont– Petite-Patrie et organisé en collaboration avec plusieurs acteurs socioéconomiques, artistes et citoyens, cet événement rassembleur était une première dans l'arrondissement.

Intitulé Rosemont–La Petite-Patrie : quartier culturel, ce Rendez-vous inclusif avait pour objectif d'échanger afin de créer une vision et une dynamique commune du développement culturel du quartier. Un état des lieux, un échange sur les développements souhaités, des pistes d'actions concrètes et surtout, une effervescence et une grande mobilisation d'intervenants diversifiés en sont ressortis.

Suite à ce grand succès, le comité organisateur a colligé l'information sous forme de document synthèse, huit comités de travail ont été créés, dont le mandat consistait à faire un état des lieux plus approfondi et à proposer des recommandations en vue du Rendez-vous culturel 2012. Ces comités sont les suivants :

Arts et culture dans l'espace public et lieux non conventionnels, Lieux culturels conventionnels , Démocratie et médiation culturelle, Concertation, partenariat et réseautage, Communication et information culturelle, Lieux de création et situation des artistes, Ministère des Finances des Rendez-vous culturels, Secteur Bellechasse (Aménagement).

L'une des priorités qui est clairement apparue est le manque d'espaces de création et de diffusion abordables autant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

Ainsi, le Comité aménagement et culture Rosemont–Petite-Patrie est issu du comité Bellechasse, qui se penchait sur les enjeux d'aménagement du secteur Bellechasse pour s'assurer que les enjeux culturels y soient considérés. Au fil du temps, le comité a élargi son mandat à l'ensemble du territoire de Rosemont–La Petite-Patrie. En ce sens, une des priorités du comité est de contribuer au développement d'espaces de création et de diffusion dans l'arrondissement. La liste des personnes ayant contribué aux travaux du Comité est présentée à la fin du présent mémoire.

## **Le projet MIRELIS : une OPPORTUNITÉ**

Les membres du comité ont à cœur le développement harmonieux de notre quartier. Le secteur Marconi-Alexandra a une longue tradition en tant que zone d'emploi, en raison de sa proximité des chemins de fer. Au fil des décennies, des entreprises s'y sont installées pour longtemps, contribuant à la vitalité du secteur. D'autres ont quitté le secteur, mais aussi, récemment, plusieurs nouvelles entreprises viennent s'y installer, comme le démontrent certaines études et plusieurs statistiques.

Nous croyons qu'il est important, dans une vision saine à long terme tant pour le secteur que pour le quartier, de maintenir une présence forte en termes d'entreprises, d'emploi et donc, d'espaces de travail.

Bien que les projets domiciliaires soient également les bienvenus, il nous apparaît primordial de protéger la priorité de la nature même de la zone d'emploi. Des sous-secteurs peuvent être requalifiés en mode résidentiel agréable et se mariant bien à l'aspect très urbain et brut du secteur, notamment en raison d'un camionnage significatif.

Toutefois, nous croyons que le développement résidentiel ne doit pas devenir «envahissant», de telle sorte que les résidents, éventuellement, par leur simple présence, poussent les entreprises à quitter le secteur. Ce phénomène est connu, en particulier en raison des valeurs foncières plus élevées en faveur des zones résidentielles et au détriment des zones d'emplois. Aussi, à terme, certains résidents pourraient demander des mesures d'apaisement de la circulation impropres à la nature des activités présentes.

Concernant le projet MIRELIS dans son ensemble, le Comité aménagement et culture propose ainsi le maintien d'au minimum 50% des superficies actuelles à des fins d'espaces de travail. Ainsi, le maintien d'espaces de travail localement permet de favoriser un rapprochement entre le lieu de résidence et de travail pour la population locale, ce qui contribue à un développement durable et dynamique du quartier.

Plus précisément, outre les espaces prévus octroyés à la SAQ, le Comité propose que les espaces de travail soient prioritairement et principalement destinés à des ateliers de création. Nous avons la ferme conviction qu'il est possible, au niveau financier, de viabiliser une telle initiative, en collaboration avec les partenaires du milieu.

Du côté de la demande en termes d'espaces, le Comité tient à souligner un récent sondage, soit en septembre 2012, que nous avons réalisé dans l'arrondissement auprès de 130 artistes et travailleurs culturels. Ainsi, ce sont 62% des répondants qui ont signifié avoir un besoin d'espaces mieux adaptés à leurs besoins. De plus, plusieurs ne disposent tout simplement pas d'espaces de création définis, et ils se doivent de travailler à même leur domicile, ce qui très largement, n'est pas souhaité.

Aussi, 53% des répondants ont qualifié leur lieu de création de «précaire». De plus amples statistiques afin de dresser un portrait précis de la situation seront recueillies et analysées dans les prochains mois.

Un défi majeur s'impose: celui de l'aspect abordable des ateliers de création. Tel que mentionné ci-haut, nous souhaitons collaborer avec les acteurs locaux, en premier lieu avec le Regroupement arts et culture Rosemont – Petite-Patrie. Aussi, nous croyons que les promoteurs du projet MIRELIS ont la responsabilité de s'engager envers la communauté afin de participer au développement sain et dynamique du secteur. A ce propos, le Comité rappelle à l'OCPM, à la Ville, à l'arrondissement et aux promoteurs, qu'il y a en cours la confection du *Plan de développement urbain, économique et social* (PDUES). Nous souhaitons que cet exercice démocratique et planifié soit respecté.

Ainsi, le projet MIRELIS se doit, selon nous, de s'inscrire dans la vision du PDUES. Nous avons espoir que le promoteur adopte davantage un rôle et une approche proactive en ce sens. La présente est donc une invitation au dialogue entre les promoteurs et acteurs locaux.

## **Le développement résidentiel : une MIXITÉ gagnante**

Nous saluons les efforts des promoteurs en termes de design et dans le but d'offrir aux futurs résidents un environnement immédiat soigné et lumineux.

Aussi, le Comité appuie fortement l'inclusion d'un projet de coopérative d'habitation dans l'ensemble prévu, soit dans le bâtiment Sud.

Pour les membres du Comité, la réalisation d'une coopérative d'habitation à même le site, comme prévu dorénavant, est une condition sine qua non à la réalisation du projet dans son ensemble. Tel que le prévoit la politique d'inclusion de la Ville, il est impératif d'inclure un minimum de 15% des superficies consacrées aux logements sociaux, et les seuils prévus actuels se conforment à la politique. Cependant, nous suggérons que cette coopérative représente dans les faits environ 25% des unités produites, ce qui constitueraient pour nous une bonification tangible en regard de l'acceptabilité sociale du projet.

En ce qui a trait aux unités d'habitation dites abordables, le Comité souhaite que le projet MIRELIS soit l'occasion d'innover en la matière. Le but recherché est de réellement favoriser une mixité sociale dans le projet et pour le secteur Marconi, et ce, de manière durable dans le temps.

Bien que la politique d'inclusion se limite à définir comme étant abordable les unités vendues sous certains plafonds en termes de prix, nous croyons que l'aspect abordable prend tout son sens lorsque les unités deviennent accessibles pour les ménages avec un revenu sous la médiane des ménages de mêmes types à Montréal.

Trop peu connus à Montréal et au Québec, il existe ailleurs des mécanismes performants ayant fait leur preuve en matière d'accès à la propriété abordable pour les ménages à revenus modestes. Il est possible d'implanter de tels mécanismes ici, qui incluent tous, sous une forme ou une autre, des crédits d'achats offerts aux acheteurs, et remboursables seulement au moment de la revente. A titre d'exemple, plusieurs programmes locaux aux Etats-Unis réussissent à atteindre des prix réellement payé par les acheteurs jusqu'à 30% sous le marché.

Localement, l'exemple du programme *accès-condo* de la SHDM est certes le plus connu, mais d'autres initiatives en ce domaine semblent enfin émerger. Selon nous, le projet MIRELIS constitue une belle opportunité afin de réaliser une telle innovation financière au bénéfice de ménages à revenus modestes souhaitant devenir propriétaires. De plus, il est possible d'instaurer un mécanisme rendant ces unités abordables non seulement pour les premiers acheteurs, mais également lors du transfert de propriété, afin de procurer à l'aspect abordable un caractère perpétuel.

À l'égard du taux d'unités qualifiées d'«abordables» dans le cadre de la politique d'inclusion en habitation, nous croyons qu'un taux de 15% est largement insuffisant. Les membres du comité souhaitent qu'environ 25% des unités puissent être qualifiées d'abordables, dans le but de réellement contribuer à la mixité sociale qui fait la richesse et la qualité de vie retrouvées dans les quartiers montréalais.

Nous invitons alors la Ville et l'arrondissement à être créatifs, exigeants et vigilants à l'égard de la proportion des unités qui seront offertes à prix abordables.

## **EN CONCLUSION**

Somme toute, le Comité est plutôt favorable au projet MIRELIS, moyennant quelques ajustements significatifs. En résumé, le Comité recommande:

- qu'un minimum de 50% des superficies actuelles soit destiné aux espaces de travail, incluant les espaces utilisés par la SAQ
- qu'outre la SAQ, les espaces de travail soient destinés à des ateliers de création pour des artistes
- qu'environ 25% des unités soit réalisées en mode de logements sociaux, sous forme coopérative ou autre
- qu'environ 25% des unités répondent aux critères abordables définis par la Ville de Montréal, et qu'une fraction de ces unités soit vendue en incluant un mécanisme de crédit d'achat, ou toute autre modalité similaire, afin de renforcer le caractère abordable

Dans le but d'atteindre ces objectifs, nous soumettons à l'attention des promoteurs et autorités compétentes, la possibilité d'envisager que l'immeuble Sud du complexe soit entièrement transféré à un ou des promoteurs sociaux du milieu, incluant notamment la future coopérative.

Enfin, nous croyons que le projet MIRELIS peut constituer un atout pour le quartier.

Afin d'y parvenir, nous invitons les promoteurs à entamer un dialogue stimulant avec les partenaires locaux en regard des éléments que le Comité Aménagement et Culture Rosemont – Petite-Patrie a soulevés dans ce mémoire.

En terminant, nous confirmons notre volonté de collaboration afin de faire du projet MIRELIS un projet urbain innovateur et exemplaire, dont les promoteurs tireraient une fierté assurée.

PERSONNES AYANT PARTICIPÉ AUX TRAVAUX DU COMITÉ  
AMÉNAGEMENT ET CULTURE ROSEMONT - PETITE-PATRIE  
EN 2011-2012

Vincent Magnat, artiste, président du  
Regroupement art et culture Rosemont-Petite-Patrie (RACRPP)  
Geneviève Dorval-Douville, CDEC Rosemont-Petite-Patrie  
Laurent Bourdon, Caisse Desjardins De Lorimier-Villeray,  
membre du comité Priorité culture Petite-Patrie  
Christophe Lemièrre, directeur de l'Artothèque de Montréal  
Nathalie Fortin, citoyenne, membre du comité Priorité culture Petite-Patrie  
Karine St-Germain, INRS  
Brigitte Rochon, citoyenne, membre du CA du RACRPP  
Marie-Lyne Verret, artiste, membre du CA du RACRPP  
Mireille Arvisais, artiste, membre du CA du RACRPP  
Lyette Archambault, artiste, membre du CA du RACRPP  
Lynn Katrine Richard, artiste, membre du CA du RACRPP  
Denys Lefebvre, artiste, membre du CA du RACRPP, et  
membre du comité Priorité culture Petite-Patrie  
Martin Bazinet, citoyen  
Samuel Mathieu, doctorant en études urbaines  
Kelly Krauter, résidente et artiste  
Anthony Robert, artiste  
Jean Régnier, artiste