

TECHNOPÔLE ANGUS : projet mixte sur l'îlot central

Mémoire présenté par Québec solidaire Rosemont à l'Office de consultation publique de Montréal

De façon générale, les membres du comité de coordination de Québec solidaire Rosemont sont favorables au projet présenté par la Société de développement Angus. Ce développement mixte résidentiel et commercial s'inscrit dans une optique de densification urbaine et respecte globalement les principes du développement durable. Plusieurs de ses détails sont emballants : les toits verts, la réutilisation de la chaleur produite par les espaces de bureau et l'implantation de panneaux solaires. Nous espérons que ces éléments survivent à l'étape de projet et qu'ils ne soient pas que de la poudre aux yeux pour augmenter son acceptabilité sociale. Toutefois, il demeure des aspects du projet sur lesquels nous voulons attirer l'attention de la commission.

Une école primaire publique comme condition sine qua non

D'abord, lors de la période de questions du 28 avril 2018, de nombreuses participantes et nombreux participants ont souligné l'urgence de l'implantation d'une école primaire dans le secteur Angus. À l'heure actuelle, les écoles Saint-Jean-de-la-Lande et Saint-Émile sont débordées. Selon François Croteau, maire d'arrondissement, il manquerait déjà 3 écoles dans Rosemont, et ce, en considérant les 2000 logements actuellement en construction et sans compter l'apport en résidents du projet de la SDA¹. Ainsi, durant les étapes préliminaires au dépôt du plan d'aménagement, plusieurs rumeurs de construction d'école selon divers modes de partenariat ont transpiré dans les médias. Nous sommes d'avis que l'implantation d'une école dans le secteur est essentielle à la création de ce milieu de vie voulant attirer des familles. Il est impératif, malgré le fait que le promoteur dépende de la Commission scolaire de Montréal, que des services éducatifs de proximité soient intégrés au projet. Sans école, cet ensemble résidentiel sera tout simplement incomplet. En outre, malgré l'engagement verbal en audience et toute la bonne volonté de M. Yaccarini, nous croyons que l'implantation d'une école doit faire partie des conditions préalables pour donner le feu vert au développement du projet mixte de l'îlot central. De plus, il est impératif d'inscrire dans l'ADN du projet qu'aucune école privée ne sera implantée pour pallier l'absence d'une école de la CSDM. Au-delà des engagements verbaux des promoteurs, la présence d'une école primaire publique doit faire partie des conditions pour l'obtention des dérogations demandées par les promoteurs.

Un développement faisant place au communautaire

La Société de développement Angus a pour mission de favoriser l'économie sociale dans ses projets de revitalisation urbaine. Dans cette perspective, Québec solidaire Rosemont considère que le projet Technopôle Angus devrait prévoir des locaux pour les organismes communautaires du quartier dans les secteurs dont la fonction est commerciale mixte. En effet, les organismes communautaires montréalais vivent, et ce depuis plusieurs années, une pénurie de locaux abordables et accessibles. Face à cette situation, le Regroupement intersectoriel des organismes communautaires de Montréal (RIOCM), la Ville de Montréal et

¹ Fortier, M. (2017, 25 mars), Feu vert à la reconstruction de 3 écoles à Montréal. Le Devoir. Récupéré du site : <http://www.ledevoir.com/politique/quebec/494808/quebec-veut-reconstruire-et-renover-plusieurs-ecoles>

différents partenaires mettent présentement sur pied un comité de réflexion sur les enjeux liés à l'accès à des locaux abordables pour les organismes communautaires².

Selon la Société de développement Angus, le projet Technopôle Angus doit se faire en accord avec les principes du développement durable qui comprend un volet social. Ainsi, le projet doit tenir compte des besoins des résidents et résidentes du quartier et des organismes communautaires qui les soutiennent en prévoyant des locaux réservés pour ceux-ci dans les secteurs à fonction commerciale mixte.

Une plus grande proportion de logements sociaux

Selon les documents de la ville de Montréal, une résidence de 2 chambres à coucher est considérée abordable à 280 000\$. Ce genre de somme n'est pas à la portée de la majorité des citoyennes et citoyens de Rosemont. Par conséquent, le logement social est un moyen adapté pour répondre aux besoins en logement de toutes et tous.

Actuellement, selon la planification de la SDA, un minimum de 20% de l'offre en logement du projet sera social. Québec solidaire Rosemont est préoccupé par le défi pour les familles et les personnes à faible revenu devant se loger dans notre quartier. Selon le Comité logement Rosemont, 40% des ménages locataires du quartier vivent de la précarité en logement, c'est-à-dire qu'ils doivent consacrer plus de 30% de leur revenu familial à leur loyer. Mentionnons aussi que le parc immobilier du secteur des Shop Angus à l'est du Boulevard St-Michel compte 40% de logements sociaux (HLM, coopérative d'habitation et logement relevant d'un OBNL) ce qui est, selon nous, un exemple de développement immobilier adapté aux besoins des familles et des personnes à faible revenu. Puisque le secteur ouest des Shops Angus est actuellement consacré uniquement au logement de type privé, nous considérons que le 20% de logement social dans le projet de la SDA est insuffisant pour répondre aux besoins des locataires à faible revenu du quartier. Il nous semble donc important que le projet réserve, pour le logement social, un pourcentage beaucoup plus élevé que le 20% prévu actuellement. En ce sens, nous appuyons les revendications du Comité logement Rosemont.

Un projet emballant qui demande quelques ajustements importants

Conséquemment, nous émettons un avis favorable au projet si la SDA l'ajuste pour qu'il réponde aux trois critiques soulevées dans ce mémoire. Il satisfait les besoins résidentiels et commerciaux du secteur en respectant plusieurs volets du développement durable. Néanmoins, la réalisation harmonieuse de cet aménagement ne pourra se faire sans considérer les impératifs des citoyennes et citoyens qu'on souhaite attirer dans le secteur. La scolarisation des enfants, le soutien du secteur communautaire et une plus grande part de logements sociaux sont, pour notre association, trois dimensions essentielles au tissu social de ce milieu de vie que la SDA souhaite faire éclore dans Rosemont.

Maxime Vinet-Béland

Porte-parole de Québec solidaire Rosemont

² <http://www.riocm.ca/bulletin/existe-t-locaux-abordables-organismes-communautaires/>