

Montréal, le 22 avril 2003

M. Jean Paré
Commissaire
Office de consultation publique de Montréal
1515, rue Metcalfe # 1414
Montréal, Québec H3A 1X6

Objet : Modification au plan d'urbanisme et ajout d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) applicable au site de l'hôpital Louis-H. Lafontaine.

Monsieur,

Dans le cadre de la consultation organisée à propos du projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Mercier / Hochelaga-Maisonneuve, le Groupe de Ressources Techniques Bâtir son Quartier souhaite apporter les éléments suivants :

La communauté doit être impliquée dans le développement d'un terrain de propriété publique.

Les terrains de l'hôpital sont une propriété publique appartenant à l'ensemble de la communauté. C'est d'ailleurs pourquoi l'hôpital a dû proposer ses terrains à divers organismes publics en 1994 quand il a manifesté l'intention de les vendre. Si aucun organisme ne s'est manifesté, il faut se replacer dans le contexte de 1994 pour mieux le comprendre. A cette époque, on était encore loin de percevoir les signes de l'actuelle crise du logement à Montréal et les efforts en matière de logement communautaire étaient orientés vers la rénovation du parc de logement existants. On peut donc comprendre le manque d'intérêt des organismes publics pour ces terrains à cette époque.

Par contre, le milieu communautaire s'est toujours montré intéressé à collaborer avec l'hôpital pour le développement de ce secteur. On peut regretter qu'une telle collaboration n'ait pas été mise en place

de façon formelle. Elle aurait sans doute permis de faire émerger des projets structurants répondant aux besoins du quartier en matière d'infrastructures et d'équipements.

Rappelons qu'en 1999, Infologis de l'est de l'île et le GRT ont pu participer à des réflexions sur le devenir de pavillons excédentaires (pavillons Louis-Riel) de l'Hôpital organisées par l'Institut d'Urbanisme. Nous avons souligné les besoins en matière de logements pour les ménages à faibles ou modestes revenus. Il n'avait pas alors été possible d'aborder le devenir des terrains et la réflexion sur les terrains excédentaires est restée lettre morte.

Nous avons appris le 31 mars dernier que ce n'est pourtant qu'en juillet 2001 qu'un accord de développement a été soumis au CA de l'hôpital par AXXCO. A cette date, la crise du logement était largement connue. Le manque de logements locatifs pour les ménages à faibles et modestes revenus dans l'est était également souligné par l'ensemble des intervenants du milieu. On peut regretter que ces préoccupations n'aient pu se retrouver d'une manière ou d'une autre dans les termes de l'entente signée avec un promoteur privé pour le développement d'un terrain public. Mais il n'est jamais trop tard pour bien faire et nous souhaitons proposer notre collaboration aux mandataires du propriétaire et à la Ville afin de permettre la réalisation d'un nombre significatif de logements communautaires sur le site. .

Les besoins de logements locatifs abordables sont plus que jamais criants et doivent trouver des réponses à court terme. Le GRT a prospecté intensivement le secteur Mercier-Ouest pendant plus de 6 mois pour trouver des terrains développables, sans succès. Les opportunités sont extrêmement rares. Depuis 10 ans, seuls des projets de copropriété ou de maisons unifamiliales ont vu le jour dans Mercier, ce qui ne répond pas aux besoins des ménages à plus faible revenu du quartier.

Un engagement ferme pour un projet respectant la mixité sociale

Le projet de règlement à l'étude incorpore un programme particulier d'urbanisme qui spécifie dans ses orientations d'aménagement la nécessité de : *“favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires destinés aux ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation.”* Nous souscrivons totalement à cette orientation et souhaitons qu'elle soit confortée de façon officielle dans les règlements qui seront adoptés.

Nous souhaitons à ce propos porter à votre attention le contexte de développement de logements communautaires dans le quartier Mercier. Dans le cadre de l'opération Solidarité 5000 logements, le GRT Bâtir son quartier, mandaté par le Comité pour le développement du logement social de Mercier, a conclu une entente avec un propriétaire privé sur un terrain de près de 200 000 pc lui appartenant dans le quartier. Nous avons élaboré un projet de développement totalisant 240 unités de logement gérés par des coops et un OBNL pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie, des personnes seules et des familles. Au nom de la nécessaire mixité sociale qui doit s'appliquer sur les grands projets immobiliers communautaires à Montréal, la Ville nous a demandé de réviser notre projet et d'ouvrir une portion du site à un possible développement privé. Les intervenants du quartier ont ainsi accepté de céder 35 % du terrain (ou 27 % des unités prévues) à la Ville pour un développement privé éventuel.

Nous estimons que la mixité sociale est un concept qui doit s'appliquer dans les deux sens. Un développement privé de 800 à 1400 unités ne répondrait pas, loin s'en faut, à l'exigence de mixité mise en avant tant par la ville-centre que par l'arrondissement. C'est pourquoi nous revendiquons qu'une portion significative des terrains de L-H Lafontaine, de 30 à 40 %, soit dévolue au logement communautaire et sans but lucratif. Rappelons que le site des terrains Angus, dans Rosemont, est constitué de plus de 40 % de logements sociaux et communautaires et fait désormais office de référence en matière de mixité sociale et de développement urbain réussi. Les illustrations ci dessous donnent un aperçu de la diversité de nos réalisations ou projets en cours et de notre capacité à nous adapter à différents types de hauteurs et de densité.



**Coop l'Oasis -
Hochelaga-Maisonneuve
8 logements
Laverdière et Giguère**



**Coop Château dignité - St Léonard
46 logements
A.Chaloub**



**Coop Joli Fontaine - site de l'usine Lavo
Hochelaga-Maisonneuve
71 logements
A. Chaloub**

Intégrer le logement communautaire dès la phase 1 de développement

Les immeubles qui sont développés actuellement pour des coops ou des OBNL peuvent parfaitement s'intégrer dans la trame de développement proposée par le projet de règlement. Des projets immobiliers communautaires peuvent même faciliter le financement des infrastructures à mettre en place. Il est clair qu'une dispersion des projets dans l'ensemble du développement aurait un bien meilleur impact qu'une concentration dans un secteur. C'est pourquoi le logement communautaire et sans but lucratif doit trouver sa place dans les 3 phases prévues par le développeur, et non pas seulement dans les phases 2 et 3, qui sont de plus hautement complexifiées par les contraintes qui les concernent, (contamination très élevée, proximité du poste Hydro-Québec, des quais de chargement de Loblaws ou de l'autoroute, déménagement très hypothétique de la buanderie centrale,...). De plus les délais de développement pour les phases 2 et 3 sont d'au moins 4-5 ans, d'après les déclarations du promoteur le 31 mars, ce qui nous renvoie bien après l'opération Solidarité 5000 logements. Quelle sera alors la nature des financements disponibles pour le logement communautaire ? C'est bien dès maintenant qu'il faut contribuer à répondre à la crise du logement.

En résumé, le milieu communautaire revendique qu'une portion significative des terrains excédentaires de l'hôpital, permettant de réaliser de 30 à 40 % des unités à développer, soit clairement et fermement dévolue au logement communautaire et sans but lucratif, dont une partie dès la première phase de développement présentée par le promoteur.

Veillez recevoir, monsieur le commissaire, l'expression de nos sincères salutations.

Jean-Paul Paisant
agent de développement

c.c. Mireille Giroux - Mercier-Ouest Quartier en Santé
Ginette Mongrain - Infologis de l'est de l'Ile