

HOCHELAB

Mémoire sur le Plan d'Urbanisme et de Mobilité de Montréal 2050

Par HocheLab - 20 septembre 2024

Sujet : *Diversification des acteurs et des stratégies pour mettre hors-marché les espaces commerciaux.*

À propos de HocheLab

HocheLab se positionne au carrefour de l'innovation sociale, du développement économique, communautaire et de l'économie sociale, avec un cœur battant pour le maillage, la mobilisation et la transformation territoriale de l'Est de Montréal.

Nous nous engageons dans le redéveloppement de l'Est de Montréal, en provoquant des projets ou des partenariats novateurs parfaitement adaptés aux réalités du territoire.

Nous aspirons notamment à *démarchandiser* l'immobilier existant afin de freiner la spéculation, préserver le tissu social et y injecter à l'aide de partenariats des scénarios qui répondent aux besoins de la collectivité.

Introduction

Le plan d'urbanisme et de mobilité de Montréal 2050 (PUM) représente l'occasion de se projeter dans l'avenir et de bien repenser notre ville face aux défis de la spéculation immobilière, de l'accès au logement et de la vitalité économique.

L'objectif de 20 % fixé par la Ville de Montréal pour les logements hors-marché devient une nécessité compte tenu de l'augmentation des loyers et de la rareté des logements abordables disponibles pour les ménages.

Afin d'appuyer et de soutenir cet objectif, il est essentiel de diversifier les acteurs et les stratégies dans la création d'une offre de logements et d'espaces commerciaux abordables, afin de préserver le tissu social des quartiers, favoriser un développement urbain qui réponde aux besoins des communautés et éviter une courbe de gentrification trop prononcée.

Préservation du bâti, de l'offre existante.

Bien que la tendance soit aux annonces pour le développement de nouveaux parcs locatifs, il est important, voire primordial, d'exploiter le plein potentiel des immeubles existants avec espaces résidentiels, commerciaux ou mixtes pour les mettre à profit au service de l'habitation et de la collectivité. En agissant de la sorte, nous pouvons

préservé le parc actuel pour en assurer un accès durable et réduire la nécessité de nouvelles constructions coûteuses.

Nous ne pouvons plus nous permettre de laisser des immeubles avec des espaces vacants. Afin d'accélérer la reprise de ces espaces, la première solution est d'acquérir ces immeubles, d'y apporter les améliorations locatives nécessaires au besoin et d'y injecter des scénarios à l'aide d'acteurs du milieu comme les SDC, Tables de Quartier, Pôle d'économie sociale et PME Montréal.

De plus, il faut trouver de nouveaux outils financiers permettant aux acteurs et à la Ville d'acquérir, rénover et maintenir ces espaces de façon rapide, efficace et agile.

Densification et accessibilité des services

En créant de nouveaux logements grâce aux nouvelles règles de densification douce, intermédiaire et/ou élevée, il sera important de rendre accessible une offre de commerces de proximité qui répondent aux besoins de la population locale. La densification ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des habitants du milieu !

Les commerces de proximité s'arriment à la volonté et au concept de la ville 15 minutes et de l'hyper-proximité. Ils permettent, entre autres, de réduire les trajets pour une population vieillissante qui ne peut plus se déplacer aussi facilement qu'avant, et de diversifier l'offre pour la population.

Protéger les locaux commerciaux de la spéculation

Tout comme les logements, les locaux commerciaux doivent également être protégés de la spéculation. Si, par exemple, une fluctuation du marché exerce une pression sur l'offre d'espaces commerciaux, leur capacité à servir la communauté et l'économie locale se fragilise.

En encourageant l'abordabilité des espaces commerciaux, il sera possible de réduire la pression sur les entrepreneurs ou les organismes qui s'installent, et ainsi d'encourager le commerce de proximité déployé par des initiatives locales. En évitant la spéculation sur le marché locatif commercial, il sera possible d'adoucir la courbe de gentrification, de préserver le tissu social d'un quartier et d'éviter que le prix des loyers ne puisse être absorbé que par de grandes chaînes (A&W, Lululemon...).

Si les commerces sont soumis aux fluctuations du marché, leur capacité à servir la communauté et à soutenir l'économie locale est compromise. En sortant les locaux commerciaux de la spéculation, nous pouvons garantir des loyers abordables pour les entrepreneurs et les organismes. Cela permettrait de revitaliser les artères commerciales, de stimuler l'innovation et de favoriser un essor économique équilibré à travers les arrondissements en assurant une mixité commerciale durable.

Recommandations pour le PUM

HocheLab propose que le PUM favorise la sortie non seulement des logements hors marché, mais également des locaux commerciaux. En intégrant cette vision dans ses orientations, le PUM pourra mieux répondre aux besoins des citoyens et soutenir une croissance économique durable. Les points 2, 4 et 6 des 10 orientations mentionnées dans le PUM (Document de synthèse, p. 18) pourraient ainsi être pleinement réalisés. De plus, nous considérons qu'un objectif de 40 % pour le hors-marché est à envisager dans certains quartiers.

Finalement, il faudra innover en déployant de nouveaux outils (financiers et juridiques), de nouvelles façons de travailler en collaboration avec les arrondissements pour acquérir et rénover rapidement les immeubles afin de préserver l'existant (délai de délivrance de permis, incitatifs à la rénovation...).

Conclusion

Pour que le PUM de Montréal 2050 soit un succès, il est crucial de diversifier les acteurs et les stratégies impliqués dans l'aménagement urbain. Il faut favoriser l'acquisition d'immobilier commercial pour le rendre hors-marché, et arrimer l'offre des artères commerciales aux besoins de la population. En mettant l'accent sur la protection des logements et des locaux commerciaux de la spéculation, la Ville pourra répondre, avec l'aide d'acteurs reconnus, aux besoins de ses citoyens.



HocheLab.ca

HOCHELAB

Mémoire sur le Plan d'Urbanisme et de Mobilité de Montréal 2050

Par HocheLab - 20 septembre 2024

Sujet : Montréal, la ville aux cents clochers

À propos de HocheLab

HocheLab se positionne au carrefour de l'innovation sociale, du développement économique, communautaire et de l'économie sociale, avec un cœur battant pour le maillage, la mobilisation et la transformation territoriale de l'Est de Montréal.

Nous nous engageons dans le redéveloppement de l'Est de Montréal, en provoquant des projets ou des partenariats novateurs parfaitement adaptés aux réalités du territoire. Nous aspirons notamment à *démarchandiser* l'immobilier existant afin de freiner la spéculation, préserver le tissu social et y injecter à l'aide de partenariats des scénarios qui répondent aux besoins de la collectivité.

Montréal, souvent qualifiée de "ville aux cent clochers", est le reflet d'une mosaïque culturelle et socialement riche. Le parc immobilier de l'archidiocèse de Montréal, qui inclut l'île de Montréal, Laval, ainsi que Repentigny et L'Assomption, compte environ 214 églises. Non seulement ces bâtiments sont le reflet de notre patrimoine bâti, mais ils ont également façonné l'identité visuelle de la ville. C'est pourquoi le Plan d'Urbanisme et de Mobilité 2050 (PUM) joue un rôle essentiel dans la préservation et la requalification de ces immeubles emblématiques, trop longtemps laissés pour compte.

Les églises et lieux de culte font partie intégrante du patrimoine collectif de la province ; elles ont longtemps été les centres de culture, d'éducation et de solidarité.

Ce sont des lieux d'échanges et de partage où les communautés se rassemblaient, dans les bons comme dans les mauvais jours. Toutefois, la réalité actuelle est que de nombreux édifices religieux se trouvent dans un état de dégradation avancé, ce qui nous mène à un état d'urgence si nous voulons préserver notre patrimoine.

L'Annexe 3 du PUM, qui liste les immeubles patrimoniaux, attribue la mention « non évalué » à toutes les églises de la métropole. Cette situation soulève des interrogations sur la manière dont nous, en tant que société, envisageons la préservation de notre patrimoine.

Ce statut aura des répercussions significatives sur l'avenir du parc immobilier de l'archidiocèse, puisque les usages autorisés seront limités à des activités culturelles, culturelles, socio-communautaires, de santé, d'enseignement, ainsi qu'à des usages

commerciaux ou de bureaux complémentaires. Cela signifie que toute initiative voulant diversifier les usages de ces espaces sera contrainte de s'y conformer.

Prenons l'exemple de l'église Saint-Clément, dans le secteur de Viauville. Cet édifice a longtemps servi de lieu de rassemblement pour sa communauté. Son architecture distinctive et son histoire en font un symbole fort du patrimoine de l'Est de Montréal.

S'il y a un manque de flexibilité dans les usages permis lors de sa requalification, cela pourrait freiner de nouvelles initiatives qui pourraient redonner vie à cet espace et répondre ainsi aux besoins de sa collectivité limitrophe.

Les défis de la requalification

Depuis plus de deux ans maintenant, HocheLab s'efforce de requalifier l'église Saint-Clément et son presbytère. Ce projet représente tous les défis liés à la réinvention de l'utilisation de nos espaces patrimoniaux, et les initiatives de valorisation doivent être adaptées aux réalités sociales et économiques actuelles. Si, par exemple, les usages demeurent limités, les efforts pour revitaliser ces édifices seront probablement entravés.

Les enjeux sont nombreux. En premier lieu, l'état actuel de nombreux bâtiments nécessite des investissements majeurs pour leur restauration.

Si nous devons écarter la possibilité d'y injecter un scénario commercial, il sera peut-être difficile d'attirer des fonds privés ou publics, ce qui rendrait le montage financier fragile.

Deuxièmement, les initiatives citoyennes, souvent portées par des bénévoles et des passionnés, se heurtent souvent à un manque de financement pour le démarrage de leur projet.

Disons-le clairement, la sauvegarde du patrimoine est sous-financée. L'enveloppe du Ministère de la Culture et des Communications allouée annuellement aux projets de requalification devrait être multipliée par 10.

Une évaluation nécessaire

Nous considérons qu'il est primordial d'évaluer tous les bâtiments religieux recensés afin de permettre une meilleure compréhension de leur valeur patrimoniale. Cela rendra possible l'identification et la redéfinition des futurs usages plus facilement.

Une évaluation permettrait de préserver et de revaloriser ces espaces, et d'ouvrir la voie à de nouveaux projets qui répondent aux besoins des citoyens, comme par exemple des usages mixtes qui pourraient marier des espaces communautaires, culturels et commerciaux. Cela permettrait aussi de bonifier l'offre dans les quartiers où la densification douce, intermédiaire ou élevée est prévue.

L'évaluation pourrait également inclure des consultations publiques, permettant aux citoyens de s'exprimer sur les futurs usages de ces bâtiments. Ce processus participatif serait une occasion d'impliquer les communautés locales dans la préservation de leur patrimoine, en les rendant acteurs de la transformation de leur environnement.

L'importance d'une approche flexible

Le Plan d'Urbanisme et de Mobilité 2050 doit adopter une approche flexible et adaptable, permettant d'accueillir des projets qui intègrent des éléments commerciaux et communautaires, souvent mieux adaptés pour revitaliser les quartiers.

Une approche collaborative

Il sera important de promouvoir un modèle de coopération entre la Ville, les organismes communautaires et les citoyens. HocheLab propose de travailler en partenariat avec ces acteurs pour créer un cadre qui favorise l'innovation et l'expérimentation. Le PUM doit encourager des synergies qui permettent de mutualiser les ressources et les expertises.

Il serait également pertinent d'envisager la création d'un fonds de soutien municipal à la requalification des bâtiments patrimoniaux, qui viendrait compléter le soutien du gouvernement provincial. Ce fonds pourrait financer des études de faisabilité, des projets pilotes et des travaux de rénovation, tout en favorisant l'innovation et la créativité.

Conclusion

Le Plan d'Urbanisme et de Mobilité 2050 doit prendre en compte la richesse du patrimoine religieux et culturel de Montréal. En évaluant correctement ces édifices et en assouplissant les contraintes d'usage, la Ville pourra non seulement sauvegarder son héritage, mais aussi permettre à ces lieux de redevenir des centres d'activité vitaux pour les communautés.

La préservation du patrimoine n'est pas seulement une question de conservation des pierres ; il s'agit également de préserver les histoires et les liens qui unissent les citoyens à leur environnement.

En intégrant une vision collaborative et innovante, le PUM peut véritablement transformer la façon dont les églises et autres bâtiments patrimoniaux sont perçus et utilisés, tout en préservant l'héritage culturel de la métropole pour les générations futures.



HocheLab.ca