

Projet de réaménagement du secteur Jean-Talon/Namur

Mémoire du Conseil communautaire de Côte-des-Neiges

Soumis à l'Office de consultation publique de Montréal

10 décembre 2009

Projet de réaménagement du secteur Jean-Talon/Namur

Le Conseil communautaire Côte-des-Neiges/Snowdon a pour mission de regrouper les organismes communautaires du quartier Côte-des-Neiges, afin de favoriser entre eux la solidarité et la concertation dans la perspective d'améliorer la qualité et les conditions de vie de la population de ce quartier, de lutter contre la pauvreté, la discrimination et toute forme d'exclusion.

Le projet de réaménagement Jean-Talon/Namur est évidemment au cœur des préoccupations du Conseil et de sa Table de concertation sur le logement social, **puisque'il présente à la fois le potentiel d'améliorer les conditions de vie et de logement de la population de notre quartier... et le contraire!**

Préambule

L'Office de consultation publique de Montréal nous invite - en tant que Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC-CDN - à présenter un mémoire concernant la plan de développement du secteur Jean-Talon / Namur, dans l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce. Compte tenu que les principes de développement TOD connaissent une vague de popularité, liée évidemment aux enjeux climatiques, tant en Amérique du Nord qu'en Europe, il est loisible de penser que le développement du secteur Jean-Talon / Namur correspond à une approche urbanistique qui pourrait s'étendre à toute la Ville de Montréal. En ce sens, les commentaires "sectoriels" que nous apportons ici sur un projet précis souffrent nécessairement de ne pas pouvoir se situer dans une vision d'ensemble. C'est pourquoi nous considérons qu'il serait impératif d'organiser une réflexion sur le réaménagement de la Ville de Montréal et de prendre le temps de réfléchir collectivement pour développer une vision globale du Montréal de demain.

Le mémoire qui suit a été élaboré selon des balises de développement établies à partir des besoins des résidentEs et tenant compte du contexte très particulier de Côte-des-Neiges. Cependant, pour y intégrer véritablement des éléments comme le transport en

commun, le développement durable, la mixité des populations, etc., il nous manque un plan d'ensemble qui lui, concerne toute la population montréalaise.

Le projet de revitalisation Jean-Talon/Namur

Le Conseil reconnaît les qualités urbanistiques du projet présenté, de même que la préoccupation environnementale, qui veut en faire un projet centré sur les transports collectifs et actifs.

Le Conseil cependant est conscient que ces choix, comme en témoignent de nombreux exemples dans d'autres villes, **ne sont pas neutres sociologiquement**. Et c'est cette préoccupation qui guide notre intervention dans ce dossier.

Les TOD ailleurs :

Misconception

Literature on TOD in the US indicates that it is a highly desirable form of both urban and suburban growth with few, if any, negative impacts.

Though the literature on TOD is replete with successful case studies, little research has been conducted on the possible negative impacts from TOD, such as gentrification and displacement.

Misconception

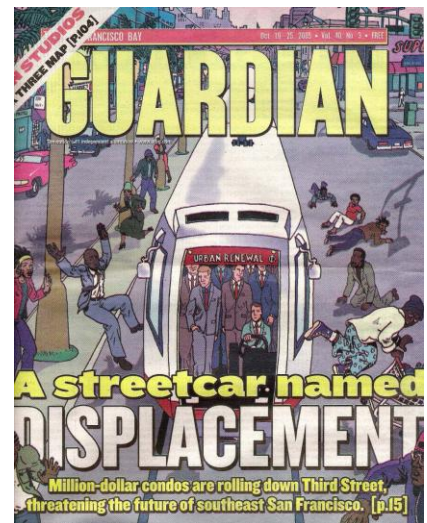
TOD is a completely sustainable solution.

Though most experts agree that it is more sustainable than sprawl, TOD does not necessarily help achieve equity which is one of the primary goals of sustainability.

Reality

In fact, TOD may impose an unfair cost on low-income residents who already live around transit stations.

Transit-Oriented Development:
Conclusions from the UCTC TOD Benchmark Study
University of California Transportation Center
Elizabeth Deakin, Director
Presented by James Rubin
Department of City and Regional Planning
University of California, Berkeley
Presented at the 13th Annual UCTC Student Research Conference
February 16th, 2007
University of California, Los Angeles



Nous ne sommes pas immobilistes, nous ne sommes pas contre la densification résidentielle du site, nous ne sommes pas contre une mixité sociale, nous ne sommes pas contre une approche qui défavorise l'utilisation de l'automobile au profit des transports collectifs et actifs.

Nous sommes en faveur d'un développement susceptible d'attirer dans le secteur les commerces et services de proximité dont ont besoin les résidentEs actuels de l'avenue Mountain Sights.

Nous sommes conscientEs que le développement résidentiel proposé par l'Arrondissement aurait pour effet de générer des revenus de taxation qui permettraient de couvrir les immobilisations nécessaires au projet et – à terme, de fournir des revenus supplémentaires à l'Arrondissement. Et que ces revenus supplémentaires pourraient/devraient servir à bonifier l'offre de services municipaux (déneigement, bibliothèques, parcs, voirie, etc.)

MAIS, nous sommes contre la **gentrification** de notre quartier, c'est-à-dire **le remplacement** d'une population à faible et modeste revenus par une population plus aisée. Les exemples de TOD aux États-Unis ont cet effet de déplacement des populations moins bien nanties.

Nous ne sommes pas aux États-Unis, et nous avons la conviction qu'il est possible, le moins possible, de favoriser un développement harmonieux, qui combine des objectifs différents

Ainsi,

- afin que les résidentEs de l'avenue Mountain Sights soient protégéEs contre les hausses de loyer, la spéculation et les démolitions
- afin qu'ils aient des possibilités réelles de voir leurs conditions de vie s'améliorer
- afin aussi que des locataires à faible et modeste revenus du reste du quartier puissent trouver dans ce développement des possibilités d'améliorer leur sort

Le développement du secteur Jean-Talon/Namur DOIT être accompagné des mesures suivantes :

- La création d'un lien physique, d'une continuité entre l'actuelle rue Mountain Sights et les développements futurs de logements sociaux.
- Le renforcement de la **politique d'inclusion** pour que les projets de condos comportent des unités de logement social (*voir exemples à être fournis par Mazen*)
- La remise en marche d'un **programme d'acquisition** (ex-SHDM) afin d'acheter le maximum d'immeubles existants sur Mountain Sights et de les transformer en coop ou osbl.
- L'augmentation des ressources dévolues à l'**inspection** systématique des immeubles du quartier et aux poursuites en cour municipale afin de, notamment, créer une pression sur les propriétaires.
- La création d'une **réserve foncière** par l'achat de terrains à être développés plus tard en logement social.

1. La création d'un lien physique, d'une continuité entre l'actuelle rue Mountain Sights et les développements futurs de logements sociaux.



1. Les résidentEs actuels de la rue Mountain Sights habitent là
2. L'Arrondissement prévoit des coops là
3. Il faudrait un lien physique entre les deux. Il faudrait éviter "un barrage de condos" entre les deux secteurs familiaux.

2. Le renforcement de la politique d'inclusion pour que les projets de condos comportent des unités de logement social

La politique d'inclusion de la Ville de Montréal est, pour le moins, timide. De plus, comme les terrains du secteur JT/N n'appartiennent pas à la Ville, elle ne s'applique pas d'office. L'Arrondissement a néanmoins annoncé son intention de se servir des "demandes de dérogations au zonage" pour négoier avec les promoteurs l'inclusion de logements sociaux dans leurs projets.

Il y a des précédents ailleurs qui pourraient nous inspirer :

Le projet Lavo - N.O.V.O.

(Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve)

L'expérience de N.O.V.O. (pour « Nouvelle vision originale ») du site Lavo illustre comment les appels de propositions peuvent être utilisés pour tirer le meilleur parti du

partenariat avec l'industrie, et pour renouveler et diffuser les pratiques et les technologies qui permettent d'atteindre les objectifs d'abordabilité.

Le site Lavo a été acquis par la Ville, avec l'aide du gouvernement du Québec, lors de la relocalisation d'une entreprise industrielle. Au total, 204 unités d'habitation y sont prévues dans le cadre de trois projets distincts.

En plus d'accroître l'offre en logements abordables, la réhabilitation du site Lavo à des fins résidentielles participe à la revitalisation du secteur. N.O.V.O. a fait l'objet d'un appel de propositions pour lequel l'industrie de la construction était invitée à proposer des solutions résidentielles novatrices répondant aux

besoins des ménages qui veulent accéder à la propriété en milieu urbain. En faisant appel à leur capacité d'innovation, la Ville, et en particulier l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, souhaitait que les constructeurs considèrent diverses méthodes pour réduire les coûts tout en maintenant la qualité : aménagement du site, conception des logements, choix des matériaux et du niveau de finition et méthodes de construction. Pour encourager la participation du plus grand nombre de constructeurs,

la Ville de Montréal s'est engagée à offrir un éventail de mesures au promoteur retenu : décontamination du site et modalités de paiement avantageuses pour l'acquisition du terrain. Le projet pourrait aussi

bénéficier des subventions actuellement disponibles dans ce secteur, notamment des subventions bonifiées pour le logement abordable (en l'occurrence les subventions du programme Rénovation

Québec). Par ailleurs, les acheteurs admissibles pourraient se prévaloir de subventions pour les accédants à la propriété. La proposition retenue s'est démarquée par sa qualité architecturale et son concept d'aménagement. Elle utilise de façon novatrice la profondeur de l'îlot pour densifier le site. Le constructeur aura recours à une structure hybride (béton avec préfabrication des murs extérieurs

en bois) pour rallier qualité et économie. Ailleurs sur le site, les projets « A » (voir illustration) accueilleront la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga et l'îlot B, un projet pour personnes âgées et jeunes familles réalisé par la SHAPEM (Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal).

Ces îlots accueilleront donc une diversité de produits résidentiels destinés aux ménages à revenu faible ou modeste.

Le projet en bref

Réalisation

Appel lancé en mai 2004

Objectif

Répondre aux besoins des ménages désirant accéder à la propriété

Résultats

- 11 équipes participantes
- Proposition retenue :
Conception Rachel-Julien et Menkes Shooner Dagenais LeTourneux
- Projet N.O.V.O. : 93 propriétés, dont 72 % des unités considérées comme abordables (67 log. à moins de 170 000 \$)
- Autres projets : 71 logements coopératifs et 40 logements pour personnes âgées et jeunes familles.

Pour en savoir plus :

Ville de Montréal [www.habitermontreal.qc.ca/fr/lavo/rj/index.html]

À noter : 93 propriétés et 71 logements coopératifs : on est loin du rachat à 15%!!!

3. La remise en marche d'un programme d'acquisition (ex-SHDM) afin d'acheter le maximum d'immeubles existants sur Mountain Sights et de les transformer en coop ou osbl.

Le mandat de la SHDM a évolué au fil des années et des changements d'administrations municipales. Dans Côte-des-Neiges, nous avons un excellent souvenir de la Société d'habitation et de développement de Montréal. En effet, notre quartier a été aux prises, ils y a près de deux décennies, avec un problème important de dégradation urbaine de la rue Barclay, de désertification, de piqueries, de crack houses et de tout ce qui va avec. La SHDM a acheté une proportion significative des immeubles de cette rue, pour rénovation et transformation en coops et osbl. Cette intervention massive a eu un effet déterminant sur la dynamique et la qualité de vie de notre quartier. Si on a pu le faire, on peut le faire encore! Nous sommes d'avis que si les immeubles actuels de la rue Mountain Sights ne sont pas sortis du marché spéculatif prochainement, ils sont voués à la démolition à moyen terme. On nous répondra que les règles sont strictes pour empêcher des démolitions : l'expérience démontre comment des promoteurs sont prêts à tout pour arriver à leurs fins : absence de chauffage, incendies suspects, absence de rénovations/réparations, intimidation, harcèlement... Bref, il faut socialiser ces immeubles.

4. L'augmentation des ressources dévolues à l'inspection systématique des immeubles du quartier et aux poursuites en cour municipale afin de, notamment, créer une pression sur les propriétaires.

Dans le contexte spéculatif que crée le présent projet de réaménagement et de revitalisation du secteur, il n'y a qu'un moyen de pousser les propriétaires à vendre : c'est de les obliger à respecter leurs obligations.

5. La création d'une réserve foncière par l'achat de terrains à être développés plus tard en logement social.

De la même façon, la SHDM pourrait se porter acquéreur de terrains à construire ultérieurement, au fil de l'attribution d'unités Accès-logis. Si on n'agit pas tout de suite, on ne pourra plus agir plus tard : tout sera vendu! Alors soit on agit pour protéger les familles de Côte-des-Neiges, et il faut le faire de façon énergique et proactive, soit on laisse faire... et le marché l'emportera! Et tant pis pour nous...

Conclusion

Pour que ce projet soit acceptable, du point de vue des besoins de la population de notre quartier, il est absolument essentiel que des moyens soient mis en œuvre pour ne pas laisser agir les lois du marché. Les familles et personnes à faible revenu ont le droit de cité et nous devons prendre collectivement les moyens de préserver ce droit. Les exemples issus de d'autres villes doivent nous pousser à agir, et à agir vigoureusement pour que le développement profite à tous et toutes.