



Table de concertation du faubourg Saint-Laurent

Mémoire déposé à
L'Office de consultation publique de Montréal
Dans le cadre du Programme particulier d'urbanisme des faubourgs

Mars 2019

Rédaction du mémoire :

- Marc-André Fortin P.
- Louise Bourque
- Winnie Frohn

Rédigé à Montréal en février et mars 2019

Adopté par le conseil d'administration de la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent le 13 mars 2019.

Image de couverture : Hôpital de la Miséricorde

Diffusion

Table de concertation du faubourg Saint-Laurent
1700 rue Amherst
Montréal, (Qc) H2L 3L5
514 288-0404
info@faubourgstlaurent.ca



INTRODUCTION

La Table de concertation du faubourg Saint-Laurent (TCFSL)

La mission de la Table est de favoriser la communication, les échanges et la concertation entre les différents acteurs du faubourg Saint-Laurent, pour tout ce qui touche le mieux-être des diverses catégories de personnes qui y vivent ou qui le fréquentent. Font partie de la Table des résident-es et travailleur-euses, des organismes communautaires et des institutions œuvrant sur le territoire dans les divers secteurs. « Un centre-ville habité où il fait bon vivre » résume la vision de la Table pour le quartier.

La Table vise à faciliter le développement harmonieux du quartier dans ses aspects économique, social, culturel, communautaire et environnemental. Elle entend contribuer à mettre en valeur les différentes composantes du milieu, en s'assurant qu'un équilibre soit maintenu dans le développement de chacune d'entre elles. Plus concrètement, la Table porte et coordonne des projets de développement urbain local qui répondent aux besoins des résident-es et des groupes communautaires du quartier.

Elle agit sur 5 grands axes d'intervention, identifié collectivement en 2017 :

1. La cohabitation sociale harmonieuse
2. L'accessibilité au logement
3. L'accessibilité aux services de proximité
4. La pérennisation des organismes communautaires
5. La rétention des familles

Le territoire de la Table est compris entre les rues Sherbrooke au nord, Amherst à l'est, Viger au sud et Robert-Bourassa à l'ouest. Il compte 16 029 personnes selon le recensement de 2016.

La Table et le PPU des faubourgs

Au regard du PPU des faubourgs, la Table ne couvre qu'une petite section du territoire à l'étude, comprise entre les rues Saint-Hubert et Amherst. Toutefois, la Table pilote certains projets d'envergure dans ce secteur dont elle souhaite témoigner. Puisqu'elle coordonne notamment le redéveloppement communautaire de l'hôpital de la Miséricorde, elle tient à partager certaines considérations quant à l'avenir du site et de ses abords.

Elle reprendra aussi quelques positions qu'elle avait déjà exposées lors de précédentes consultations (notamment celles sur la Stratégie centre-ville) et qui concernent la frange ouest du territoire du PPU.

La Table de concertation du faubourg Saint-Laurent souhaite mentionner qu'elle coordonne ou participe déjà à plusieurs instances de concertation sur le territoire. Celles-ci demeurent pertinentes pour encadrer le développement urbain et social du quartier. La TCFSL reconnaît et soutient par ailleurs les efforts de sa Table voisine du Centre-Sud dans ses nombreux projets concertés permettant d'obtenir des accords au bénéfice de la communauté dans les projets immobiliers d'envergure des faubourgs. Le PPU doit donc poursuivre ce travail de collaboration déjà bien entamé.

1) Le Quadrilatère de la Miséricorde

Depuis 2012, la Table de concertation et ses partenaires du milieu (La Maison du père, la coopérative étudiante UTILE, la coopérative d'habitation Testan, le Groupe CDH, Atelier Habitation Montréal, Ateliers créatifs Montréal, le Comité Logement Ville-Marie, le CPE Idée fixe et le Musée de l'hôpital de la Miséricorde) militent auprès de la Ville de Montréal et le Ministère de la Santé et des Services Sociaux pour le redéveloppement de l'hôpital de la Miséricorde à des fins communautaires. Nous sommes donc heureux que le PPU vise spécifiquement cet ensemble comme un des sites à privilégier, d'autant qu'il s'agit de l'un des derniers sites publics sur le territoire de notre Table de quartier. Il est par ailleurs considéré comme un site vulnérable par Héritage Montréal.

Selon le document de mise en situation du PPU :

« L'avenir des propriétés publiques identifiées comme excédentaires par le gouvernement est un enjeu majeur au centre-ville. L'ancien hôpital de la Miséricorde offre des potentiels de reconversion intéressants qui permettraient à la fois de préserver un immeuble de haute valeur patrimoniale, de redynamiser le secteur et d'augmenter le parc de logements et d'équipements collectifs.

Des réponses sont donc à apporter aux enjeux suivants :

- L'état de vétusté ainsi que l'ampleur de ce complexe immobilier nécessitent un modèle de financement viable et des investissements importants de rénovation et de restauration.*
- Les parties de bâtiments contribuant à l'intérêt patrimonial du site et à conserver doivent être identifiées.*
- Un projet de reconversion de cette propriété publique devrait contribuer à répondre aux besoins de la communauté.*
- La réflexion sur le devenir du site doit prendre en compte l'ensemble de l'îlot, l'unité paysagère environnante et les quartiers limitrophes. »*

Le groupe chargé du redéveloppement du site, le Quadrilatère de la Miséricorde, entend répondre à l'ensemble de ces enjeux. Il est certain que les usages prévus – soit du logement social pour familles et personnes marginalisées, des ateliers pour artistes, des logements coopératifs pour étudiant-es ainsi qu'un CPE – répondent en tous points aux besoins de la communauté, et minimisent les impacts de la gentrification du quartier. Par ailleurs, ces usages respectent la volonté des Sœurs de la Miséricorde qui, lors de la cession du bâtiment au gouvernement en 1973, souhaitaient préserver le caractère curatif et social de l'ensemble immobilier.

Des usages pour chacune des ailes sont identifiés, mais une réflexion soutenue pour la vocation de la chapelle est toujours en cours. Il importe de mentionner que l'ancien Hôpital de la Miséricorde est un lieu majeur de l'histoire du Québec, et qu'il a accueilli un nombre considérable de filles-mères contraintes de donner leur enfant en adoption pendant plus d'un siècle. Cette histoire mérite d'être soulignée dans le réaménagement du site.

Par ailleurs, la Table considère que ce projet d'habitation sociale offrant aussi quelques services de proximité, notamment un CPE, contribue à la consolidation d'un quartier complet, accessible aux personnes à plus faible revenu.

La Table craint toutefois que les contraintes patrimoniales et l'état de vétusté des bâtiments compromettent financièrement le redéveloppement du site. Aussi, elle souhaite que la vocation sociale du lieu soit préservée à tout prix, et que la Ville de Montréal, tout comme les gouvernements supérieurs, contribuent financièrement à la réfection des bâtiments historiques. Il nous faut envisager des solutions créatives pour la préservation du site, sans compromettre son redéveloppement à des fins communautaires et sociales.

Le document de présentation du projet du Quadrilatère de la Miséricorde, qui en expose plus de détails, est [disponible en ligne](#).

Recommandations

- Une entente rapide avec le gouvernement du Québec est nécessaire pour officialiser le transfert de propriété et la reconversion communautaire du site. Cette entente doit prévoir des enveloppes conséquentes pour la réalisation du Quadrilatère de la Miséricorde. Nous espérons que la conclusion d'une telle entente ne retarde pas davantage la réalisation et qu'elle assure le redéveloppement du site par la communauté.
- Nous souhaitons qu'un espace commémoratif soit aménagé dans l'ensemble institutionnel pour témoigner du passé du lieu et de l'histoire des filles-mères.
- Nous souhaitons que les gouvernements se mobilisent pour stopper la dégradation du bâtiment et qu'ils contribuent financièrement de manière conséquente à la sauvegarde du patrimoine de l'ancien hôpital de la Miséricorde.

2) La mixité sociale

Le revenu médian d'une personne dans le faubourg Saint-Laurent est de 29 632\$ (très similaire au revenu médian montréalais de 28 321\$), alors que le revenu moyen est de 46 013\$¹, largement supérieur à la moyenne montréalaise (40 079\$). En revanche, 30% de la population vit sous le seuil du faible revenu, contre seulement 23% à Montréal. Ces quelques statistiques montrent que les écarts de richesse sont flagrants dans le faubourg. Par ailleurs, comme ces statistiques officielles ne prennent pas en compte les populations marginalisées qui fréquentent en grand nombre le quartier, l'écart est encore plus prononcé sur le terrain.

Une étude d'Hélène Bélanger (2015) sur le territoire de la Table du faubourg Saint-Laurent (entretiens avec des résidents) a permis de confirmer qu'un « processus de gentrification est en cours, qui aurait débuté il y a une vingtaine d'années, et se serait accéléré avec la construction de nouveaux logements visant une population au profil différent de la population plus traditionnelle du quartier ». L'étude ne constate pas de tensions majeures entre les diverses populations résidentes, mais révèle une certaine appréhension quant aux effets à plus long terme de la gentrification.

¹ Recensement 2016, Statistiques Canada

En ce qui concerne la partie ouest du territoire du PPU des faubourgs, nous estimons que ces constats s'appliquent tout autant.

Recommandations

- La Table est d'avis qu'il n'est pas souhaitable que le type de développement qu'a connu le quartier dans les dernières décennies se perpétue et que les écarts socio-économiques se creusent davantage. La mise en œuvre de ce principe implique selon nous que des efforts soient consentis tant en matière de développement social que de développement urbain.
- Il est également recommandé que la Ville de Montréal prévoie des mécanismes pour contrer les effets du marché et permettre la concrétisation de ses objectifs. À titre d'exemple, la Ville doit :
 - Adopter un règlement d'inclusion obligatoire de logements sociaux et familiaux (dont un pourcentage élevé de 2 chambres à coucher et plus) et en assurer une application minutieuse dans les faubourgs;
 - S'assurer que les contributions au fonds d'inclusion perçues au centre-ville soient effectivement investies dans du logement social sur ce même territoire;
 - Obtenir de Québec et d'Ottawa des budgets en matière de logement social et abordable, notamment pour les familles et les personnes marginalisées;
 - Adapter les critères d'AccèsLogis Montréal à la réalité foncière du centre-ville et des faubourgs (coûts de construction et pris des terrains plus élevés qu'ailleurs dans la métropole);
 - Constituer des banques de terrain public pour la construction de logement social et abordable;
 - Prendre l'initiative en matière d'expropriation, de rachat, de remembrement et de redéveloppement de terrains (terrains ou bâtiments vacants ou négligés, usages problématiques pour les milieux de vie);
 - Prévoir l'aménagement de places publiques et de parcs pour favoriser les rencontres entre citoyen·nes.

3) Des milieux de vie complets

Compte tenu de la vision qui l'anime (Un centre-ville où il fait bon vivre), la Table se reconnaît dans l'inclination pour des milieux de vie familiaux complets et inclusifs qui semble imprégner le document de mise en situation. Cependant, le développement de milieux familiaux suppose le déploiement d'une panoplie de services conséquents.

À titre d'exemple, le faubourg Saint-Laurent constitue déjà un milieu de vie pour plus de 16 000 résidents dont l'augmentation de la population a été de 12% en 5 ans². Or, le quartier ne jouit pas de l'ensemble des services et équipements qui permettent une vie de quartier complète et qui répondent à l'ensemble des besoins des familles. Il n'existe

² Recensements 2016 et 2011, Statistiques Canada

notamment aucune école dans le District Saint-Jacques. Ainsi les enfants doivent aller à l'école hors du quartier.

Les espaces verts et publics y sont rares (0,87 hectare par 1000 habitants alors que la moyenne montréalaise est de 2 hectares). Les équipements récréatifs sont limités dans le quartier pour les enfants, peu importe leur tranche d'âge. Avec le développement du Quadrilatère de la Miséricorde et du site de Radio-Canada, il importe de prévoir des aires de jeux pour les familles, et des espaces de détente. Par ailleurs, une grande partie des faubourgs doit être verdie afin d'éviter l'effet d'îlot de chaleur.

Les commerces de proximité éprouvent des difficultés à s'implanter dans le secteur en raison des coûts de location. L'Arrondissement doit faciliter l'établissement de commerces dans le secteur, et plus particulièrement ceux qui sont susceptibles d'offrir des produits et des services à l'attention des familles. En effet, pour favoriser la rétention des familles, il faut privilégier certains commerces de proximité et veiller à offrir une desserte commerciale dans des endroits isolés comme Faubourg Québec.

Il est essentiel pour l'équilibre du tissu social des faubourgs que les familles puissent y demeurer et bénéficier des services et équipements associés. En effet, la présence de familles est davantage susceptible de susciter une vie de quartier au bénéfice de l'ensemble des résidents (sentiment d'appartenance, sentiment de sécurité, espaces publics aménagés et utilisés, commerces de proximité, etc.).

Recommandations

- Puisque sa population est appelée à croître, les faubourgs devraient être reconnus comme un milieu de vie propice à l'implantation des familles, et conséquemment à l'implantation des services scolaires. Cet argumentaire doit être porté par la Ville de Montréal lors de discussions avec le Ministère de l'éducation.
- La Ville doit tout mettre en œuvre pour développer les équipements afférents (écoles, espaces verts, équipements récréatifs, centre communautaire et commerces de proximité, etc.) nécessaires à l'établissement de familles. Les exemples du carrefour communautaire Peter-McGill et de l'étude pour un carrefour dans le faubourg Saint-Laurent sont des précédents inspirants.
- Augmenter la canopée urbaine.
- Lorsqu'il s'agit de combler des espaces dans le tissu existant, ce qui sera le cas dans les faubourgs, la densité recherchée doit aussi respecter le gabarit et les densités existants dans le milieu. Outre les immeubles et les sites qui font l'objet d'une désignation ou de mesures de protection, il apparaît en effet nécessaire d'assurer la pérennité des milieux de vie existants notamment les immeubles d'intérêt patrimonial vulnérables. On pense ici au milieu bâti traditionnel que l'on trouve sur le territoire : duplex et triplex sur les rues de St-Hubert à Amherst entre René Lévesque et Sherbrooke par exemple. Ces milieux sont menacés par la spéculation et la hausse des coûts du logement dans le secteur et des valeurs foncières.

4) Des milieux de vie inclusifs

Les faubourgs abritent également une forte population marginalisée (itinérant-es, jeunes de la rue, toxicomanes, travailleur-euses du sexe, etc.) ainsi que plusieurs organismes communautaires qui répondent à leurs besoins. Les incivilités et la petite délinquance associée à cette population sont souvent source de conflits de cohabitation dans les espaces publics et les milieux de vie, à la fois avec la population résidente et transitoire. La Table reconnaît donc l'importance des pôles d'intervention au Square Cabot, à la place Émilie Gamelin et éventuellement au Square Viger réaménagé.

Cependant, des stratégies sont aussi nécessaires dans les milieux de vie (petits parcs, ruelles et espaces résidentiels). La Table et ses partenaires s'y emploient en mettant sur pied des comités de riverains qui prennent en charge l'amélioration du milieu et les conditions de cohabitation. Plusieurs collaborations avec l'Arrondissement et les universités ont déjà lieu sur un large éventail d'enjeux urbains, et la TCFSL espère la poursuite de ces nombreux partenariats.

Recommandations

- La Ville doit poursuivre son travail sur la cohabitation sociale dans l'espace public. Elle doit respecter les droits des personnes marginalisées tout en veillant à leur offrir des services nécessaires.
- Elle doit poursuivre et augmenter son financement pour des interventions en faveur des personnes marginalisées, qu'il s'agisse de logements appropriés, de soutien à la réduction des méfaits, de développement de nouveaux services (ex : wet service) ou de réinsertion sociale.
- Le souci du bien-être des personnes marginalisées doit faire partie de la conception de tous les futurs espaces publics et semi-publics des faubourgs. Les espaces publics devront répondre autant à la sécurité de la population résidente qu'à celle des personnes marginalisées. Les personnes marginalisées doivent par ailleurs être consultées lors de la conception des projets d'aménagement.

5) Accessibilité et mobilité

Les faubourgs présentent les avantages de la centralité : un certain nombre de places d'affaires et de commerces de destinations, une bonne desserte en transport en commun, la proximité du plus grand pôle d'emploi de la région métropolitaine, etc. Cependant, cette centralité pose des problèmes pour garder le milieu vivant et habité. Mentionnons entre autres le manque de logements abordables, de commerces de proximité bon marché, la pollution par le bruit et la densité de la circulation automobile.

À titre d'exemple, la TCFSL accueille favorablement la venue d'une épicerie bon marché au coin Amherst et Ontario, et espère que des mesures conséquentes de mitigation de la circulation seront appliquées. La Table pilote également un projet sur la mobilité des aînés dans le faubourg Saint-Laurent. Plusieurs pistes de solutions pour améliorer la marchabilité du secteur émergeront de cet exercice et, nous l'espérons, seront prises en compte par l'Arrondissement.

Recommandations

- Il faut réfléchir la mobilité active comme une priorité dans les faubourgs, et limiter la circulation de transit afin de préserver des milieux de vie propices aux services de proximité et à la vie de quartier. Tous les efforts doivent être mis en commun pour favoriser le transport actif et collectif.
- Il est important de reprendre le diagnostic du Plan local de déplacement pour prioriser les axes de transport actif à aménager.

6) Mécanismes de mise en œuvre et de suivi

La Table reconnaît le grand intérêt d'un PPU pour guider le développement de ce secteur, accompagner les investisseurs privés, mais aussi les intervenant-es public-ques dans l'atteinte des objectifs visés. En revanche, la question de la coordination et de l'encadrement de ces intervenants se pose.

Recommandations

- La mise en œuvre requiert un mécanisme de suivi pour coordonner les actions et maintenir le cap sur les objectifs visés. Conséquemment, les citoyen-nés et les organismes devraient être partie prenante de ce mécanisme de suivi et contribuer à la mise en œuvre.

CONCLUSION

La Table espère que ces quelques recommandations pourront bonifier les outils d'urbanisme qui découleront du PPU des faubourgs.

L'une des priorités pour notre quartier demeure le redéveloppement communautaire de l'Hôpital de la Miséricorde. À ce sujet, nous déposons en pièce jointe une étude réalisée à l'été 2018 par la Table de quartier, en partenariat avec le Service aux collectivités de l'UQAM. Elle fait état des principaux enjeux d'intégration du Quadrilatère de la Miséricorde dans son quartier, et elle identifie des pistes de solutions pour l'aménagement des espaces connexes. Elle pose un diagnostic intéressant sur le site, et présente la complexité des enjeux de cohabitation sociale lors du développement d'un projet immobilier structurant. Nous croyons donc que ses conclusions seront inspirantes

pour les autres projets d'envergure (ex : site de Radio-Canada, site Molson, Quais de Lorimier, etc.) qui parsèment le territoire des faubourgs.