



Mémoire présenté à la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports de la Ville de Montréal

Par

Syndicat de copropriété Communauté Milton Parc

2507-00

Préparé par : CMP avril 2017

REMARQUE
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES

REMARQUE
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES

REMARQUE
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES

REMARQUE
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES

1 ER

- REMPLACER LES
- REMPLACER LES
- REMPLACER LES

502



Qui nous sommes

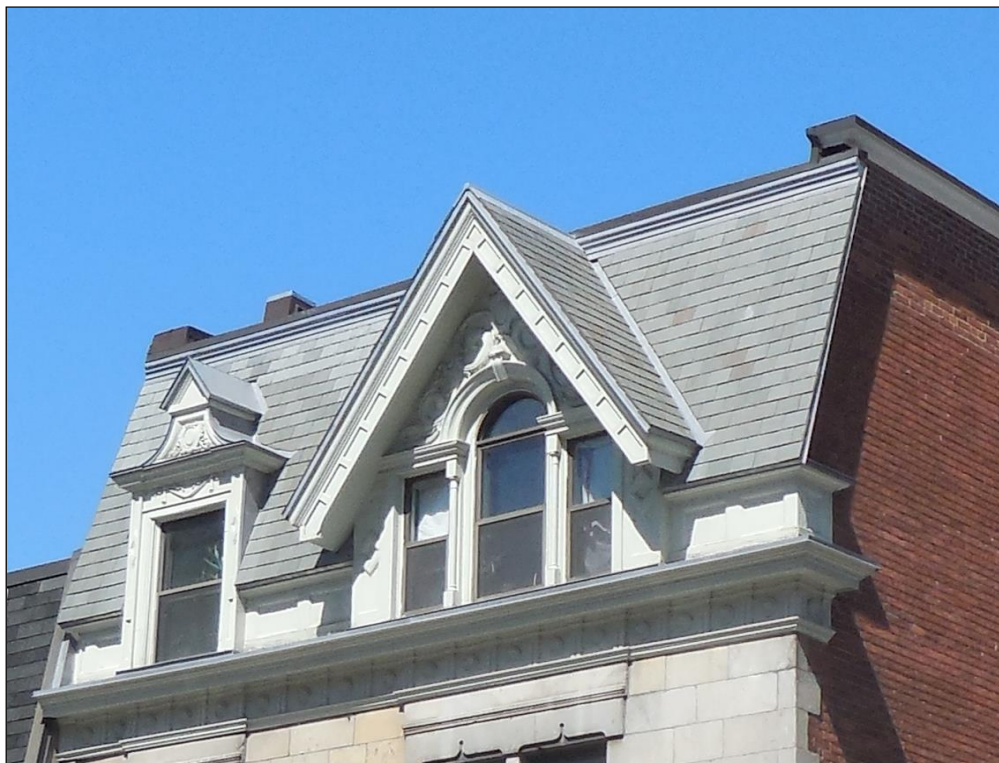
La Communauté Milton Parc (CMP) est un syndicat de copropriété, unique en son genre, créé en décembre 1987 suite à l'adoption de la loi 224 par l'Assemblée nationale du Québec (bill privé voté à cet effet).

Dès les années 1970, les résidents du quartier Milton Parc s'opposent à la destruction massive de leur quartier. Plusieurs maisons victoriennes en pierre grise allaient faire place à un vaste projet de rénovation urbaine dont la première partie, et la seule construite est le complexe La Cité.

Appuyés par Héritage Montréal et l'architecte Phyllis Lambert, directrice et fondatrice du Centre Canadien d'Architecture, et avec l'aide financière de la SCHL, les résidents créent entre 1979 et 1982 le plus important projet de coopératives d'habitation en Amérique du Nord, entraînant la rénovation de rangées entières de bâtiments construits au tournant du siècle.

Le 23 septembre 1998, Postes Canada émet un jeu de timbres commémoratifs consacrés à l'histoire de l'habitation. Un de ces timbres, représentant les habitations à logements multiples (maisons en rangée), est tiré d'une photo des duplex à deux étages par logement de la Coopérative_Milton_Parc sur la rue Jeanne-Mance.

La Société d'Amélioration Milton-Parc (SAMP) mise sur pied par Héritage Montréal est propriétaire de tous les immeubles au départ et administre la communauté avant de transférer les propriétés aux coopératives et OSBL en décembre 1987. Ces groupes forment un condominium qui devient un syndicat de copropriété en 1994 avec la réforme du Code Civil du Québec.



Mansarde récemment restaurée par l'OBNL Chambrelle, organisme qui offre plus de 130 unités de type chambre



Communauté Milton Parc

Les membres de ce syndicat de copropriété ne sont pas des personnes physiques, mais des organismes à vocation sociale. Leurs buts sont la préservation de logements à loyer modique dans le centre-ville et la sauvegarde des éléments du patrimoine architectural.

La CMP loge dans 616 logements plus de 1 500 personnes à revenus faibles et modérés, et provenant de plus d'une cinquantaine de pays. Elle regroupe 146 immeubles résidentiels et deux immeubles commerciaux. Les copropriétaires membres actuels sont:

- Seize coopératives d'habitation
- Six sociétés d'habitation (des OSBL, dont des maisons de chambres)
- La Société de développement communautaire Milton Parc (SDC), propriétaire de locaux commerciaux
- Un organisme à vocation communautaire
- Deux autres organismes à vocation commerciale.

Le territoire occupé par la CMP est délimité à l'Ouest par la rue Hutchison, au Nord par l'avenue des Pins, à l'Est par la rue Sainte-Famille et au Sud par la rue Milton. Plusieurs de nos bâtiments font partie de l'inventaire du site Patrimonial du Mont-Royal.



Témoin architectural significatif : Coopérative du Chez-Soi



Un des bâtiments faisant partie de l'inventaire du site Patrimonial du Mont-Royal (coopérative Tour des Alentours)



Le contexte de la CMP :

Action 2 : Assurer la mise en valeur du patrimoine modeste

Dans une dynamique de logement social

La très grande majorité de nos bâtiments font partie d'un ensemble qui constitue une richesse d'un point de vue patrimonial; des maisons victoriennes en pierres grises, plusieurs avec mansarde en ardoise, avec des détails intérieurs souvent d'origine. Préserver la richesse de ces composantes architecturales représente financièrement pour nos groupes un défi de taille dans un contexte de logement social et abordable.

Des récentes inspections annoncent déjà plusieurs millions de dollars de travaux pour les 5 prochaines années. De plus, des expertises plus poussées ont été recommandées par les technologues pour plusieurs façades (pierre/brique/fondation) comportant des défaillances notables. Par expérience, nous savons que le coût des travaux pourrait atteindre 250,000\$ pour chacun de ces bâtiments.

Au cours des trente dernières années, les coopératives et OBNL ont eu à gérer de nombreux chantiers. Réfection de toit, remplacement de portes et fenêtres, travaux importants de maçonnerie, et de nombreux travaux d'entretien intérieur totalisent au fil des ans des sommes considérables. Dans ce contexte où les bâtiments centenaires patrimoniaux sont très dispendieux à entretenir, aucun groupe n'a accumulé un montant de réserve significatif.

L'ensemble des groupes de la Communauté Milton Parc termineront d'ici deux ans de payer leurs hypothèques. Ainsi, il se dégagera sur l'ensemble de la CMP une capacité d'emprunt que nous avons évalué à environ 11 millions de dollars sans impact majeur sur le prix des loyers, outre le pourcentage normal d'augmentation.

Les rénovations des unités de logement qui datent du début des années 1980 demanderont d'ici 5 ans une mise à niveau de la majorité des intérieurs (salle de bain, cuisine...). Une partie des budgets disponibles devra donc être allouée au maintien de la qualité des logements. Sur l'ensemble de la Communauté Milton Parc, nous estimons ces travaux à environ 6,000,000\$. Les portes et fenêtres devront être réparées ou remplacées d'ici 8 ans (3,000,000\$) etc

De plus, nous sommes confrontés depuis peu à une problématique de contaminations des sols qui accentue les dépenses liées aux financements

Bien que cette liste ne soit pas exhaustive, nous constatons déjà que les ressources financières des groupes seront rapidement limitées dans leurs champs d'intervention. À ces travaux devront s'ajouter les interventions nécessaires sur les éléments patrimoniaux de nos bâtiments, principalement les élévations et les saillies de façade.

Maintenir un coût de loyer abordable pour nos familles, nos chambreurs, et tenir nos bâtiments en bon état c'est ce qu'une aide ciblée nous permettra d'atteindre dans le cadre de L'ACTION 2.



Des exemples de travaux réalisés et de travaux à faire dans Milton-Parc



Travaux effectués à la Coopérative Milton Parc en 2016
Coûts du projet : 300 000 \$



Reconstruction complète d'un portique, escalier rue
Sainte-Famille



Avant



Après



Pendant les travaux



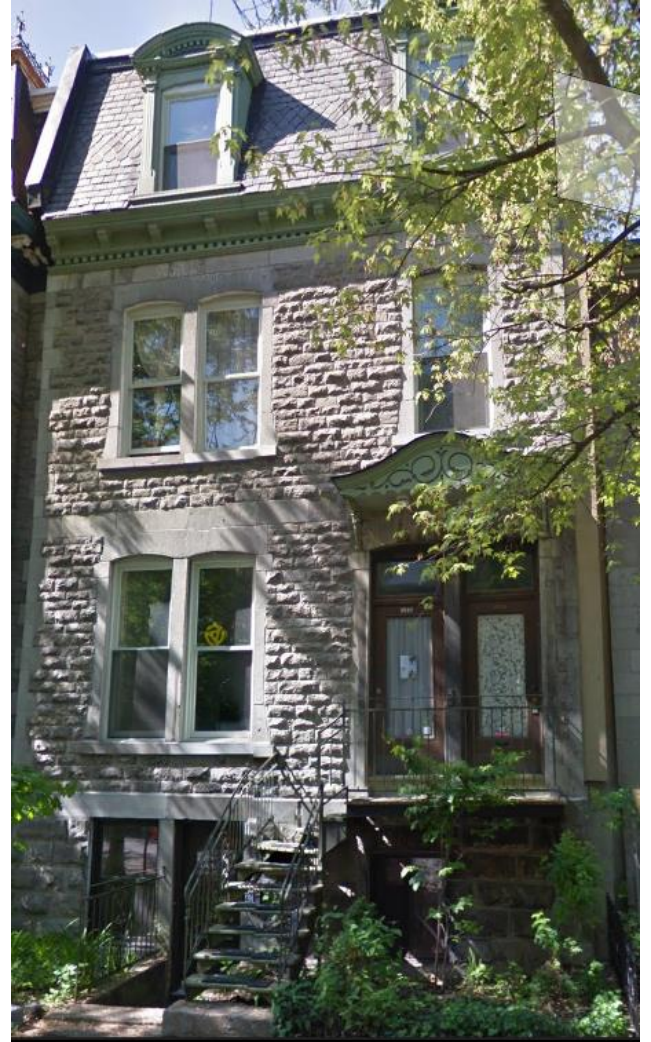
Communauté Milton Parc

L'Entente sur le développement culturel de Montréal et le Fonds du patrimoine culturel québécois (voir documents joint en annexe)

Travaux réalisés en 2010-2011-20112 par une Coopérative de Milton Parc avec la contribution de 1/3 du coût des travaux suite à l'Entente MCCCCF / Ville de Montréal



Remplacement d'ardoise, réparation des corniches, peinture. Coût des travaux 35 000\$. Une **aide de 11 666\$** venant du Fonds du patrimoine culturel québécois (Entente MCCCCF/Ville de Montréal)



Contribution de 4988\$ venant du programme de subvention pour le remplacement de 7 fenêtres en bois



Contribution de 9000\$ du programme des subventions pour remplacement d'ardoise et réparations des boiserie architecturales



Nos recommandations

1. Que la Commission prenne en considération le statut particulier des groupes du *Syndicat de copropriété Communauté Milton Parc*, qui nous vous le rappelons a dans son préambule d'acte constitutif les éléments suivants:

- 1.1 *Que son acquisition dudit immeuble est l'aboutissement d'un long processus d'organisation et de concertation de la part des citoyens du quartier Milton Parc, regroupés et assistés suivants des formules aussi nombreuses que diverses, en vue, d'une part, de s'opposer au projet de la Cité qui menaçait de porter atteinte au caractère socio-économique et physique de leur milieu et, d'autre part, de s'assurer le contrôle effectif de leurs conditions de vie tout en poursuivant la rénovation des lieux et leur exploitation pour le mieux-être de la collectivité;*
- 1.2 *Qu'un nombre considérable des bâtiments sis sur l'immeuble ci-haut désigné ont, avec leurs circonstances et dépendances, fait au cours des dernières années l'objet d'importants travaux de rénovation et restauration financés et subventionnés par différents paliers de gouvernements, travaux qui ont non seulement été exécutés dans le respect du style architectural traditionnel du quartier Milton Parc, mais qui ont été aussi complétés sans entraîner de changements dans la clientèle habituelle des citoyens habitant ledit quartier;*
- 1.3 *Qu'elle entend ce jour et par les présentes, en ayant recours à la formule et structure juridique de la copropriété des immeubles établie par déclaration, garantir fermement le maintien du mode et de la qualité de vie que les citoyens du quartier Milton Parc et le passage des ans ont imprimé à ce milieu.*

2. Que la Commission considère le statut à but non lucratif et la mission sociale des groupes qui composent la CMP
3. Nous recommandons qu'une enveloppe, à l'intérieur des subventions qui seront attribuées, soit réservée pour les groupes qui administrent des logements sociaux.
4. Nous recommandons que le pourcentage de la contribution soit bonifié pour les organisations sans but lucratif.
5. Nous recommandons que des formations soient accessibles afin de nous sensibiliser davantage à l'intérêt patrimonial de nos propriétés collectives.



Conclusion

Madame la présidente Michèle D Biron
Mesdames et messieurs membres de la Commission.

En déposant ce mémoire, nous témoignons ainsi de la confiance que nous avons en nos élus et à leur attachement au patrimoine, une courroie essentielle pour transmettre nos valeurs, nos mémoires aux générations qui suivent.

Nous souhaitons que les membres de la Commission soient sensibles à la dynamique particulière qui anime notre quartier. Des hommes et des femmes qui œuvrent bénévolement, volontairement, jour après jour depuis plus de 35 ans afin de maintenir l'intégrité architecturale, patrimoniale et humaine de leur quartier.

L'objectif de notre démarche auprès de la Commission est de maintenir la diversité de notre clientèle à faible revenu et revenu modique tout en préservant la richesse patrimoniale de nos maisons et de notre milieu de vie.

Merci.

Alanna Dow, présidente
Mélissa Gareau, administratrice.
Daniel Trudeau, gérant

Syndicat de copropriété de la
Communauté Milton Parc
4-3518 avenue du Parc
Montréal Qc H2X 2H7
514.289.9646



www.miltonparc.org