



Stratégie du centre-ville

Dépôt de mémoire

Office de consultation publique de Montréal

Octobre 2016



Rédaction du mémoire : Christine Caron

Présentation du mémoire : Christine Caron

Rédigé à Montréal au mois d'octobre 2016

Diffusion

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

1) La Table de concertation du faubourg Saint-Laurent

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.

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 sera maintenu dans le développement de chacune d'entre elles.

Font partie de la Table, des résidents et travailleurs, 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 et le milieu sont présentement engagés dans une démarche de concertation et de consultation inclusive qui mènera à l'élaboration d'un plan stratégique de quartier pour les 3 prochaines années.

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 et comprend 14 300 personnes. Il a fait l'objet en 2008 et en 2013 de plans particuliers d'urbanisme (PPU) pour les pôles Place des Arts et Quartier latin du Quartier des spectacles.

En regard de la Stratégie du centre-ville, ce territoire se situe au centre de l'aire retenue et se superpose à une partie du Quartier des affaires.

2) Le principe de mixité

Le centre-ville présente les avantages de la centralité : grand nombre de places d'affaires et de commerces de destinations, activités culturelles et récréatives, institutions de portée métropolitaine, voire nationales (Universités, bibliothèque et archives nationales du Québec (BANQ), Cégep du Vieux Montréal, hôpitaux) desserte en transport en commun etc. Cependant, cette centralité pose des problèmes aussi pour garder ce milieu vivant et habité. Mentionnons le manque de logements et de commerces de proximité pour tous, la pollution par le bruit ou autrement.

La Table constate comme le projet de Stratégie, que les développements récents dans le centre-ville et plus spécifiquement dans le faubourg Saint-Laurent ont beaucoup attiré des « jeunes urbains branchés » dans de petits logements en copropriété de moyen ou haut de gamme notamment au cœur du quartier.

On peut penser par exemple au projet de l'îlot voyageur qui devait à l'origine accueillir des étudiants et personnes à revenus modiques mais qui, au terme de son développement, leur est devenu inaccessible.

Les caractéristiques socio-économiques du quartier confirment le nouveau profil : population jeune (35% entre 19 et 34 ans), éduquée (60% détient un diplôme universitaire), vivant seule (58.6%), majoritairement locataire (72.2%) et fréquemment issue de l'immigration (37.2%).

Elles confirment également les écarts entre les groupes, notamment en ce qui concerne les familles : le revenu médian d'une personne est de 20 928\$ alors que le revenu moyen est de 35 500\$; 22% des parents n'ont pas de diplôme et 52,7% vivent sous le seuil du faible revenu après impôt; 55% des femmes du faubourg touchant un revenu gagnent moins de 20 000\$. Les statistiques officielles prenant peu en compte les populations marginalisées qui fréquentent en nombre le quartier, l'écart est encore plus prononcé sur le terrain.

Une étude réalisée pour la Table en 2015 par Hélène Bélanger, professeure en Études urbaines et touristiques à l'UQAM, fait état de :

- l'augmentation substantielle des valeurs foncières dans le faubourg entre 2004 et 2011 particulièrement à l'ouest à proximité du quartier des affaires et le long d'axes spécifiques;
- la densification du secteur (augmentation marquée pour les immeubles de 12 logements et plus sur 4 étages et plus);
- la construction prédominante de logements en copropriété.

Le volet qualitatif de l'étude (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 cependant une certaine appréhension quant aux effets à plus long terme de la gentrification.

Si la gentrification d'un quartier présente certains avantages notamment au niveau de l'aménagement des espaces publics et de l'ajout d'offre commerciale, elle présente également des risques de fractures sociales qui vont à l'encontre de la qualité de vie dans les milieux et des sentiments de sécurité et d'appartenance essentiels à l'attraction et à la rétention des familles dans le centre-ville.

- **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. Bien que, jusqu'à maintenant, la mixité se soit traduite sur le territoire par des inégalités, la Table souhaiterait adhérer au principe de mixité tel que défini dans la Stratégie.

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.

Or, la Stratégie met surtout l'accent sur le développement urbain, limitant l'aspect social à la présence de familles au centre-ville sans pour autant préciser comment leur rétention et leur attraction se fera concrètement. Une politique de développement social étant en préparation par la ville, il est recommandé qu'un volet soit consacré au centre-ville afin de s'attaquer aux enjeux sociaux qui le confrontent.

Il est également recommandé que la Stratégie prévoie des moyens pour contrer les effets du marché et permettre la concrétisation de ses objectifs. À titre d'exemple :

- Prendre les moyens pour rendre la politique d'inclusion obligatoire et en élargir la portée pour le territoire du centre-ville;
- S'assurer que les contributions au fonds d'inclusion perçues au centre-ville soient effectivement investies dans du logement social sur ce territoire;
- Obtenir de Québec et d'Ottawa des budgets en matière de logement social et abordable notamment pour les familles et les populations marginalisées;
- Faire valoir la nécessité de reconduire le programme AccèsLogis et d'adapter ses critères à la réalité foncière du centre-ville;
- Constituer des banques de terrain public pour la construction de logement social et abordable;
- Prendre l'initiative en matière de remembrement et de redéveloppement de terrains (terrains ou bâtiments vacants ou négligés, usages problématiques pour les milieux de vie).

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 le projet de milieux de vie complets et inclusifs pour les familles, projet qui imprègne le document. Divers questionnements se posent

cependant sur la spatialisation du concept et certaines des modalités de réalisation.

Le faubourg Saint-Laurent constitue déjà un milieu de vie pour près de 15 000 résidents et le PPU pôle Quartier Latin (2013) y prévoit la possibilité d'ajouter 5 000 personnes uniquement dans le secteur du Quartier latin. On y trouve 1 000 familles avec enfants (1130 enfants de 17 ans et moins).

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. 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 et les commerces de proximité éprouvent des difficultés à s'implanter en raison des coûts de location et de taxation. Enfin les groupes communautaires manquent d'espace pour leurs activités.

- **Recommandations**

Il est essentiel pour l'équilibre du tissu social du faubourg 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.).

La présence de familles et une plus grande mixité sociale permettrait peut-être de diminuer l'important taux de mobilité que connaît le quartier (61% en 5 ans) et de développer davantage la vie de quartier.

Ainsi, puisque sa population est appelée à croître, le faubourg Saint-Laurent souhaiterait être reconnu dans la Stratégie comme un milieu de vie propice à l'implantation des familles et conséquemment à l'implantation des services et équipements afférents (écoles, espaces verts, équipements récréatifs, centre communautaire et commerces de proximité, etc.).

4) Des milieux de vie inclusifs

Comme le reconnaît la Stratégie, le faubourg Saint-Laurent abrite également une forte population marginalisée (itinérants, jeunes de la rue, toxicomanes, travailleurs du sexe, etc.) ainsi que plusieurs organismes communautaires qui s'adressent à leurs besoins. Les incivilités et la petite criminalité parfois associée à cette population sont souvent source de conflits de cohabitation sur les espaces publics et dans les milieux de vie notamment avec les populations transitoires. La Table reconnaît l'intérêt des initiatives de 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 pourraient prendre en charge l'amélioration du milieu et les conditions de cohabitation.

- **Recommandations**

Par ailleurs, l'inclusion ne se limite pas au partage de l'espace public. La ville de Montréal doit maintenir ses demandes auprès des gouvernements supérieurs pour financer des interventions pour ces personnes qu'il s'agisse de logements appropriés, de soutien à la réduction des méfaits ou de réinsertion sociale. En ce sens, il doit y avoir un arrimage serré entre la Politique sur l'itinérance et la Stratégie centre-ville.

5) Le principe de densification

La Stratégie pose comme principe la densification des milieux de vie pour justifier la mise en place de services et d'infrastructures complémentaires à l'implantation des familles. Rappelons que la densité de population du faubourg Saint-Laurent, 7 526 hab./km², est élevée pour le centre de Montréal, la densité de l'arrondissement de Ville-Marie n'étant que de 5 091 hab./km² et celle de l'agglomération de Montréal de 3 780 hab./km². Or, il nous semble que si globalement la densité d'occupation du sol doit être élevée au centre-ville, elle doit être plus faible dans les secteurs d'accueil des familles.

- **Recommandations**

Lorsqu'il s'agit de combler des espaces dans le tissu existant, ce qui sera le cas dans le faubourg, la densité recherchée doit aussi respecter le gabarit et les densités existants dans le milieu. Ainsi, si le secteur à l'ouest du boulevard St-Laurent déjà passablement dense peut s'accommoder d'une densité élevée (200 et plus logements à l'hectare), le secteur à l'est de Saint-Laurent doit se limiter à des densités plus faibles afin de s'harmoniser au tissu urbain existant.

6) Accessibilité et mobilité

La Table partage le diagnostic posé en matière de déplacements et la priorité à accorder aux transports collectifs et actifs tant pour l'accessibilité au centre que pour les déplacements internes. Cependant bien que l'accessibilité au centre-ville soit essentielle à sa vitalité, la Stratégie devrait se préoccuper davantage de la mobilité interne au centre-ville.

En effet, il n'est pas évident que les solutions préconisées au niveau du transport collectif (REM et améliorations des services d'autobus sur les grands axes) vont améliorer sensiblement la fluidité des mouvements internes au centre-ville.

- **Recommandations**

Il serait souhaitable que des actions plus musclées que l'implantation de systèmes de gestion intégrés sur les lignes principales d'autobus soient considérées. On peut penser notamment à une navette sur la rue Ste-Catherine en voirie partagée, à des systèmes de capacité intermédiaire tels des lignes SRB ou des lignes de tramway tant dans l'axe est-ouest que dans l'axe nord-sud. Des interventions aussi simples que d'augmenter la fréquence de certains autobus pourraient aussi facilement être accomplies. Bien qu'un plan local de déplacements soit en cours de préparation pour l'arrondissement de Ville-Marie, l'ampleur de telles solutions, les impacts et les coûts associés justifient de les inclure maintenant dans la Stratégie ne serait-ce que pour s'assurer que les budgets nécessaires soient prévus.

7) Reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics

Depuis 2012, la Table de concertation et ses partenaires du milieu (La Maison du père, la coopérative étudiante l'Utile, la coopérative Testan, le Groupe CDH, Atelier Habitation de Montréal et le Comité Logement Ville-Marie) militent auprès de la Ville de Montréal et des instances de santé publique pour le redéveloppement du CHSLD Jacques Viger (Hôpital de la Miséricorde) à des fins communautaires. Nous sommes donc heureux que la Stratégie vise spécifiquement cet ensemble patrimonial comme un des sites de reconversion à privilégier, d'autant qu'il s'agit d'un des derniers sites publics sur le territoire du faubourg.

- **Recommandations**

Une entente avec le gouvernement du Québec est certainement nécessaire pour faciliter le transfert de propriété et la reconversion des sites. Nous espérons que la conclusion d'une telle entente ne retarde pas davantage la réalisation des projets et qu'elle permette la prise en compte des projets développés par les communautés.

8) Protection des milieux de vie existants

La Stratégie prévoit également diverses mesures incitatives ou coercitives pour assurer la mise en valeur du patrimoine vulnérable.

- **Recommandations**

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 vulnérable.

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, rue Ste-Élizabeth et Hôtel de ville entre Ste-Catherine et Viger, etc.). Ce milieu est menacé par la spéculation et la hausse des coûts du logement dans le secteur notamment les valeurs foncières.

9) Un moteur économique distinctif

Montréal a plusieurs atouts pour le développement économique et la création d'emplois. Cependant, ceux-ci ne sont pas toujours à des revenus élevés (pensons aux employé-es du CHUM par exemple). C'est pourquoi il faut viser une variété dans l'offre de logement et notamment du logement social. Il faut aussi tenir compte du fait que la créativité, que ce soit dans le développement informatique, artistique, ou autre commence souvent dans des petits ateliers avant d'avoir les exigences en espace et en infrastructure que le succès détermine. Le concept de logement-atelier illustre bien ce que la Ville peut faire.

Une grande partie de l'attractivité du centre-ville se trouve dans la vitalité de ses artères commerciales qui réussissent à se donner chacune leur « saveur » distinctive.

- **Recommandations**

Soutenir les associations de commerçants et les associations qui coordonnent les initiatives de commerces, autres entreprises, institutions et regroupements de résident-es notamment en leur attribuant davantage de pouvoirs d'intervention en développement économique.

Soutenir la créativité dans tous les domaines.

Encourager l'achat local.

10) Mécanismes de mise en œuvre et de suivi

Enfin la Table reconnaît le grand intérêt d'une Stratégie intégrée pour guider le développement du centre-ville, accompagner les investisseurs privés, mais aussi les intervenants publics dans l'atteinte des objectifs visés. La réalisation de la

Stratégie repose beaucoup sur les interventions des gouvernements supérieurs et d'un ensemble de partenaires publics et privés. En revanche, la question de la coordination et de l'encadrement de ces intervenants se pose.

- **Recommandations**

Au-delà d'un plan d'action qui découlera de la Stratégie et bien que des PPU soient prévus dans les secteurs de développement, la mise en œuvre nécessite un mécanisme de gouvernance pour coordonner les actions et maintenir le cap sur les objectifs visés.

Le centre-ville devant être un milieu de vie, les citoyens devraient être partie prenante de ce mécanisme de suivi de la mise en œuvre.