

Octobre 2016

Stratégie centre-ville

Mémoire présenté à l'OCPM



TABLE DES MATIÈRES

1	SOMMAIRE	1
2	HABITER VILLE-MARIE	2
	2.1 Mission	2
	2.2 Historique	2
	2.3 Territoire	2
	2.4 Concertation	2
3	LA STRATÉGIE CENTRE-VILLE	3
	3.1 La Stratégie en bref	3
	3.2 Quelques constats en rapport avec l'enjeu du logement	4
4	NOTRE ANALYSE	14
	4.1 Les constats	14
	4.2 Les objectifs	16
	4.3 Les principes	17
	4.4 Les orientations	19
	4.5 Les chantiers	22
5	RECOMMANDATIONS	24
6	CONCLUSION	26

1 SOMMAIRE

À la différence de la plupart des grandes métropoles nord-américaines, Montréal se caractérise par son centre-ville habité. Berceau fondateur de la ville, l'arrondissement de Ville-Marie est également un lieu de convergence à la mixité sociale unique, où se côtoient différentes populations résidentielles, de transit et itinérante. On y retrouve également une grande mixité de fonctions, avec de nombreuses institutions dédiées à la culture, à la santé, au savoir et à l'économie, ainsi que le centre des affaires, qui regroupe de nombreux sièges sociaux d'entreprises et de multiples commerces.

En déposant ce mémoire, Habiter Ville-Marie souhaite partager sa vision du développement du centre-ville, une vision qui tient compte des besoins de la population en matière de logement et de la consolidation des milieux de vie. Habiter Ville-Marie est intervenu à plusieurs reprises dans le cadre de consultations publiques organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) concernant de grands projets immobiliers (notamment les projets de l'Îlot Séville, de l'ancien Séminaire de philosophie, du 1800, boul. René Lévesque Ouest et de la rue Saint-Antoine Ouest) ou encore le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des Grands jardins et le PPU des Gares, afin d'y réclamer notamment l'inclusion de logements sociaux et communautaires.

Rédaction

Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie)

Comité de travail

Alain Arsenault (CSSS Jeanne-Mance), Alexie Baillargeon-Fournelle (Tous pour l'aménagement du Centre-Sud - Rayside Labossière), Christine Caron (Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent), Karim Hammouda (Tous pour l'aménagement du Centre-Sud - Rayside Labossière), Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Ron Rayside (Tous pour l'aménagement du Centre-Sud - Rayside Labossière)

Graphisme et conception du document

Rayside Labossière

Page couverture :Saul Rosales

2 HABITER VILLE-MARIE

2.1 MISSION

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires et publics, de tables de concertation locales et de regroupements qui a pour mission de susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable.

2.2 HISTORIQUE

- 1986** Naissance du comité logement et aménagement Centre-Sud (CLACS), piloté par Alerte Centre-Sud
- 1990-2005** Mobilisation de la population et réalisation du volet social du projet Faubourg Québec
- 2006** Habiter Ville-Marie devient une table de concertation sectorielle autonome composée des groupes de ressources techniques AHM et CDH, du Comité logement Centre-Sud, de la FOHM, de la FÉCHIMM et d'Inter-Loge Centre-Sud.
- 2007-2010** Restructuration et élargissement d'Habiter Ville-Marie. La concertation regroupe désormais une quinzaine de membres actifs (tables de concertation, fédérations, organismes publics et communautaires).
- 2011** Publication du Plan de développement du logement social et communautaire pour l'arrondissement de Ville-Marie

2.3 TERRITOIRE

Arrondissement de Ville-Marie.

2.4 CONCERTATION

La table de concertation Habiter Ville-Marie est coordonnée par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CSSS Jeanne-Mance.

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement et est membre de la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multiréseaux composée de divers représentants du milieu (notamment en charge de coordonner la mise en œuvre du programme de revitalisation intégrée du quartier Sainte-Marie).

Par ailleurs, on compte parmi les membres d'Habiter Ville-Marie, deux tables de quartier, soit la Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL) et la table Interaction Peter-McGill, ainsi que la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, qui regroupe plus d'une quarantaine d'organismes communautaires et qui coordonne également la Table de développement social (TDS) Centre-Sud.

Membres actifs

Atelier Habitation Montréal - CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal - Comité logement Ville-Marie - Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM) - Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM) - Groupe CDH - Inter-Loge - OMHM - Tous pour l'aménagement du Centre-Sud - Table de concertation du Faubourg St-Laurent - Table Interaction du quartier Peter-McGill

Membres de soutien

Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) du Centre-Est-de-l'Île-de-Montréal – Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal – Corporation de développement Communautaire Centre-Sud – Forum jeunesse centre-ville - Pastorale sociale Centre-Sud – Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) - Y des femmes - Réseau Habitation Femmes

3 LA STRATÉGIE CENTRE-VILLE

3.1 LA STRATÉGIE EN BREF

La *Stratégie centre-ville* « vise à orienter la croissance urbaine vers le cœur de la région métropolitaine en densifiant, en priorité, le territoire du centre-ville. »¹

Ainsi, la *Stratégie* prévoit qu'« en 2030, le centre-ville compte 50 000 nouveaux résidents dont des familles avec enfants, des personnes âgées, ou encore de jeunes adultes qui ont trouvé, à travers la mosaïque d'ambiances du centre-ville, la qualité de vie des quartiers centraux combinée avec l'intensité et la vitalité du cœur de la métropole. À plus long terme (2050), ce territoire comptera près de 100 000 nouveaux habitants. »²

La *Stratégie centre-ville* propose à cette fin une vision urbanistique qui repose sur cinq principes : la densité ; la mixité ; l'accessibilité ; le rayonnement ; la qualité.³

De plus, elle s'articule autour de quatre orientations stratégiques ainsi qu'autour de trois grands chantiers pour le centre-ville de Montréal.⁴

Les quatre orientations stratégiques proposées sont :

Axe 1 : des milieux de vie complets et inclusifs

Axe 2 : Un moteur économique distinctif

Axe 3 : Une mobilité durable et intelligente

Axe 4 : Des infrastructures mieux insérées au tissu urbain

Chacune de ces orientations comporte certains sous-objectifs. Ainsi, l'orientation visant la création de milieux de vie complets et inclusifs, qui nous intéresse davantage, identifie sept objectifs particuliers :

1.1 Répondre aux besoins des familles en termes de logement et de services publics

¹ *Stratégie centre-ville*, p. 11

² *Idem*, p. 40

³ *Idem*, p. 41

⁴ *Idem*, p. 43

- 1.2 Contribuer à l'amélioration de la cohabitation entre les populations marginalisées et les autres usagers dans l'espace public
- 1.3 Créer des espaces verts et réduire les îlots de chaleur
- 1.4 Améliorer la convivialité et la sécurité des grands axes
- 1.5 Intervenir auprès des propriétaires immobiliers afin d'améliorer le cadre bâti
- 1.6 Accroître les mesures coercitives et incitatives en vue de préserver et de mettre en valeur les immeubles d'intérêt patrimonial vulnérables
- 1.7 Améliorer l'offre commerciale dans certains secteurs

Par ailleurs, les trois grands chantiers identifiés dans la *Stratégie* pour le centre-ville sont :

Chantier 1 : Un réseau complémentaire de transport en commun

Chantier 2 : Un centre-ville ouvert sur le fleuve

Chantier 3 : La reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics

3.2 QUELQUES CONSTATS EN RAPPORT AVEC L'ENJEU DU LOGEMENT

La *Stratégie centre-ville* établit plusieurs constats concernant le développement immobilier résidentiel et la situation du logement au centre-ville.

« Ville-Marie est l'arrondissement où le revenu médian de ménages locataires est le plus bas, soit 26 000 \$ en 2010. Ainsi, près de 15 000 ménages ont des difficultés financières à se loger (faible revenu et taux d'effort de 30 % et plus), soit 41 % des ménages de l'arrondissement. Ce sont les ménages locataires d'une seule personne qui ont les taux d'effort les

plus importants, puisque 35 % d'entre eux consacrent plus de la moitié de leur revenu au logement. »⁵

« Les logements du centre-ville sont essentiellement de petits logements, comprenant une chambre et moins (studio). Les logements de trois chambres à coucher et plus représentent 11,5 % du parc, ce qui est largement inférieur aux taux des arrondissements voisins et de la moyenne de la ville, mais reflète la composition des ménages. Néanmoins, on retrouve une proportion notable de familles avec enfants habitant dans un petit logement (studio ou une chambre à coucher), soit 17,5 % dans Ville-Marie. Pour les familles de trois enfants et plus, cette proportion est de 12,6 %. Ce sont les plus forts taux de la ville. »⁶

« Le centre-ville compte 8 920 logements sociaux et communautaires (public, OBNL, coopératives). Ville-Marie est le deuxième arrondissement comptant le plus de logements sociaux et communautaires sur son territoire. »⁷

« L'itinérance et les problématiques qui y sont associées (santé mentale, toxicomanie, etc.) demeurent un enjeu important au centre-ville. Le territoire réunit la majorité des organismes d'aide et de structures d'accueil comprenant refuges, maisons d'hébergement, centres de jour, logements transitoires, et un parc de maisons de chambres. »⁸

« Depuis une vingtaine d'années, les Montréalais réinvestissent leur centre-ville, où l'on observe une forte croissance démographique. En effet, la population résidente du centre-ville a augmenté de 12 % en 10 ans (2001 à 2011). Cette population est jeune, cosmopolite et très scolarisée. Elle contribue au dynamisme du secteur. À ces résidents s'ajoutent les travailleurs, étudiants et visiteurs qui fréquentent le centre-ville de façon quotidienne. Ils sont 720 000 à se déplacer tous les jours vers le centre-ville. (...) En parallèle, le territoire fait l'objet d'investissements importants en matière de projets immobiliers. Les nouvelles constructions résidentielles du centre-ville représentent plus du tiers de toutes les mises en chantier de la ville... »⁹

« La majorité des nouveaux logements se concentre dans le cœur et l'ouest du centre-ville, et partage des caractéristiques semblables : taille moyenne réduite (65 m²), mode de propriété en condominiums, coûts élevés (plus de 400 000 \$ par logement) et grands complexes d'habitation (plus de 125 unités). D'après une enquête de 2014, les trois quarts des acheteurs dans les nouveaux projets résidentiels acquièrent une propriété pour qu'eux (66%) ou un membre de leur famille (6%) y habitent. »¹⁰

« Cœur de la métropole et locomotive économique de la région, le centre-ville de Montréal est un important générateur de richesse pour la collectivité montréalaise. Les recettes fiscales municipales générées par le seul territoire de l'arrondissement de Ville-Marie en 2016 excéderont de 371 M\$ les dépenses qu'on y fera. Ainsi, 42 % des revenus fiscaux générés par l'arrondissement seront retournés à la collectivité montréalaise et financeront des projets et des activités qui bénéficieront à l'ensemble des citoyens. »¹¹

⁵ *Stratégie centre-ville*, p. 23

⁶ *Idem*, p. 23

⁷ *Idem*, p. 23

⁸ *Idem*, p. 24

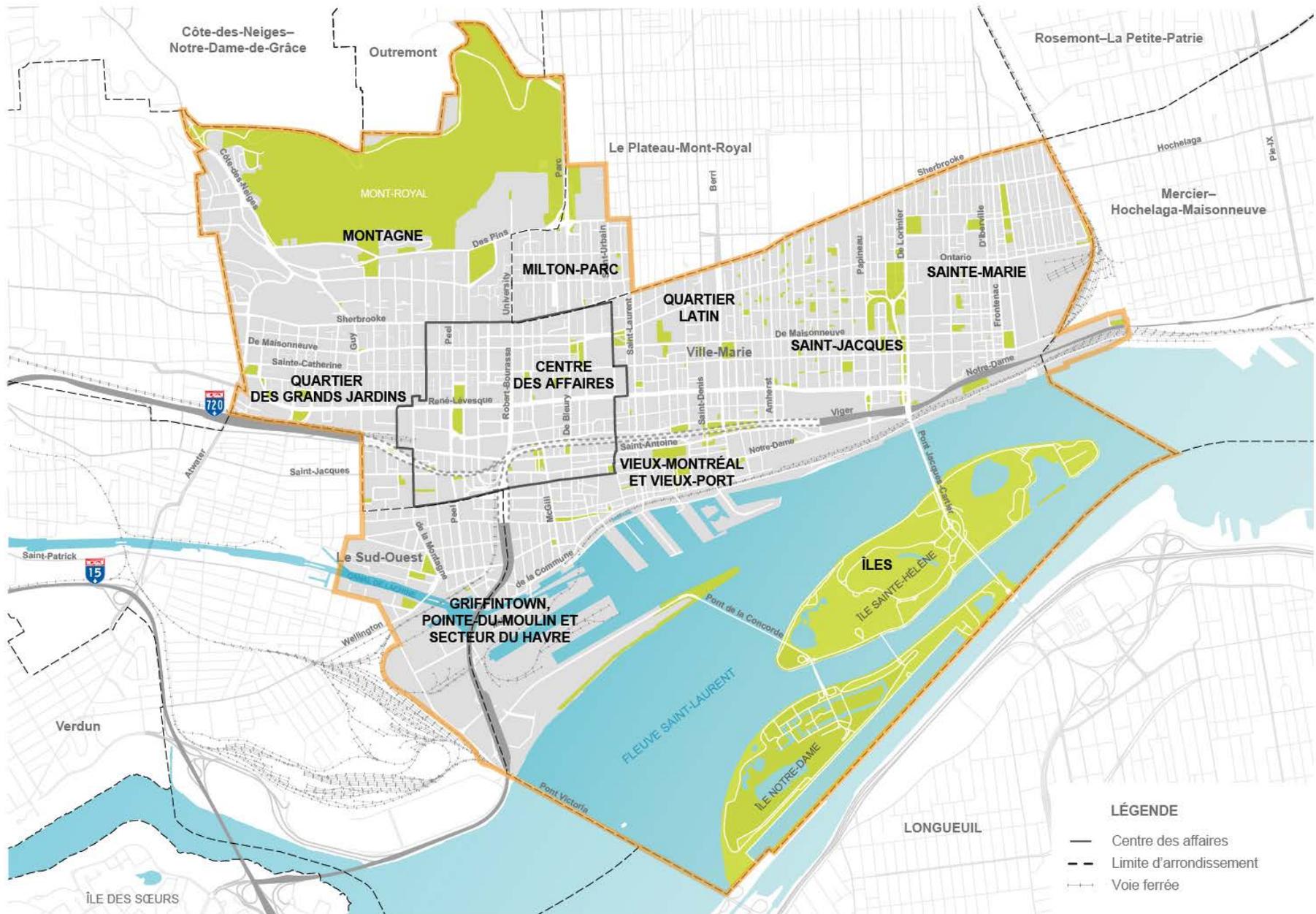
⁹ *Idem*, p. 8

¹⁰ *Idem*, p. 22

¹¹ *Idem*, p. 8

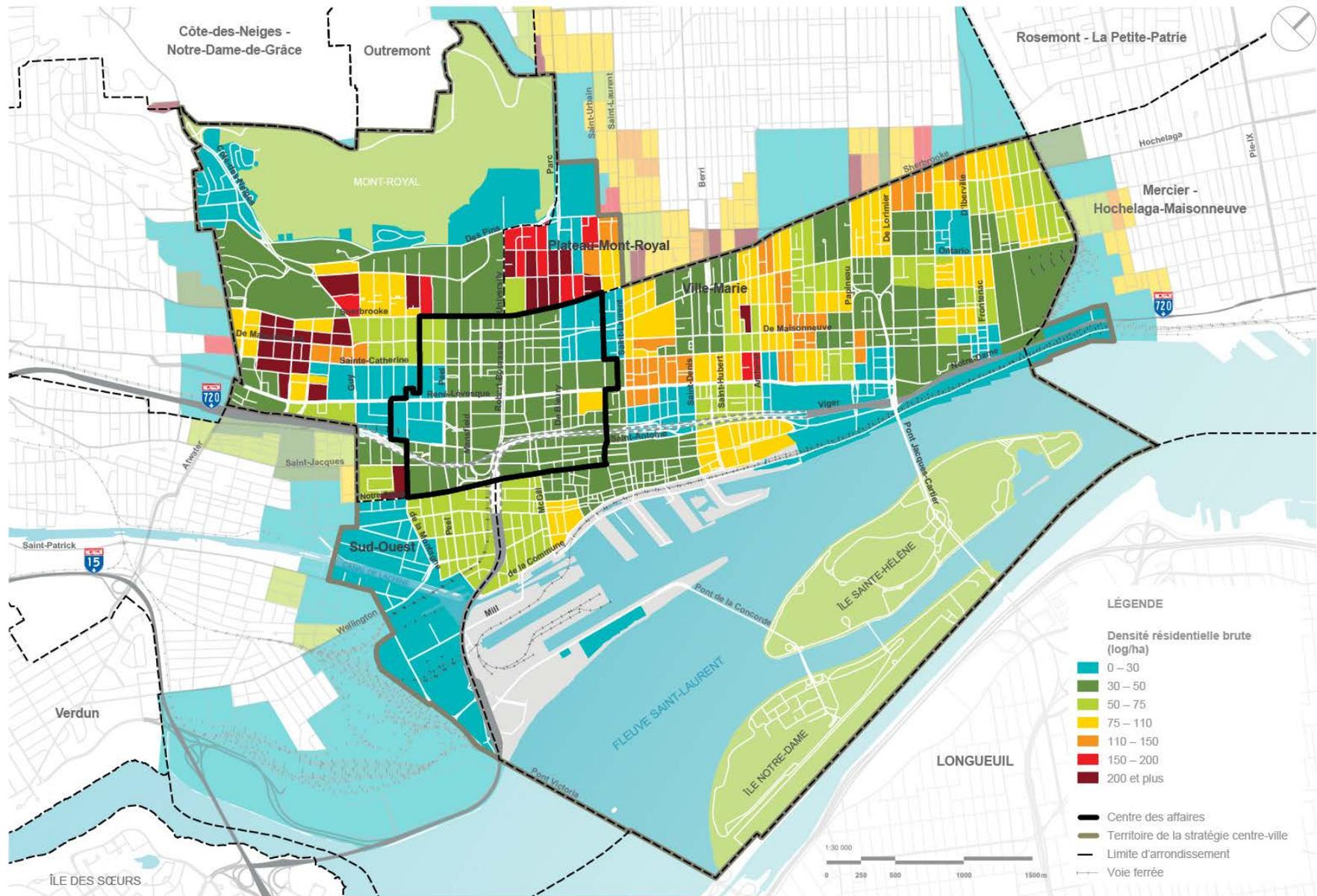


LE CENTRE-VILLE ET SES QUARTIERS



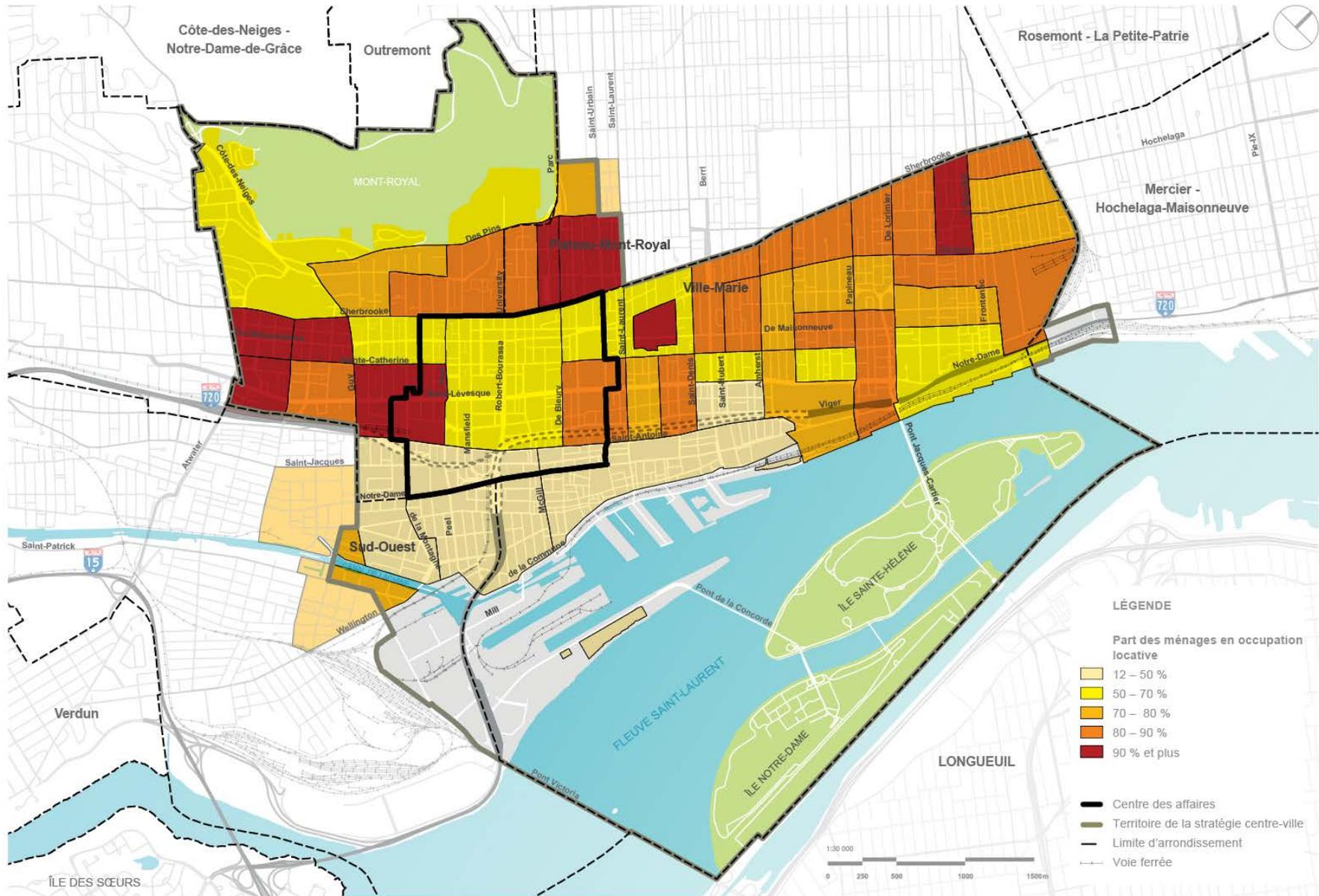


DENSITÉ RÉSIDENTIELLE BRUTE



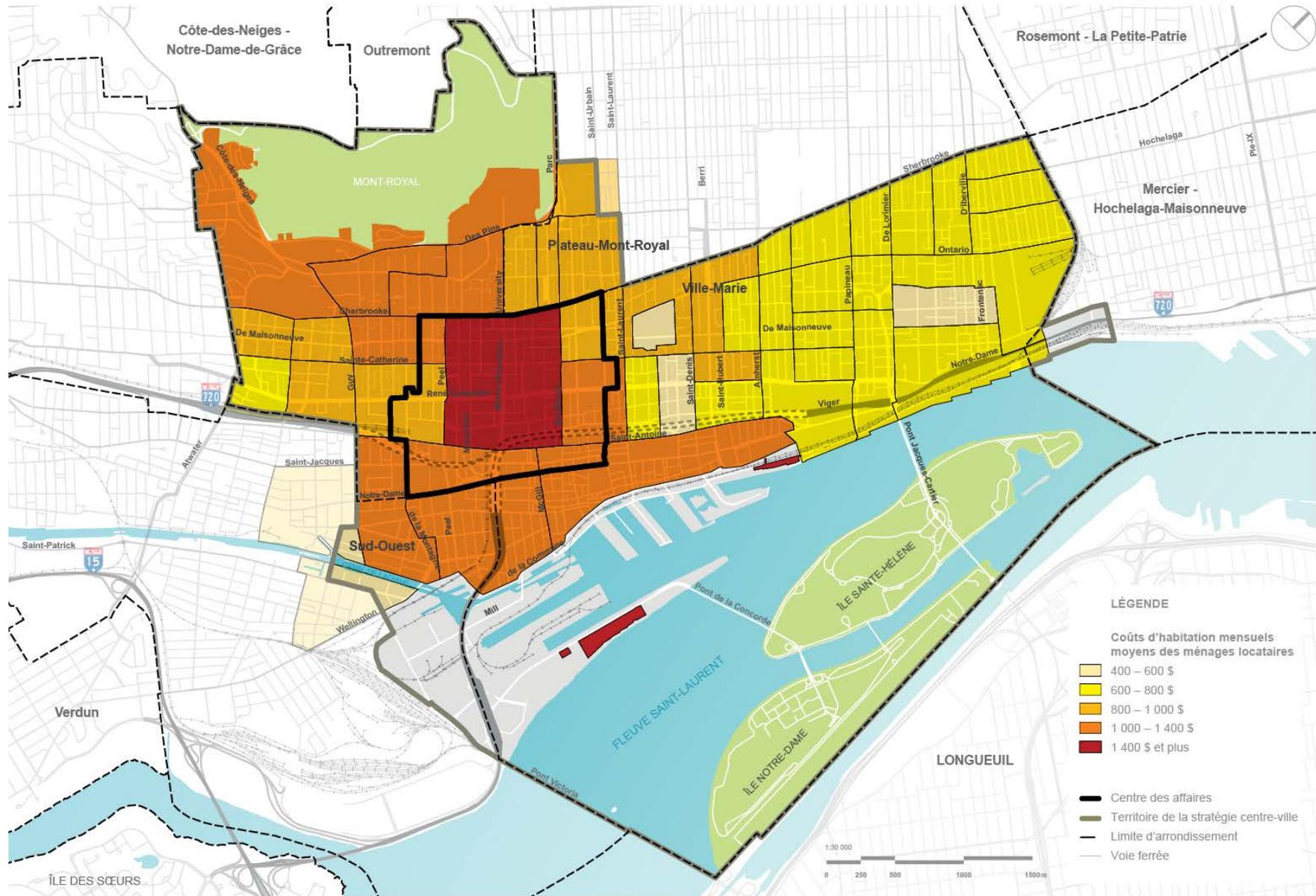


MÉNAGES EN OCCUPATION LOCATIVE





COÛTS D'HABITATION MENSUELS MOYENS DES MÉNAGES LOCATAIRES



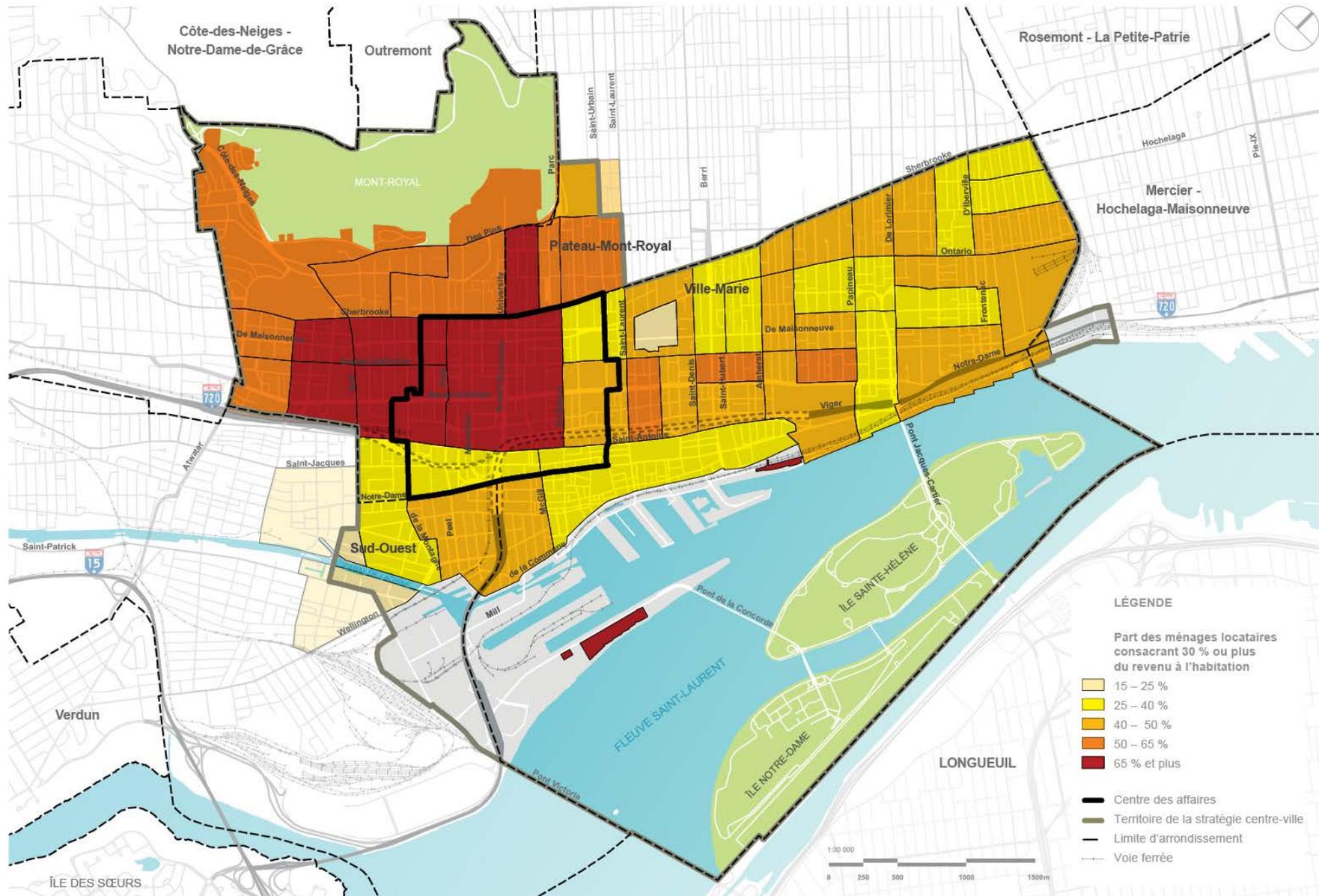
Réalisation: BC2

Modification: Rayside Labossière

Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011

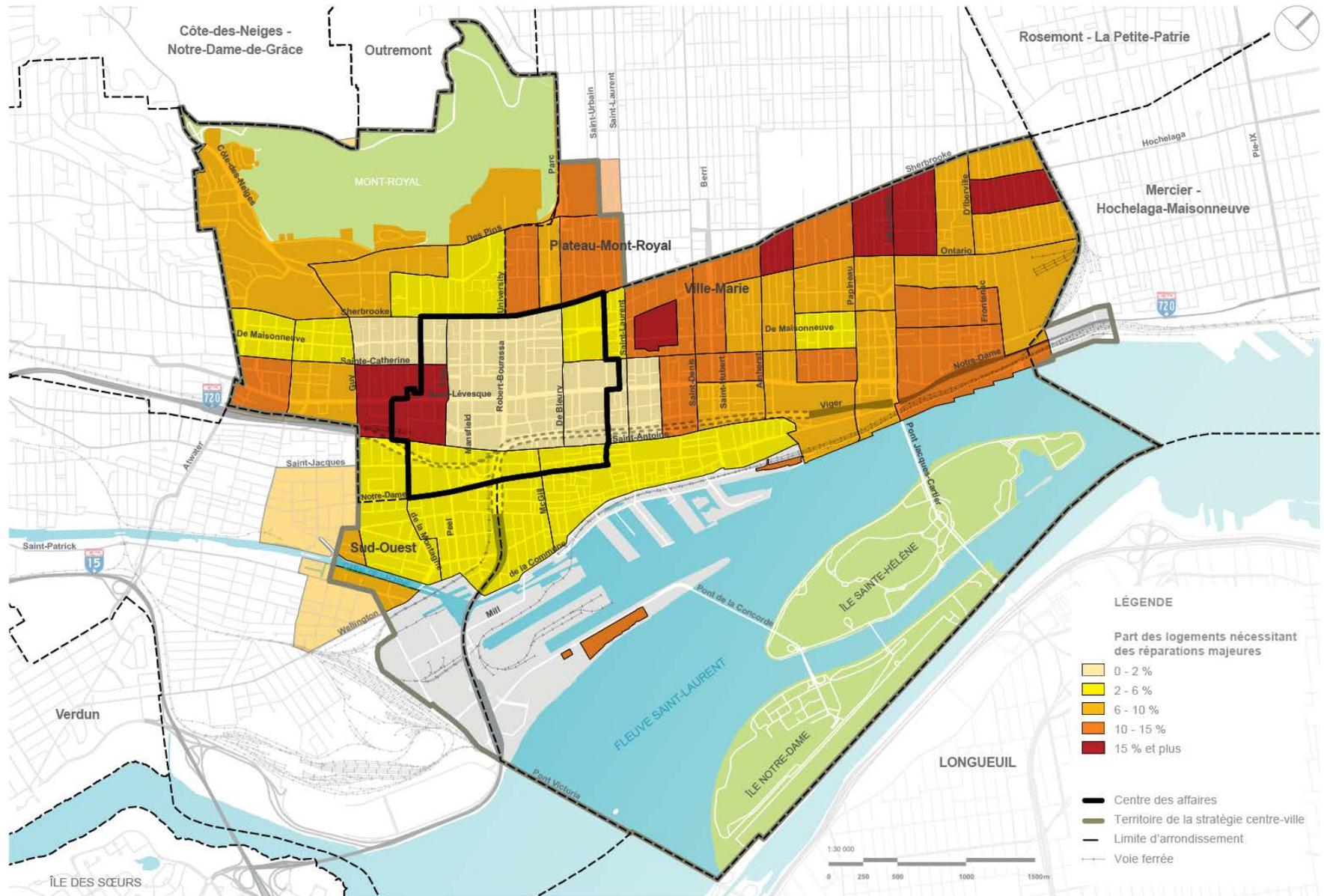


MÉNAGES LOCATAIRES CONSACRANT 30% OU PLUS DU REVENU À L'HABITATION



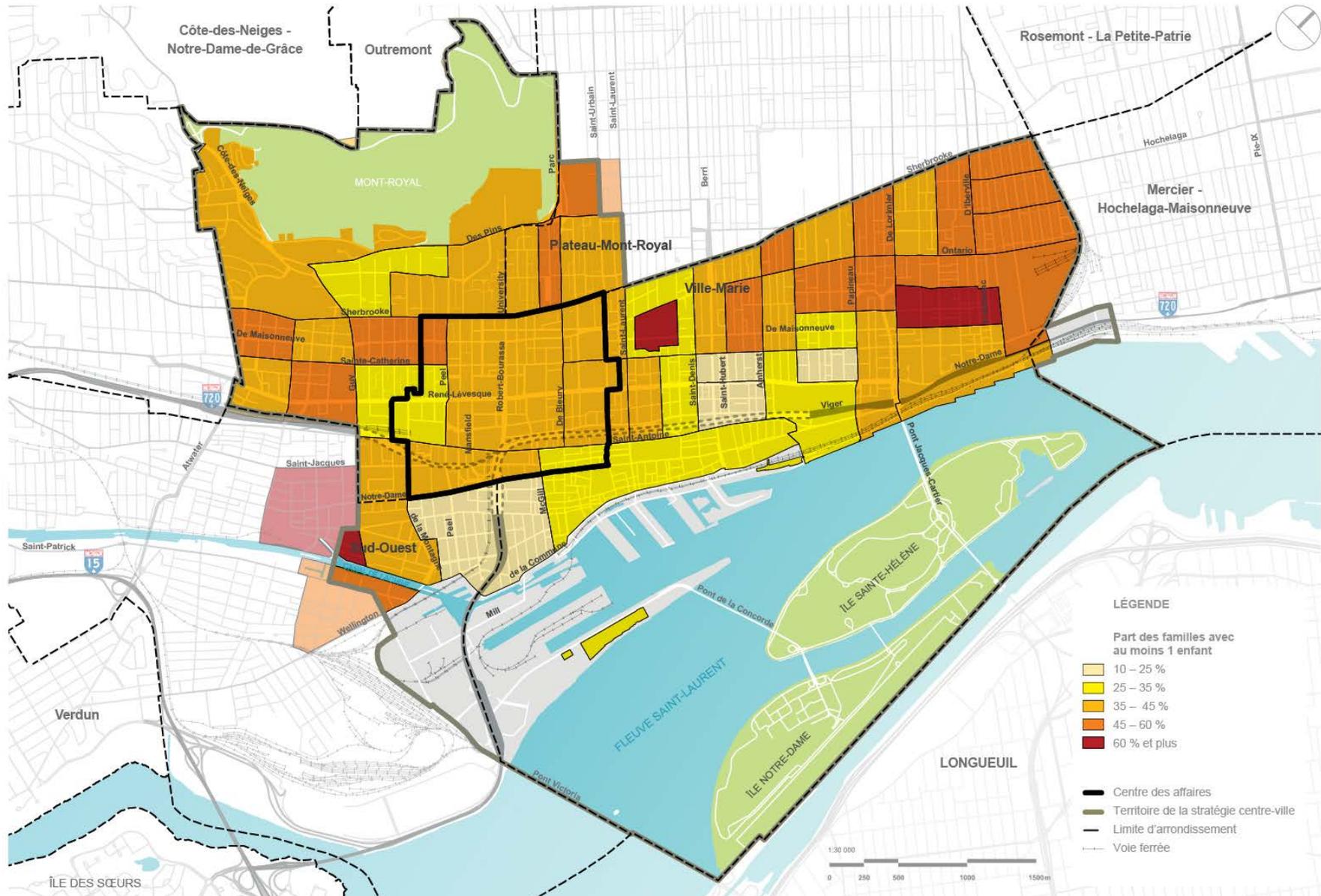


LOGEMENTS NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES



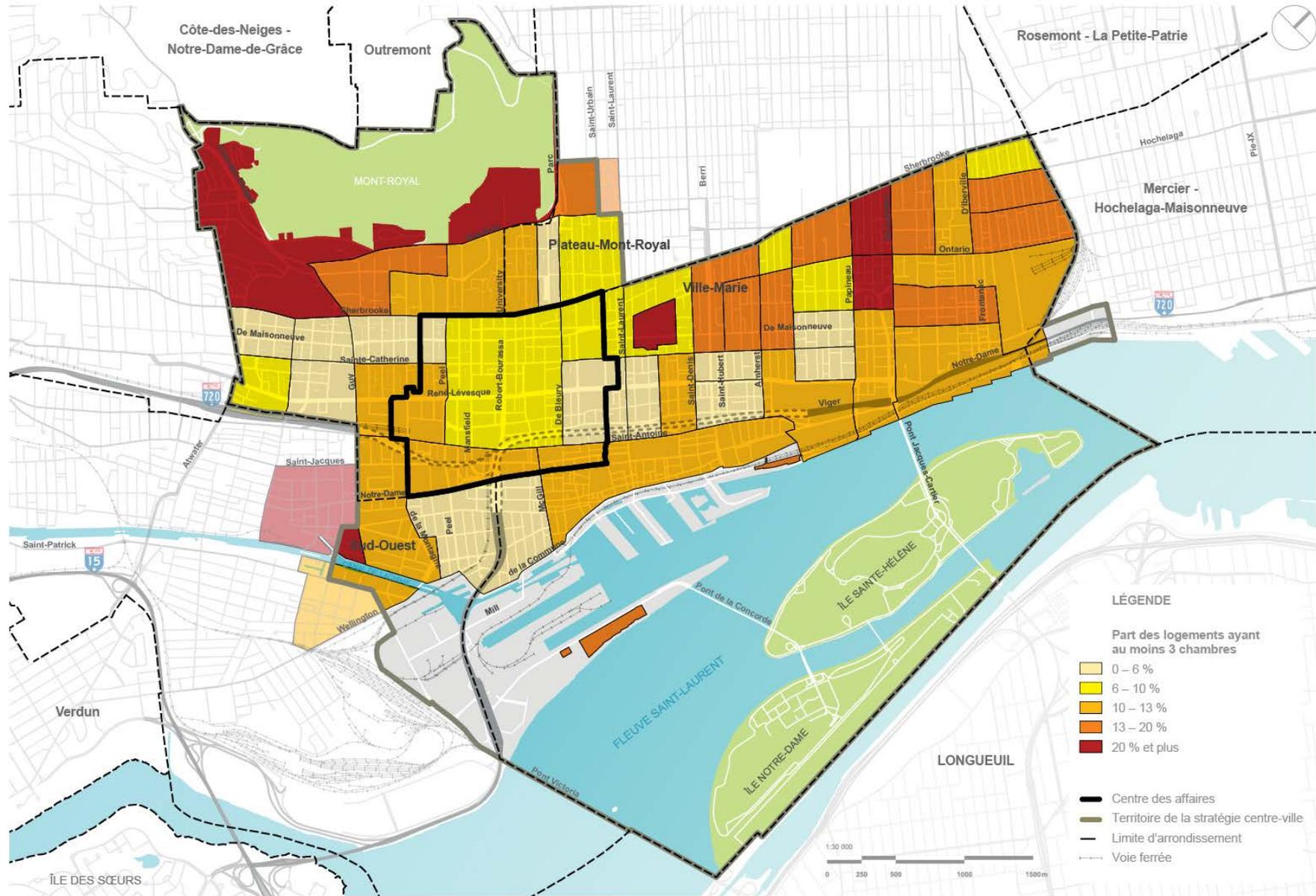


PART DES FAMILLES AVEC AU MOINS UN ENFANT



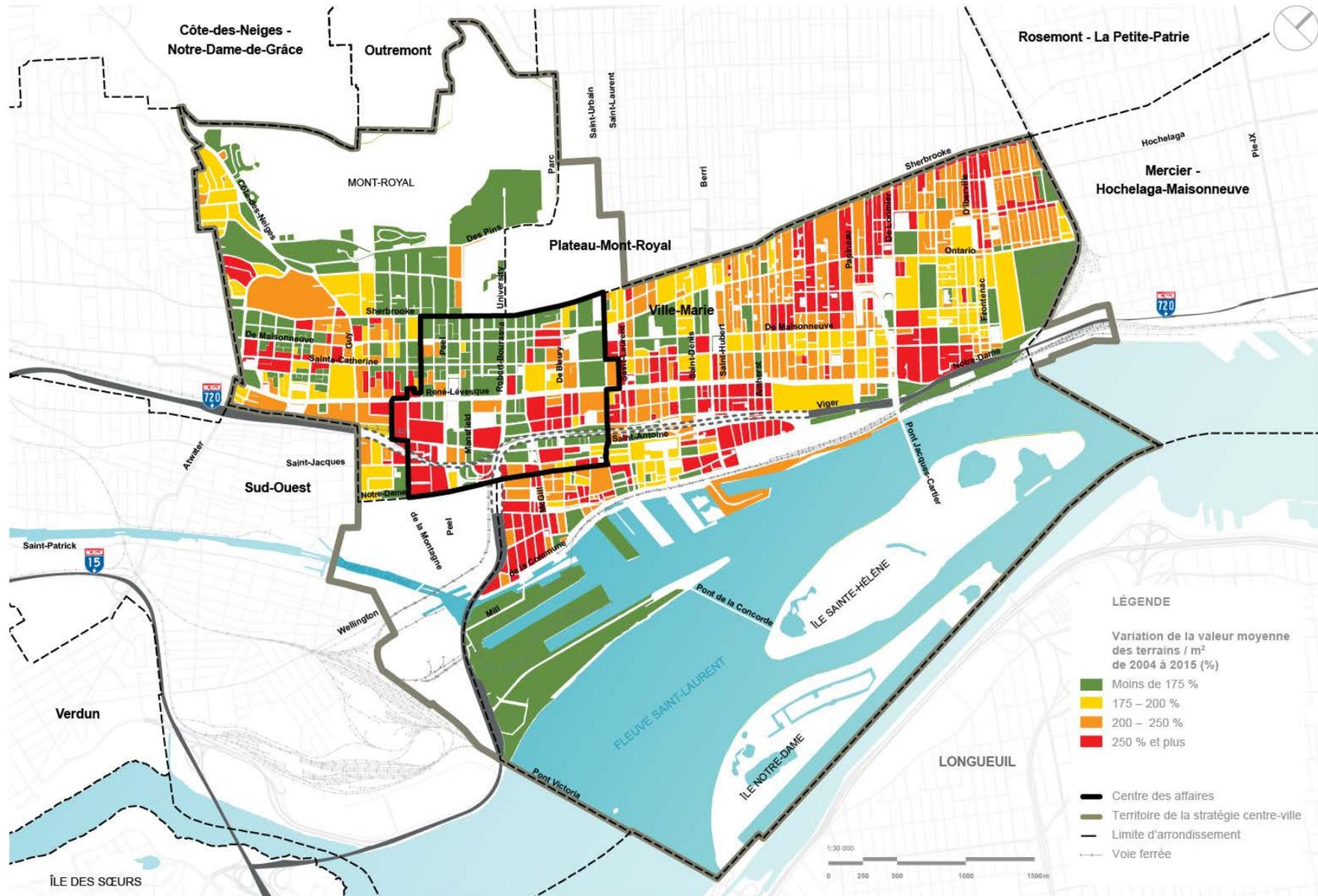


LOGEMENTS AYANT AU MOINS TROIS CHAMBRES





VARIATION DE LA VALEUR MOYENNE DES TERRAINS/M² DE 2004 À 2015



4 NOTRE ANALYSE

4.1 LES CONSTATS

4.1.1 Les besoins en logement

Nous partageons plusieurs des constats établis par la *Stratégie*, notamment en ce qui a trait aux besoins en matière de logements sociaux et en grands logements familiaux, et à l'inadéquation du développement immobilier résidentiel par rapport à ces besoins.

Les milliers de nouveaux logements construits dans l'arrondissement de Ville-Marie ces dernières années n'ont pas répondu, sinon dans une très faible proportion, aux besoins des ménages locataires de l'arrondissement, qui représentent pourtant 78% de la population de l'arrondissement, de même qu'aux besoins des familles.

4.1.2 Le logement social existant

Il est important cependant de souligner que, si effectivement l'Arrondissement de Ville-Marie compte un taux relativement élevé de logements sociaux et communautaires, tous les locataires de ces logements ne disposent pas d'un supplément au loyer leur assurant de ne payer que 25% de leur revenu pour le loyer. Seuls les locataires des HLM (qui représentent 3127 des logements sociaux existants dans l'arrondissement) disposent automatiquement d'un supplément au loyer. Une proportion relativement faible des locataires des autres logements sociaux disposent d'un supplément au loyer (ou d'une mesure équivalente).

Autre fait important à noter, parmi ces 8 920 logements sociaux situés dans l'arrondissement, plus de 5 000 sont des logements situés dans des projets financés par le Gouvernement du Canada avant 1994, et dont la convention avec le Gouvernement est arrivée ou arrivera bientôt à échéance, ce qui signifie que les subventions au loyer destinées aux locataires à faible revenu à l'intérieur de ces projets sont menacés de disparaître au cours des prochaines années, lorsqu'elles n'ont pas déjà disparu.

Par ailleurs, on constate que les logements sociaux sont très mal distribués sur le territoire de l'arrondissement, et qu'une majorité de ceux-ci sont situés dans la partie est du territoire.

4.1.3 Le développement de nouveaux logements sociaux

D'autre part, la proportion de nouveaux logements sociaux par rapport à l'ensemble des nouveaux logements construits depuis 10 ans dans l'arrondissement de Ville-Marie est beaucoup plus faible que la cible établie par la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal, et beaucoup plus faible également que la proportion obtenue pour l'ensemble de la Ville.

Ces résultats décevants s'expliquent notamment par le fait que les leviers de développement de projets de logements sociaux mis à la disposition des organismes désirant développer de tels projets, tels que la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal et le programme *AccèsLogis* du Gouvernement du Québec, sont mal adaptés à la réalité du centre-ville et en grande partie inopérants.

La Ville de Montréal de Montréal a d'ailleurs reconnu en 2012 la difficulté d'application de sa *Stratégie d'inclusion* dans le centre-ville de Montréal en créant un *Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion*. Dans le communiqué de presse de la Ville de Montréal annonçant la création de ce fonds, M. Gilles Deguire, membre du comité exécutif et responsable de l'habitation et du logement social, déclarait : « La création de ce fonds permettra d'accepter et de disposer, en toute transparence, des contributions des promoteurs lorsque l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur site ou hors site s'avère difficile, voire impossible, comme par exemple dans les projets de haute densité au centre-ville. »¹² [notre soulignement]

Ce faisant, la Ville reconnaissait explicitement la difficulté, voire l'impossibilité, de concilier l'inclusion de logements sociaux dans un contexte de haute densité et consacrait l'exclusion du logement social des grands

¹² *Création d'un fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables*, Ville de Montréal – Cabinet du Maire et du Comité exécutif, 16 mars 2012

projets immobiliers du centre-ville, en contrepartie d'une contribution financière.

4.1.4 L'importance du parc de logements locatifs privés et des maisons de chambres

Par ailleurs, la Ville ne fait nulle part mention dans sa stratégie de l'importance du logement locatif privé traditionnel (hors condominium) afin de loger une partie importante de la population à faible et modeste revenu du territoire. Ce parc de logements est néanmoins essentiel à cette fin et doit être protégé en conséquence.

Elle mentionne cependant l'importance des maisons de chambres afin de loger une partie de la population à risque d'itinérance. En effet, les maisons de chambres constituent souvent le seul type de logement accessible pour la population à risque d'itinérance ou en processus de réinsertion et, à ce titre, doivent faire l'objet d'une attention particulière. Or, il ne reste plus qu'une vingtaine de maisons de chambres privées dotées d'une certification en bonne et due forme, dans tout l'arrondissement de Ville-Marie, principalement concentrées dans le quartier Saint-Jacques. L'âge moyen des bâtiments qui abritent ces maisons est de 110 ans.

4.1.5 L'enjeu du logement étudiant

Nous sommes de plus surpris que la question du logement étudiant (et des responsabilités des institutions d'enseignement supérieurs à cet égard) n'apparaisse nulle part dans la *Stratégie centre-ville*, compte tenu de l'importance de ces institutions et de la présence de la population étudiante au centre-ville de Montréal.

En effet, la Ville de Montréal est une des métropoles, sinon la métropole d'Amérique du Nord, qui compte le plus d'étudiants universitaires par habitant. En 2013, la ville de Montréal comptait ainsi 57 141 étudiants de niveau collégial et 191 450 étudiants de niveau universitaire, soit un total de 248 591 étudiants de niveau post-secondaire, représentant 15% de la

population totale de la ville.¹³ Parmi ceux-ci, approximativement 30 000 étudiants proviennent de l'étranger.

Pourtant, le nombre de places en résidences étudiantes offertes par les universités montréalaises est très peu élevé. En 2013, on comptait ainsi 5 209 places en résidences universitaires dans l'ensemble des universités montréalaises, qui permettaient de loger moins de 3% de la population universitaire totale. C'est vraiment peu quand on se compare à d'autres pays occidentaux, où ce chiffre oscille généralement entre 10% (en France) et 30% (Etats-Unis).¹⁴

Le marché du logement locatif montréalais est bien sûr affecté par la présence d'un contingent aussi important d'étudiants. Les quartiers où sont situés les principaux établissements d'enseignement universitaire sont ainsi souvent des secteurs où le coût du logement est plus élevé qu'ailleurs. Par ailleurs, une partie de la population étudiante qui ne vit ni dans le domicile familial ni en résidence étudiante, a tendance à louer et à s'installer en colocation dans les grands logements originellement destinés aux familles, contribuant ainsi à exercer une pression particulière sur le prix des loyers.

Le manque de résidences étudiantes a donc à la fois pour effet de rendre plus difficile le droit à l'éducation pour les étudiants issus de milieux à revenu faible ou modeste qui éprouvent de la difficulté à se loger dans le marché privé, ainsi que d'exercer une pression à la hausse sur le prix des logements (et notamment des grands logements) dans le parc de logements locatifs privé pour l'ensemble de la population.

4.1.6 La présence d'investisseurs dans le marché immobilier du centre-ville

Enfin, la *Stratégie centre-ville* fait également mention de la présence relativement importante d'investisseurs dans le marché immobilier du centre-ville. Leur proportion s'élève à 28% sur le territoire du centre-ville et de Griffintown, et à 34 % si on y ajoute les investisseurs qui profitent de l'occasion pour loger un membre de leur famille. Cette proportion est cependant plus élevée au centre-ville qu'à Griffintown, Sur le territoire du

¹³ *Étude de marché sur le logement étudiant abordable*, Zins, Beauchesne et associés, 2014.

¹⁴ *Un toit pour nos études*, UTILE, hiver 2015

centre-ville, leur proportion grimpe à 35 %, et à 42 % si on y ajoute les investisseurs qui en profitent pour loger un membre de leur famille.¹⁵

En outre, la *Stratégie* ne fait pas référence au fait qu'une proportion plus importante que dans le reste de la région sont des investisseurs étrangers, soit 5% dans le centre-ville, contre 1% dans l'ensemble de la région montréalaise.¹⁶

4.1.7 L'augmentation des valeurs foncières, et conséquemment des loyers

La densification et la revitalisation du centre-ville montréalais, ces dernières années, a été accompagné d'une augmentation des valeurs foncières, qui ont un impact sur l'accessibilité au logement, et ce tant pour les propriétaires que pour les locataires.

Une étude réalisée par Hélène Bélanger, à notre demande, a permis de constater que la valeur moyenne des terrains et du bâti dans l'arrondissement de Ville-Marie, avait augmenté de 69 % entre 2004 et 2011, soit sur une période de 8 ans.¹⁷

L'augmentation importante des loyers dans le centre-ville au cours des dernières années n'est pas étrangère à ce phénomène.

4.2 LES OBJECTIFS

Les objectifs de la *Stratégie centre-ville* sont ambitieux : il s'agit ni plus ni moins d'augmenter de plus de 50% la population du territoire du centre-ville sur un horizon de 15 ans, et de la doubler sur un horizon de 30 ans. Le nombre de nouveaux logements requis pour loger ces nouveaux résidents n'est cependant pas identifié, pas plus d'ailleurs que le nombre de nouveaux logements sociaux. Il serait selon nous important qu'ils le soient.

Par ailleurs, un tel objectif d'accroissement de la population implique nécessairement une densification importante du territoire, qui nous préoccupe à plusieurs égards.

¹⁵ *Étude auprès des acheteurs de copropriétés au Centre-Ville et dans Griffintown*, Ad hoc Recherche, avril 2014, p. 6

¹⁶ *Faible proportion d'investisseurs étrangers dans le marché immobilier de la région de Montréal*, SCHL, juillet 2016.

¹⁷ *Revitalisation urbaine, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social?*, Hélène Bélanger avec la collaboration de Philippe Cossette, pour Habiter Ville-Marie, 2014.

4.3 LES PRINCIPES

Certains des principes sur lesquels la *Stratégie centre-ville* repose sont discutables, voire inquiétants.

4.3.1 La densité

La densité est en effet un principe large qui mérite d'être réfléchi et précisé. Il existe en effet plusieurs types de densité urbaine : entre la densité des anciens quartiers centraux montréalais, caractérisés par l'enlignement de plex en rangées, la densité des banlieues de bungalows développés, notamment, dans les années 50, 60 et 70, en périphérie de Montréal, et la densité de nouveaux quartiers tels que le quartier Griffintown, il y a toute une marge.

Les anciens quartiers de plex, tels que le Plateau Mont-Royal, ainsi que les parties du Centre-Sud ayant échappé au pic et à la pelle des démolisseurs, étaient des quartiers très denses, mais à échelle humaine. En contrepartie, le type de densité que favorise dans son centre-ville, depuis un certain nombre d'années, la Ville de Montréal, favorise la construction de tours d'habitation, dont beaucoup sont fermées sur elles-mêmes, contribuant souvent à créer des quartiers peu conviviaux, pour ne pas dire sans âme.

Les milieux de vie du centre-ville sont très diversifiés et toute densification doit se faire en respectant les milieux de vie existants.

La densification d'un territoire est souvent, par ailleurs, accompagnée de spéculation immobilière. De nombreux édifices, patrimoniaux ou non, sont ainsi démolis suite à un manque d'entretien planifié, en perspective d'un redéveloppement tablant sur la densification. On constate par exemple que de nombreux immeubles de logements locatifs ont été démolis au cours des dernières années, dans le quartier Centre-Sud, afin de faire place à une densification sous forme de condominiums.

Aussi, comme nous l'avons mentionné plus haut, la densification annoncée du territoire est-elle compatible avec le développement de logements sociaux visant à rencontrer les besoins de la population du territoire et à assurer son maintien dans les lieux ? Si le passé est garant de l'avenir, rien n'est moins sûr.

Enfin, M. Richard Bergeron, lors d'une présentation publique de la Stratégie centre-ville auprès de représentants d'organismes du milieu, le 6 septembre dernier, a mentionné l'intention de la Ville de Montréal d'obtenir le pouvoir, dans la Loi sur le statut de métropole actuellement en préparation, de créer des zones franches d'approbation référendaire dans un rayon d'un kilomètre autour des stations de métro, et ce afin de favoriser un type de développement axé autour du transport collectif (Transit oriented development – TOD). Une telle disposition aurait pour effet de soustraire l'ensemble des projets dérogoratoires sur le territoire du centre-ville (ou à peu près) au processus d'approbation référendaire et ainsi enlever à la population du centre-ville un des rares outils de démocratie participative encore à leur portée. Une telle orientation de la part de la Ville de Montréal est totalement inacceptable et nous inquiète au plus haut point.

4.3.2 La mixité

La notion de mixité, et plus particulièrement de mixité sociale, elle-aussi, ne fait pas consensus parmi les acteurs du développement urbain, pas plus d'ailleurs que parmi les chercheurs.¹⁸ Il s'agit d'un concept flou, qui comporte plusieurs dimensions, qui peuvent avoir des impacts différents sur les populations, selon que l'on privilégie l'une plutôt que l'autre, et dépendamment de la façon dont on les traite:

- le type de mixité (socioéconomique, ethnoculturelle, types de ménage, etc.);
- l'échelle de la mixité (dans un même bâtiment, sur un site, à l'échelle d'un quartier ou d'une ville);
- le degré de mixité requis pour être défini comme étant de la mixité.

On retrouve ainsi une diversité d'approches dans la programmation de la mixité.

¹⁸ *Revitalisation urbaine, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social?*, Hélène Bélangier avec la collaboration de Philippe Cossette, pour Habiter Ville-Marie, 2014.



Par ailleurs, la mixité sociale est souvent présentée comme un outil de revitalisation, qui contribue à l'augmentation de l'assiette fiscale et à l'amélioration de l'image de la ville.

Elle est cependant aussi souvent perçue comme une valeur mise de l'avant afin de favoriser la gentrification des quartiers, en permettant de justifier la construction de formes d'habitation inaccessibles à la population de quartiers défavorisés en transformation.

Ainsi, l'application de *la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal, qui a été adoptée en 2005 et qui repose sur le principe de mixité, est perçue par plusieurs organismes communautaires, dont le nôtre, comme un outil qui a participé au cours de la dernière décennie à justifier et favoriser un processus rapide de gentrification des quartiers centraux de Montréal, et du centre-ville en particulier.

C'est pourquoi la déclaration de Richard Bergeron, en introduction à la *Stratégie centre-ville*, à l'effet que : « Afin que les populations moins fortunées puissent elles-aussi vivre au centre-ville, la Stratégie propose également une application rigoureuse de la politique d'inclusion de la Ville » ne nous convainc ni ne nous rassure réellement.

4.3.3 Droit et accessibilité au logement et justice sociale

Selon nous, la *Stratégie centre-ville* n'est acceptable que si elle permet de répondre prioritairement, et de façon satisfaisante, aux besoins de la population résidante actuellement en place, composée, rappelons-le, de 78 % de ménages locataires.

Afin de répondre aux besoins de la population résidante, nous privilégions pour notre part les principes de justice sociale, de même que de droit et d'accessibilité au logement, mieux à même d'assurer à la population résidante du territoire que le développement à venir sur le territoire du centre-ville lui permette d'y demeurer.

4.3.4 Les terrains publics doivent demeurer dans le giron collectif

Nous estimons également qu'un autre principe qui devrait guider la stratégie est que les terrains publics, qui ont déjà été payés avec l'argent des contribuables, demeurent dans le giron collectif et ne fasse pas l'objet de spéculation immobilière.

4.4 LES ORIENTATIONS

4.4.1 Des milieux de vie complets et inclusifs

Nous saluons la volonté manifestée dans la *Stratégie centre-ville* par la Ville de Montréal de créer des « milieux de vie complets et inclusifs » au centre-ville. En effet plusieurs quartiers du centre-ville comportent des lacunes importantes en termes d'espaces, de services et d'équipements collectifs dédiés à la population en général, et aux familles en particulier.

Par exemple, le quartier Peter McGill ne compte aucune école primaire publique sur son territoire, ni aucun centre communautaire municipal. On y compte également que très peu d'espaces verts publics et d'installations sportives pour les jeunes d'âge scolaire. De plus, malgré la construction dans ce quartier de milliers de nouveaux logements au cours de la dernière décennie, une infime proportion de ceux-ci ont été des logements sociaux, ou des grands logements abordables pour familles.

Aussi, une telle orientation, qui vise à améliorer la qualité de vie des citoyens du centre-ville, doit impérativement être accompagnée selon nous d'un sous-objectif ainsi que de mesures particulières visant à protéger la population à faible ou modeste revenu de la gentrification et à assurer son maintien dans son milieu de vie.

4.4.2 Maintenir la population résidante dans son milieu de vie

Compte tenu des besoins importants en matière de logement et de la vulnérabilité d'une partie importante de la population résidente du centre-ville (en particulier dans les parties est et ouest), un des sous-objectifs liés à l'orientation de créer des milieux de vie complets et inclusifs doit être « le maintien de la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie ». Sans l'ajout d'un tel sous-objectif, la *Stratégie centre-ville* risque malheureusement de contribuer massivement à un exode des ménages à faible et modeste revenus qui résident encore au centre-ville et à l'accélération de la gentrification du secteur.

De plus, afin de permettre la mise en œuvre d'un tel sous-objectif, plusieurs outils doivent être mis en place par la Ville de Montréal, au delà de ceux déjà identifiés dans la stratégie.

4.4.3 Créer une réserve de terrains dédiés au développement de projets sociaux

Au premier rang des outils qui doivent être mis en place figure une réserve de sites dédiés au développement de logements sociaux ainsi que d'équipements collectifs et communautaires.

Nous demandons ainsi que la Ville de Montréal réserve à cette fin 100% des sites lui appartenant déjà, plutôt que de reporter à plus tard l'adoption d'une « position claire sur les intentions de la Ville de Montréal concernant l'avenir de ses propriétés inoccupées ou sous-utilisées au centre-ville » comme elle le fait dans sa *Stratégie*.¹⁹

Nous lui demandons également d'acheter et de mettre en réserve des sites publics excédentaires, de même que certains sites privés mis en vente.

Rappelons à cet effet que, dès 2005, la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal prévoyait « mettre à contribution les terrains municipaux » et, à cette fin, identifiait notamment le moyen suivant :

« Évaluer la possibilité d'acquérir des terrains en vue de constituer une réserve foncière pour la construction de logements abordables, en particulier des logements sociaux et communautaires, dans les arrondissements et secteurs de la Ville où les terrains municipaux et publics à développer sont rares ou inexistantes. Ces acquisitions devraient pouvoir se faire dans le cadre de programme conjoints avec le gouvernement du Québec (revitalisation urbaine ou requalification de grands sites). »²⁰

Nous estimons donc que l'adoption de la *Stratégie centre-ville* est l'occasion toute trouvée pour passer à l'action et mettre en place une telle réserve foncière.

¹⁹ *Stratégie centre-ville*, p. 49

²⁰ *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, p. 20

D'ailleurs, au cours des 2 dernières années, la Ville de Montréal a amorcé un certain mouvement en ce sens, quoique très timidement. En 2015, la Ville s'est ainsi doté d'un budget de 3 millions \$ sur trois ans pour constituer une réserve de terrains. Un tel montant est cependant nettement insuffisant, voire dérisoire, compte tenu du coût actuel des terrains.

Plus récemment, au début de 2016, lors de l'adoption du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des gares, la Ville a décidé de « rappeler et réserver deux emplacements spécifiques à des fins de coopératives d'habitation, notamment familiale (...) », décision qui doit maintenant se concrétiser par le remembrement, l'acquisition ou l'expropriation de ces terrains, selon le cas. Encore une fois, une telle initiative va dans le sens de ce que nous demandons, mais doit absolument se concrétiser et être étendue à l'ensemble du centre-ville dans le cadre de la Stratégie afin de rendre celle-ci acceptable socialement.

4.4.4 Adopter des mesures sociales adaptées aux quartiers défavorisés

Comme le souligne aussi un rapport produit en soutien à l'élaboration de la Stratégie centre-ville par la Ville de Montréal, « la grande disparité des milieux qui composent le territoire (au niveau sociodémographique, fonctionnel et d'aménagement) implique également l'identification de mesures adaptées de manière à répondre à la diversité des préoccupations et des enjeux de ces différents espaces. »²¹ À cet égard, nous estimons que la Ville de Montréal doit prévoir un plan d'intervention spécifique en matière de développement de logements sociaux et de lutte à la pauvreté pour les quartiers défavorisés du centre-ville, compte tenu de la présence importante d'une population vulnérable aux pressions exercées par le marché immobilier.

Ainsi, nous considérons que l'entente liant la Ville de Montréal à la table de concertation du quartier Centre-Sud concernant le redéveloppement du site de Faubourg Québec, paraphée au début des années 90, constitue un modèle intéressant dont on pourrait s'inspirer.

²¹ *Étude sur le milieu de vie du centre-ville*, Arrondissement de Ville-Marie, Bureau de projets du centre-ville, 8 juillet 2016, p. 3.

Nous demandons également à la Ville de Montréal qu'elle achète et mette en réserve à ces mêmes fins les sites publics excédentaires, tels que l'ancien Hôpital de la Miséricorde (CHSLD Jacques-Viger) et le pavillon L.-C. Simard de l'Hôpital Notre-Dame, de même que certains sites privés mis en vente. Nous demandons que les sites publics, qui nous appartiennent collectivement, soient exclusivement dédiés au développement de logements sociaux ou d'équipements collectifs.

4.4.5 Répondre aux besoins des familles

Nous sommes par ailleurs d'accord avec le sous-objectif identifié par la Ville, en lien avec l'orientation de développer « des milieux de vie complets et inclusifs », de « répondre aux besoins des familles en termes de logement et de services publics. »²² Selon nous, cet objectif doit cependant prioritairement être atteint par le développement de logements sociaux et communautaires.

Afin d'obtenir que le secteur privé produise des grands logements « abordables », il est selon nous nécessaire que la Ville de Montréal obtienne du Gouvernement du Québec le pouvoir de prescrire la taille des logements qui seront construits dans les projets qu'elle autorise. À défaut d'obtenir ce pouvoir, il nous apparaît illusoire de penser que le secteur privé réoriente le type de logements qu'il développe actuellement vers le développement de grands logements abordables pour familles au centre-ville de Montréal.

4.4.6 Protéger le parc de logements locatifs et le parc de maisons de chambres

Un sous-objectif en lien avec l'orientation de développer « des milieux de vie complets et inclusifs » devrait également être de mieux protéger le parc de logements locatifs existant, qui permet de loger une partie importante de la population à faible et modeste revenu de l'arrondissement et qui fait actuellement l'objet de nombreuses démolitions, conversions en copropriétés divisées ou indivises, de même que de conversions en établissements touristiques en milieu résidentiel (airbnb et consorts). Pour ce faire, l'achat et

²² *Stratégie centre-ville*, p. 50.

la rénovation de logements locatifs à des fins de transformation en logements sociaux doit être priorisée, de même que des mesures réglementaires de protection accrues.

Des mesures spécifiques visant la protection du parc de maisons de chambres privées encore existant sur le territoire du centre-ville, et qui constitue souvent le seul type de logement privé accessible pour la population à risque d'itinérance ou en processus de réinsertion, doivent également être incluses dans la *Stratégie centre-ville*. Cette protection doit encore une fois passer par l'achat et la rénovation de certaines maisons par des organismes communautaires ou publics, ou encore par des mesures réglementaires de protection.

4.4.7 Intervenir en matière d'entretien et de salubrité des logements

Nous sommes en accord avec le sous-objectif identifié par la Ville d'« intervenir auprès des propriétaires immobiliers afin d'améliorer le cadre bâti. »²³ Cependant, encore une fois, la mise à niveau du cadre bâti, si elle passe bien sûr par la mise en place « de nouvelles mesures réglementaires et de nouveaux incitatifs »²⁴, doit aussi, selon nous, passer par le rachat de certains immeubles résidentiels afin de les convertir en logements sociaux, et ceci afin d'éviter que le processus de rénovation des immeubles et des quartiers ne donne lieu à l'exode de nombreux locataires.

4.4.8 Faire construire des résidences pour étudiants

Enfin, afin de répondre aux enjeux soulevés par le logement étudiant et la faible proportion de résidences étudiantes disponibles en proportion de la population étudiante, nous estimons que la Ville de Montréal doit interpeller le Gouvernement du Québec ainsi que l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, afin qu'ils travaillent et investissent dans le développement de solutions à cette problématique.

²³ Idem, p.51.

²⁴ Idem, p.51.

4.4.8 Prendre des mesures préventives contre un afflux d'investisseurs étrangers

Depuis plusieurs années, de nombreuses institutions internationales s'inquiètent de la constitution d'une bulle immobilière au Canada, en particulier dans les marchés de Vancouver et de Toronto. À Vancouver, depuis quelques années, les prix ont explosé. En un an, les prix de l'habitation y ont augmenté de 32%. Une étude de la Banque Royale, publiée récemment, indique que le coût d'accession à la propriété à Vancouver a grimpé à plus de 90% du revenu brut d'un ménage, alors qu'il se situait à 42% pour l'ensemble du Canada et que le point d'équilibre est évalué aux alentours de 30%.

Un des facteurs qui explique cette explosion des prix de l'immobilier à Vancouver est un afflux massif d'investisseurs étrangers dans le marché. Afin de freiner ce phénomène, au début du mois d'août 2016, le Gouvernement de Colombie-Britannique a décidé d'imposer une taxe de 15% sur les transactions immobilières effectuées par des étrangers. Suite à la mise en place de cette taxe, on pouvait lire, dans La Presse du 13 août dernier, que « Les investisseurs chinois, refroidis par la taxe immobilière spéciale de 15% à Vancouver, lorgnent de plus en plus Montréal. » Nous estimons que des mesures similaires à celles prises par le Gouvernement de la Colombie-Britannique et de la Ville de Vancouver devraient être prises par le Gouvernement du Québec et la Ville de Montréal, et ce par mesure préventive.

4.4.10 Contribuer à la cohabitation entre les populations marginalisées et les autres types d'usagers de l'espace public

Bien que la Stratégie centre-ville mentionne l'aménagement d'espaces « ouverts et inclusifs », il est préoccupant de constater que l'on mentionne les Jardins Gamelin, le Square Cabot et le Square Viger comme sources d'inspiration. En effet, le réaménagement de ces trois espaces a été fortement critiqué par les organismes travaillant avec la population itinérante. À propos des Jardins Gamelin, le RAPSIM constate ainsi, dans son dernier rapport sur le profilage social, qu'il y a eu « des déplacements (des personnes en situation d'itinérance), notamment en raison de la fermeture complète du parc pendant plus d'un mois, en avril et mai, qui a eu pour effet

de changer les habitudes de fréquentation du lieu de plusieurs personnes. »²⁵ De tels déplacements, conjugués au profilage social exercé par les corps policiers, contribuent à renforcer les sentiments d'isolement, d'exclusion et d'injustice chez les personnes itinérantes.

4.5 LES CHANTIERS

Enfin, la Stratégie centre-ville propose la réalisation de trois grands chantiers²⁶ :

- un réseau complémentaire de transport en commun;
- un centre-ville ouvert sur le fleuve;
- la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics.

Comme nous l'avons déjà mentionné, le développement d'un centre-ville ouvert sur le fleuve, compte tenu des nombreux impacts qu'il risque d'avoir sur la population du quartier Centre-Sud (l'est du centre-ville), particulièrement vulnérable aux pressions du marché immobilier, doit absolument être accompagné d'un plan d'intervention spécifique en matière de développement de logements sociaux et de lutte à la pauvreté dans l'est du centre-ville. D'autre part, l'accès au fleuve passe selon nous par la préservation d'espaces publics en bordure du fleuve, de même que par celle de vues sur le fleuve. À cet égard, la vue sur la Tour de l'horloge de la rue Amherst est un bon exemple de vue à protéger. L'interaction entre le fleuve et la Montagne doit également être considérée.

Comme il est mentionné dans la section consacrée à la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics : « La Stratégie vise l'accroissement de logements pour les ménages avec enfants, principalement dans les secteurs est et ouest du centre-ville. Les sites en reconversion ou en redéveloppement, comme celui de Radio-Canada ou de certains hôpitaux, sont particulièrement ciblés pour des projets adaptés aux familles (grands logements, espaces extérieurs). (...) Dans le respect de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, une offre de logements répondant aux besoins des populations à faibles revenus et des personnes vulnérables (logements abordables, sociaux, communautaires, supervisés ou transitoires) sera favorisée dans la reconversion des hôpitaux vacants, notamment l'Hôpital de Montréal pour

²⁵ *Profilage social, 4^{ème} portrait de la situation dans l'espace public montréalais*, RAPSIM, février 2016, p. 7

²⁶ *Stratégie centre-ville*, p. 43



enfants, l'Hôpital de la Miséricorde ou encore d'autres terrains publics vacants ou à reconverter, tel le site de Radio-Canada. »²⁷

Nous accueillons positivement le fait que la reconversion des ensembles institutionnels soit identifiée comme un des trois grands chantiers de la Stratégie centre-ville. Cependant, nous nous opposons à l'idée qu'on applique la *Stratégie d'inclusion* sur les terrains publics, alors que, par ailleurs, la Ville de Montréal ne la fait à toutes fins pratiques jamais appliquer sur les terrains privés du centre-ville, sinon pour récolter de l'argent (en quantité, par ailleurs, souvent nettement insuffisante).

Comme nous l'avons déjà mentionné, nous estimons que les terrains publics, qui ont déjà été payés avec les taxes des contribuables, devraient demeurer dans le giron public ou communautaire et ne pas faire l'objet de spéculation immobilière en les offrant sur le marché au plus offrant, comme l'a fait récemment le Gouvernement du Québec avec le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants.

Nous sommes d'accord avec le sous-objectif visant à « engager un processus conjoint avec les gouvernements provincial et fédéral, visant à définir un cadre innovant pour la reconversion des édifices institutionnels et autres sites vacants ou sous-utilisés leur appartenant »²⁸, dans la mesure où ce cadre serait élaboré à partir d'un tel principe.

²⁷ Idem, p. 48

²⁸ *Stratégie centre-ville*, p. 49

5 RECOMMANDATIONS

- Identifier, dans les objectifs ou les perspectives de la Stratégie, le nombre de nouveaux logements dont la Ville prévoit la construction, au cours des 15 prochaines années, ainsi que, parmi ceux-ci, le nombre de nouveaux logements sociaux;
- Remplacer, parmi les principes sur lesquels repose la *Stratégie centre-ville*, le principe de mixité par ceux de droit et d'accessibilité au logement ainsi que de justice sociale;
- Adapter les objectifs de densification afin de respecter les milieux de vie existants;
- Adopter un sous-objectif lié à l'orientation stratégique de créer des milieux de vie complets et inclusifs visant à « maintenir la population résidante à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie »;
- Réinvestir une part plus importante des revenus fiscaux générés par l'Arrondissement de Ville-Marie sur le territoire de l'arrondissement afin d'assurer « le maintien de la population résidante à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie »;
- Adopter des plans d'intervention en matière de développement de logements sociaux et de lutte à la pauvreté adaptés aux quartiers défavorisés du centre-ville;
- Créer une réserve de sites dédiés au développement de logements sociaux ou d'équipements collectifs, notamment en utilisant l'ensemble des sites municipaux excédentaires, de même qu'en acquérant les ensembles institutionnels et les immeubles publics identifiés dans le chantier sur la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics;
- Engager à cet effet un processus conjoint avec les gouvernements provincial et fédéral visant à définir un cadre permettant la reconversion des édifices institutionnels et autres sites vacants ou sous-utilisés appartenant aux gouvernements provincial et fédéral;
- Répondre aux besoins en logement des familles, en particulier via le développement de projets de logements sociaux pour familles, de même qu'aux besoins en services, espaces et équipements collectifs appropriés pour ces mêmes familles;
- Toujours dans l'objectif de répondre aux besoins en logement des familles, demander au Gouvernement du Québec de pouvoir prescrire la taille des logements qui seront construits dans les projets qu'elle autorise;
- Préserver le parc de logements locatifs privé, via un programme d'achat et de rénovation de logements à des fins de transformation en logements sociaux ainsi que via des mesures réglementaires de protection;
- Prendre des mesures de préservation spécifiques pour le parc de maisons de chambres;
- Intervenir en matière d'entretien et de salubrité des logements, notamment par l'achat et la rénovation de bâtiments à des fins de transformation en logements sociaux;
- Faire un bilan de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* et réviser celle-ci afin qu'elle permette de répondre adéquatement aux besoins de la population à faible et modeste revenu du centre-ville, en obtenant notamment du Gouvernement du Québec les pouvoirs d'exiger l'inclusion de logements sociaux dans les projets qu'elle autorise, de même

qu'en établissant la proportion de logements sociaux requis dans les projets en fonction des besoins de la population du territoire dans lequel s'inscrit le projet;

- Demander au Gouvernement du Québec ainsi qu'à l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, qu'ils travaillent et investissent dans le développement de solutions au manque de résidences étudiantes au centre-ville de Montréal, de même que dans l'ensemble de la ville;
- Demander au Gouvernement du Québec qu'il adopte une taxe de 15 % sur les transactions immobilières effectuées par les investisseurs étrangers, comme l'a fait le Gouvernement de Colombie-Britannique;
- Demander au Gouvernement du Québec un pouvoir de taxation sur la spéculation foncière;
- Demander aux Gouvernements du Québec et du Canada qu'ils réinvestissent de façon conséquente dans le développement de nouveaux logements sociaux;
- Demander au Gouvernement du Canada qu'il réinvestisse afin de financer sur une base permanente les subventions aux locataires à faible revenu dans les projets de logements sociaux existants;
- **Assurer le développement d'un centre-ville qui respecte les droits de tous et toutes, dont ceux des personnes itinérantes;**
- **Mettre en place un mécanisme de mise en œuvre de la Stratégie, comprenant notamment un chantier spécifique dédié à l'habitation, incluant des représentants du milieu;**
- **Respecter les mécanismes démocratiques existants concernant l'approbation de projets immobiliers, et en particulier les processus**

d'approbation référendaire, afin de s'assurer de l'acceptabilité sociale des projets et des objectifs de densification.



6 CONCLUSION

La consolidation du centre-ville de Montréal, de son rôle moteur, de son dynamisme et de son caractère habité, tel que mis de l'avant par la *Stratégie centre-ville*, est souhaitable et nous y souscrivons. Cependant, la présentation d'une telle stratégie, dans le contexte actuel d'austérité budgétaire et de coupures tout azimut dans les programmes sociaux (notamment les programmes de financement du logement social) qui affectent le Québec, nous inquiète grandement.

Par ailleurs, la densification annoncée doit se faire dans le respect des milieux de vie, du logement locatif ainsi que du patrimoine existants. Elle ne doit pas être un sauf-conduit pour la démolition des anciens bâtiments et des anciens quartiers populaires du centre-ville de Montréal.

De plus, le déploiement d'une telle stratégie nécessite nécessairement, à notre avis, pour être acceptable, la collaboration, de même que des investissements importants, de la part des gouvernements provincial et fédéral. À défaut de pouvoir établir une telle collaboration et d'obtenir de tels ré-investissements, de la part du Gouvernement du Québec et du Gouvernement du Canada, nous estimons que la Ville de Montréal ne devrait pas aller de l'avant avec sa Stratégie, et ce compte tenu des impacts sociaux dévastateurs qu'elle risque d'avoir sur la population à faible et modeste revenus du centre-ville.

Nous demandons donc à la Ville de Montréal de tout mettre en œuvre afin de convaincre les paliers de gouvernements supérieurs de réinvestir dans des mesures à caractère social adaptées au développement du centre-ville de Montréal.