

# PPU des Faubourgs

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



## **RÉALISATION**

Habiter Ville-Marie, 2020

## **RÉDACTION**

Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Louis-Philippe Myre (Interloge), Louis Fauchard (Rayside Labossière)

## **GRAPHISME ET CONCEPTION DU DOCUMENT**

Rayside Labossière

# **TABLE DES MATIÈRES**

	<b>SOMMAIRE</b>	4
<b>1</b>	<b>HABITER VILLE-MARIE</b>	5
<b>2</b>	<b>CONTEXTE</b>	6
<b>3</b>	<b>HABITATION</b>	8
<b>4</b>	<b>MOYENS ET LEVIERS DU PPU POUR LE LOGEMENT DANS LES FAUBOURGS</b>	13
<b>5</b>	<b>VIE COMMUNAUTAIRE, ESPACES COMMUNS ET TISSU URBAIN</b>	17
<b>6</b>	<b>MISE EN OEUVRE, GOUVERNANCE ET SUIVI DES PROJETS ET DU PPU</b>	20
<b>7</b>	<b>SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS</b>	23

### 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 secteur des Faubourgs, un secteur voisin du centre-ville. 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 dans l'est de l'arrondissement Ville-Marie (notamment les projets de la Gare-hôtel Viger, des Portes Sainte-Marie et de la Maison de Radio-Canada), la Stratégie Centre-Ville ou encore le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des Spectacles et le PPU du quartier Sainte-Marie, afin d'y réclamer notamment l'inclusion de logements sociaux et communautaires.

Il y a un an à peine, Habiter Ville-Marie déposait un mémoire à travers la démarche de consultation du règlement pour une métropole mixte. Nous mentionnions qu'un tel règlement s'inscrit à l'intérieur d'un ensemble d'outils qui permettront à la Ville de parvenir aux objectifs qu'elle s'est fixés. Également, ce règlement devra permettre de systématiser la construction effective d'unités de logements sociaux et familiaux sur tout le territoire du PPU. Nous demandions entre autres que le niveau des contributions financières soit rehaussé et que le Service de l'habitation de la Ville de Montréal mette en place un processus formel d'évaluation et de sélection des projets (ainsi que des groupes porteurs) qui tiennent compte des besoins exprimés par les communautés. Une fois révisé et adopté, le règlement pour une métropole mixte va s'avérer un outil essentiel dans la mise en oeuvre des orientations du PPU des Faubourgs en habitation.

# 1 HABITER VILLE-MARIE

## MISSION

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires, privés 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.

## 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 du Comité logement Centre-Sud, d'Interloge Centre-Sud, des groupes de ressources techniques AHM et CDH, de la FOHM et de la FÉCHIMM.
2007-2010	Restructuration et élargissement d'Habiter Ville-Marie, coordonnée par le Comité logement Ville-Marie (Comité logement Centre-Sud jusqu'en 2010), avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. La concertation regroupe désormais une quinzaine de membres actifs (tables de concertation, fédérations, organismes publics et communautaires).
2011	Élaboration du Plan de développement d'Habiter Ville-Marie
2012	Production d'un atlas documentant les enjeux de logement et d'habitat dans Ville-Marie
2014	Réalisation de l'étude Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social pilotée par Hélène Bélanger pour le compte de la table et création d'un site web
2017-2019	Élaboration de la Stratégie de développement d'Habiter Ville-Marie (portrait-diagnostic de l'arrondissement + plan d'action)

## FONCTIONNEMENT ET CONCERTATION

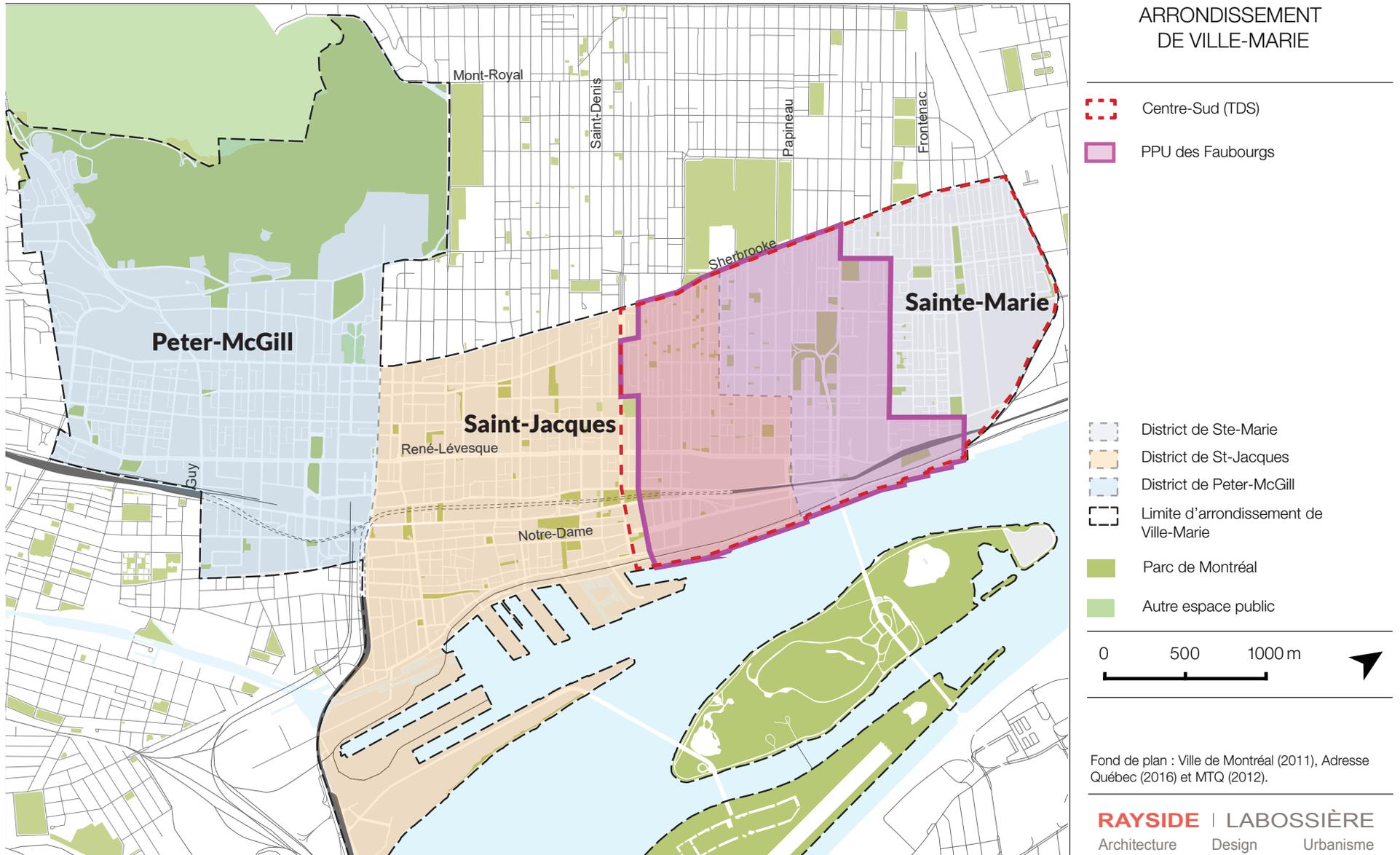
La table de concertation Habiter Ville-Marie est coordonnée par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement, dont la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multiréseaux composée de divers représentants du milieu. 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 de quartier Peter-McGill, ainsi que la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, le regroupement multisectoriel des organismes communautaires du Centre-Sud qui regroupe une cinquantaine d'organismes communautaires.

## MEMBRES ACTIFS

Atelier Habitation Montréal	Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)	Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)
Comité logement Ville-Marie		Table de quartier Peter McGill
Interloge	Groupe CDH	Groupe d'intervention Sainte-Marie (GISM)
Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM)	CIUSSS Centre-Ouest Rayside Labossière	Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

## 2 CONTEXTE



Le territoire du Centre-Sud, tel que défini par la Table de développement social du Centre-Sud, comprend l'intégralité du secteur de planification du PPU des Faubourgs et comporte une grande diversité, regroupant le Village gai, le Pôle culturel des Faubourgs, la Cité des Ondes (la Maison de Radio-Canada, ainsi que les installations de TVA, Télé-Québec et autres), une partie davantage industrielle (Molson, Gaz Métro, JTI MacDonald) et une autre plus résidentielle (Sainte-Marie et la partie nord-est de Saint-Jacques).

On y retrouve la majorité des équipements collectifs de l'arrondissement, de nombreux parcs, cinq écoles primaires, une école secondaire et quatre stations de métro. Le grand nombre de terrains vacants ou en processus de reconversion offre également plusieurs occasions de développement.

## Population et familles

La population du quartier, qui s'élevait à 38 165 personnes en 2016, est caractérisée par :

- > Une population en croissance de 5 % entre 2011 et 2016
- > Une majorité d'hommes (57,6 %)
- > Une forte proportion de jeunes adultes (36,9 % sont âgés de 20 et 34 ans)
- > Plus de 4 résidents sur 10 (43,8 %) disposent d'un certificat ou d'un diplôme universitaire, une proportion en forte hausse par rapport à 2006 (38 %)
- > Plus de la moitié (54,3 %) des ménages du quartier sont composés d'une personne vivant seule
- > Une hausse de 7 % des ménages formés d'une personne de 65 ans et plus vivant seule de 2011 à 2016
- > Près de la moitié (45%) des familles avec enfants sont monoparentales

## Langues et immigration

- > La population est majoritairement francophone (73 % en 2016), une proportion qui va cependant en diminuant (79 % en 2001)
- > La population est composée à 24% d'immigrants

- > 45% de la population est issue de l'immigration de première ou deuxième génération, contre 59% dans l'ensemble de la ville

## Revenu et emploi

- > Un revenu moyen des personnes de 30 958 \$ et un revenu médian de 26 018 \$
- > Quatre personnes sur dix vivent avec un revenu annuel inférieur à 20 000 \$
- > Un revenu médian après impôt des ménages à la hausse de près de 18 % de 2011 à 2016, mais toujours inférieur de près de 19 % à celui de Montréal
- > Un ménage sur trois vit en situation de faible revenu

## Logements et ménages

Le Centre-Sud se caractérise par un parc immobilier principalement locatif. Toutefois, le ratio des propriétaires est en hausse soutenue principalement en raison de la construction de condominiums dans Saint-Jacques au cours des dernières années. Le quartier se caractérise ainsi par :

- > Une forte proportion de locataires (74 % en 2016, contre 63 % à Montréal), mais qui diminue progressivement (79% en 2011, 82 % en 2006)
- > 15 % des locataires bénéficient d'un logement subventionné
- > Une proportion à la hausse de ménages propriétaires (de 21 % en 2011 à 26% en 2016), mais inférieure à la moyenne montréalaise (37% en 2016)
- > 38,5% des locataires consacrent 30 % ou plus de leur revenu au loyer (19,5 % des locataires y consacrent quant à eux plus de 50 % de leur revenu)
- > Cette proportion grimpe à près de la moitié chez les personnes vivant seules
- > Un logement sur dix nécessite des réparations majeures, une proportion stable depuis 10 ans (le quartier Sainte-Marie est celui où l'on retrouve le plus de logements nécessitant des réparations majeures, soit 12 %)
- > Une personne sur quatre a déménagé dans la dernière année, contre 3 sur 5 au cours des 5 dernières années

### 3 CONSTATS ET ENJEUX EN HABITATION

#### Accès au logement

#### ACCÈS AU LOGEMENT COMPROMIS POUR DE NOMBREUX MÉNAGES

Le secteur des Faubourgs compte 24 035 résidents, répartis à l'intérieur de 13 950 ménages. La population y a cru de 14 % en 15 ans. 54 % des ménages sont composés de personnes seules, comparativement à 39 % dans l'agglomération de Montréal. Par ailleurs, les familles avec enfants y représentent 13,5 % des ménages, soit une proportion beaucoup plus faible que dans l'agglomération de Montréal, où elles représentent 35,3 % des ménages.

Malgré une augmentation, entre 2001 et 2016, du nombre de logements privés occupés dans le secteur des Faubourgs, de 2 215 logements, le nombre de logements locatifs a plus ou moins stagné au cours de cette période, passant de 10 080 à 10 120.

Entre 2001 et 2016, la proportion de ménages locataires est ainsi passée de 85 % à 72 % du nombre total de ménages dans le secteur. Le nombre de ménages propriétaires y est pour sa part passé de 1 745 à 3 915, soit une augmentation de 124 % en 15 ans.

La grande majorité des nouvelles unités d'habitation construites dans le secteur des Faubourgs ont été des copropriétés. Entre 2013 et 2017 inclusivement, sur 1 390 unités d'habitation mises en chantier, 1 032 étaient des copropriétés (74 %), 352 des logements locatifs, et 6 des propriétés absolues.

De plus, divers phénomènes contribuent à l'érosion du parc de logements locatifs dans le quartier : outre la démolition d'immeubles locatifs (bien souvent négligés) et leur remplacement par des immeubles de copropriétés, la conversion de logements locatifs en copropriété, de même que la prolifération de logements offerts en location à court terme à des fins d'hébergement touristique.

La construction de copropriétés et les opérations de conversion du parc de logements

locatifs contribuent en partie à expliquer l'augmentation du coût du logement. Il est par ailleurs évident que la hausse des valeurs foncières a un impact direct sur l'augmentation des loyers. Or le secteur a été largement servi à cet égard, alors que certains îlots ont enregistré des augmentations de plus de 250 % entre 2004 et 2015.

Les coûts de logement ont ainsi considérablement augmenté dans le secteur des Faubourgs, et ce tant pour les ménages propriétaires (+ 63 %) que pour les ménages locataires (+ 58 %). Ces hausses y sont sensiblement plus importantes que celles subies par l'ensemble des propriétaires (+ 51 %) et des locataires (+ 49 %) de l'agglomération de Montréal. Les coûts d'habitation mensuels moyens des ménages locataires atteignaient 839 \$, en 2016. Le dernier rapport sur le marché locatif de la SCHL pour la RMR de Montréal faisait état d'un loyer moyen de 865 \$ pour les logements de deux chambres à coucher sur l'île de Montréal, en hausse de 3,6 % par rapport à l'année précédente. Quant au loyer moyen des unités vacantes de même typologie (une nouvelle statistique produite par la SCHL), il se situait à 1 080 \$ dans la métropole, dépassant donc d'environ 25 % celui des unités déjà occupées par un ménage.<sup>1</sup>

La pénurie de logements qui sévit à Montréal depuis deux ans, conjuguée à la pandémie actuelle, a ainsi contribué à dégrader sensiblement les conditions de logement d'un nombre important de ménages à faible ou modeste revenu. La crise du 1er juillet dernier a fait en sorte que des centaines de ménages montréalais se sont retrouvés à la rue et que des mesures d'urgence exceptionnelles ont dû être déployées par la Ville de Montréal et le Gouvernement du Québec pour faire face à la situation. Malgré ces mesures, quatre mois plus tard, plusieurs dizaines de ménages montréalais qui se sont retrouvés à la rue au 1er juillet n'ont toujours pas trouvé de toit à se mettre sur la tête. Les campements de sans-abri se multiplient à travers la ville, pendant que de nombreux logements demeurent vacants, dans les tours du centre-ville notamment.

1 SCHL, Rapport sur le marché locatif – RMR de Montréal, 2020

## Maintien du parc de logements sociaux

### PRÉSERVER ET ENTRETENIR LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX FAMILLES

Sur le territoire des Faubourgs, le parc de logements sociaux représente 20 % de l'ensemble du parc de logements.<sup>1</sup>

Or, depuis 2015, les conventions intervenues avec la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) ou la Société d'habitation du Québec (SHQ) portant sur le financement de logements sociaux financés par le gouvernement fédéral avant 1994 arrivent à échéance. Dans ce contexte, il faut s'assurer que le parc actuel de logements sociaux soit maintenu à long terme. Déjà en 2017, la vente au plus offrant par un OSBL d'un complexe érigé en 1975, sur le boulevard de Maisonneuve, a entraîné la disparition de 173 logements sociaux dans le secteur des Faubourgs et une augmentation rapide des loyers dans l'édifice.

Le vieillissement du parc de logements sociaux nécessitera également des investissements importants au cours des prochaines années qui, s'ils ne bénéficient pas d'aide gouvernementale, peuvent, à terme, remettre en question l'abordabilité d'une partie importante du parc de logements sociaux existant. On sait que les fonds de réserve des logements sociaux sont nettement sous-capitalisés. Ainsi, un certain nombre de complexes de logements sociaux sur le territoire des Faubourgs sont actuellement barricadés, faute de fonds pour les rénover, sans parler des nombreux ensembles de logements sociaux en mauvais état.

Les loyers des logements sociaux publics ou communautaires dont les locataires ne bénéficient pas d'un supplément au loyer (notamment les logements « réguliers » produits dans le cadre du programme AccèsLogis et les logements abordables d'Interloge ou de la SHDM) sont les plus grandement affectés par les hausses de valeur foncière exorbitantes (et de taxes municipales et scolaires concomitantes) auxquelles on a assisté dans le secteur des Faubourgs. Mentionnons à cet égard que les taxes foncières accaparent déjà actuellement entre 15 et 20 % des revenus d'exploitation des ensembles de logements sociaux existants.

Nous ne disposons pas de données complètes sur la taille des logements dans le secteur. On sait cependant que les logements adaptés pour les familles avec enfants sont une denrée rare dans l'arrondissement. La grande majorité des unités d'habitation de l'arrondissement compte une chambre à coucher et moins. Le ratio des logements adaptés pour les familles avec enfants (3 chambres à coucher et plus) n'y représente que 12 % du parc résidentiel, alors qu'à Montréal ce rapport est presque trois fois plus élevé (32 %) et qu'il atteint 52 % pour l'ensemble du Québec. Par ailleurs, le taux d'inoccupation des logements de 3 chambres à coucher et plus, selon les dernières données disponibles, est de 0,5 % (octobre 2018) dans la zone 1 (centre-ville et Île des Sœurs) et de 0,1 % (octobre 2019) dans la zone 8 (Hochelaga-Maisonneuve), qui comprend la quasi-totalité du secteur des Faubourgs.

On ne s'étonnera donc pas que bon nombre de familles de l'arrondissement Ville-Marie s'entassent dans des logements trop petits pour leurs besoins. Près du tiers des familles avec enfants de l'arrondissement vivaient ainsi en situation de surpeuplement en 2014. Selon Campagne 2000, les Statistiques 2015 sur la pauvreté au Canada révèlent que c'est dans Ville-Marie-Le Sud-Ouest-Île-des-Sœurs que le taux d'enfants pauvres est le plus élevé au Québec, avec un taux de 38,1 %.

1 Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, mars 2020, p. 26

## ÉTUDIANTS

Même si le secteur des Faubourgs ne compte pas d'établissement d'enseignement supérieur, de nombreux étudiants résident dans le quartier. L'UQAM, l'université Concordia et l'université McGill comptent à elles seules une clientèle de plus de 120 000 étudiants. La proximité du secteur avec ces universités et les loyers relativement abordables (par rapport à ceux du centre-ville) constituent autant d'attraits pour la clientèle étudiante.

Le manque criant de résidences étudiantes contribue ainsi à exercer une pression importante sur le parc de logements locatifs et à hausser les loyers. Plus particulièrement, on constate une pression accrue sur le parc de logements pour familles, puisqu'une certaine proportion d'étudiants fait le choix d'habiter en colocation dans de grands logements pour diminuer ses coûts de logement.

Par ailleurs, l'absence de résidences pour universitaires issus de familles à faible ou modeste revenu (qui n'ont pas, pour la plupart, accès au logement social) crée un obstacle important à l'accès à l'éducation postsecondaire pour cette catégorie d'étudiants. En effet, au Québec, 70 % des étudiants-locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger.

## MAISONS DE CHAMBRE

Enfin, pour les personnes démunies, vulnérables ou en processus de réinsertion sociale, la maison de chambres peut s'avérer une option indispensable. L'arrondissement compte près d'une quarantaine de maisons de chambres privées, situées principalement sur le territoire des Faubourgs, dont moins de la moitié détiennent une certification. L'érosion progressive de l'offre de maisons de chambres privées contribue à réduire l'accès au logement pour certaines catégories de population particulièrement vulnérables.

## Besoins en logements sociaux

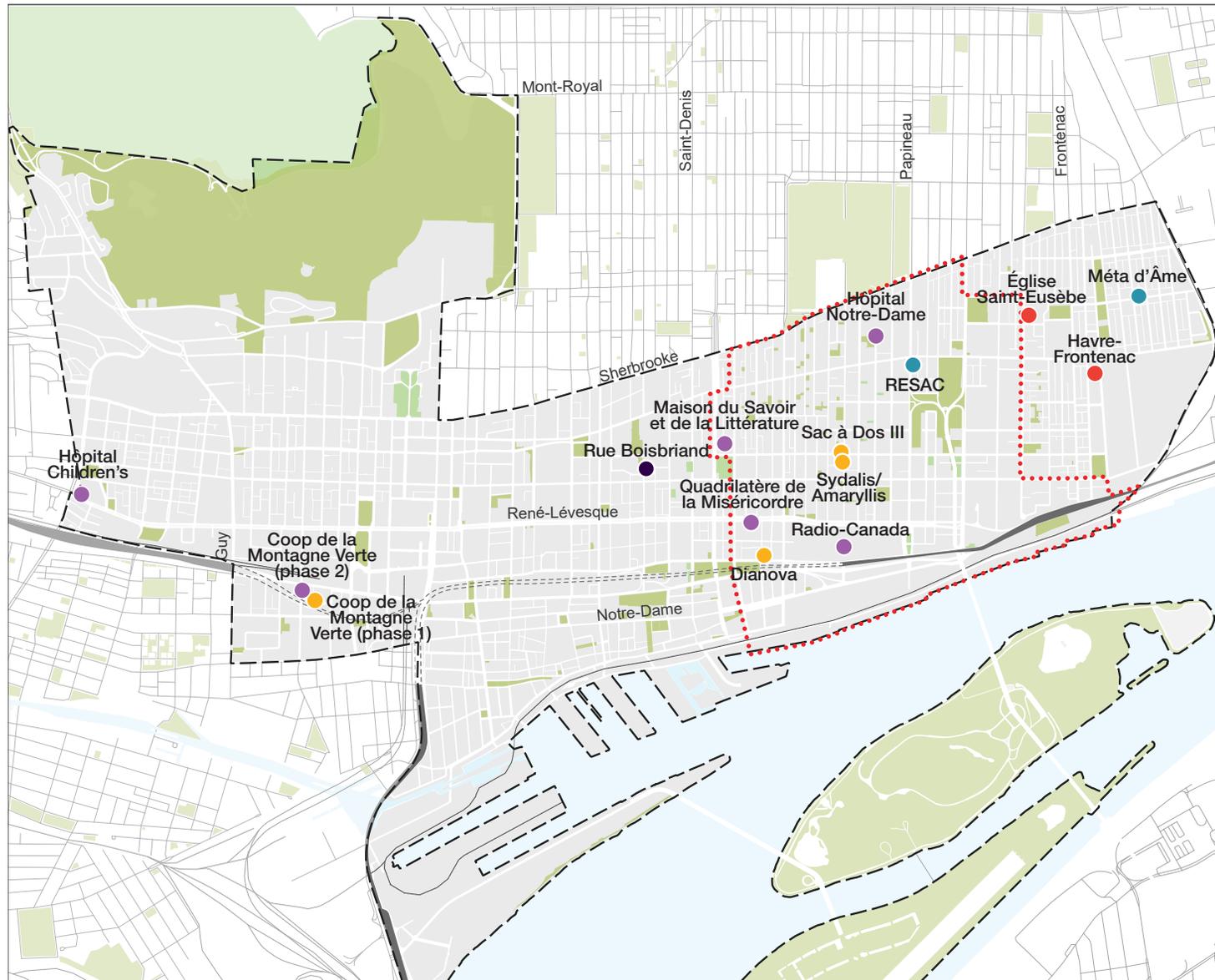
### BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX DANS L'ARRONDISSEMENT

Le Comité logement Ville-Marie compte une liste de 916 ménages demandeurs de logements sociaux. De ce nombre, 310 sont des familles avec enfants, et 80 de ces familles comptent 3 enfants ou plus. 270 de ces ménages sont par ailleurs composés de personnes seules ou de couples sans enfants comptant au moins une personne âgée de 60 ans ou plus.

Parmi les 916 ménages inscrits sur la liste du Comité logement, 849 ont manifesté un intérêt à demeurer en coopérative d'habitation, et 582 d'entre eux ont également manifesté une volonté de participer à la fondation d'un tel projet.

Enfin, parmi les 270 ménages composés de personnes seules ou de couples sans enfants comptant au moins une personne âgée de 60 ans ou plus, 193 ont manifesté un intérêt pour demeurer dans un OSBL dédié à des personnes âgées en légère perte d'autonomie.

La liste de demandeurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) pour Ville-Marie, en date du 30 juin 2020, comptait pour sa part 1531 demandeurs résidant sur le territoire de Ville-Marie, dont 580 personnes appartenant à la catégorie « pensionnée » et 951 appartenant à la catégorie « familiale ». Parmi ces 951 ménages appartenant à la catégorie familiale, 715 se qualifient pour un logement de 1 chambre à coucher, 100 pour un logement de 2 chambres à coucher et 135 pour un logement de 3 chambres à coucher ou plus.



**PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DÉVELOPPEMENT**

Étape d'approbation d'AccèsLogis

- Élaboration
- Approbation préliminaire
- Engagement conditionnel
- Engagement définitif
- Construction
- Livré (depuis moins d'un an)

Autre projet

- Corporation d'habitation Jeanne-Mance

--- Limite de l'arrondissement de Ville-Marie

■ Parc de Montréal

■ Autre espace public



Sources : Groupe CDH (2017), AHM (2018) et Interlogé (2017)

Fond de plan : Ville de Montréal (2011), Adresse Québec (2016) et MTQ (2012)

**RAYSIDE | LABOSSIÈRE**  
Architecture Design Urbanisme

## DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER ET SES RETOMBÉES DANS L'ARRONDISSEMENT

L'arrondissement Ville-Marie a connu au cours des dernières années un boom immobilier sans précédent. Ainsi, entre 2014 et 2017 inclusivement, 13 056 unités d'habitation ont été mises en chantier dans l'arrondissement, représentant 44 % de l'ensemble du développement immobilier résidentiel de la Ville de Montréal. Le secteur des Faubourgs a jusqu'à présent été relativement épargné par ce développement puisque ce secteur n'a représenté que 10 % de toutes les mises en chantier de l'arrondissement au cours de cette période.

Les perspectives de requalification des sites de Radio-Canada, de la Brasserie Molson et des Portes Sainte-Marie viennent cependant changer la donne. Un développement intensif du secteur est à prévoir au cours des prochaines années.

Malheureusement, les mesures mises de l'avant par les pouvoirs publics au cours des 15 dernières années s'avèrent nettement insuffisantes. Le programme AccèsLogis, et notamment son volet 1, a pendant plusieurs années été totalement inadapté à la réalité de l'Arrondissement. Nous espérons que les modifications apportées au programme dans le cadre de la révision actuelle d'AccèsLogis Montréal, de même que le rehaussement des coûts maximums admissibles du programme par le Gouvernement du Québec, le rendront finalement opérant.

Par ailleurs, l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal a donné des résultats particulièrement décevants dans l'arrondissement Ville-Marie. Adoptée en 2005, cette Stratégie avait notamment comme objectif de faire en sorte que 15 % des nouveaux logements construits sur le territoire de la Ville soient des logements sociaux.

Or, entre 2005 et 2017, 942 logements sociaux ont été engagés définitivement dans notre arrondissement, alors qu'un total de 24 754 logements y étaient mis en

chantier, soit 3,8 % du total.<sup>2</sup>

De plus, la proportion de grands logements familiaux réalisés a été particulièrement faible : des 942 logements sociaux engagés dans notre arrondissement, seulement 17 logements étaient des logements de 3 chambres à coucher et plus, soit moins de 2 % du total. Encore une fois, de tels résultats laissent songeurs. On entend très souvent certains économistes soutenir qu'il faut se concentrer sur la production de richesse pour que, tout naturellement, celle-ci puisse par la suite être redistribuée et percoler vers le bas. Le développement immobilier au centre-ville de Montréal, au cours des dernières décennies, est un bel exemple de production de richesse importante, à tout le moins pour certains promoteurs ainsi que pour la Ville de Montréal, sans retombées satisfaisantes pour les communautés locales.

Nous souhaitons sincèrement que l'adoption du PPU des Faubourgs ainsi que du nouveau Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal contribue à rectifier le tir.

---

<sup>2</sup> Comité logement Ville-Marie, Bilan de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal dans l'Arrondissement de Ville-Marie (2005-2017) et recommandations, août 2018.

## 4 MOYENS ET LEVIERS DU PPU POUR LE LOGEMENT DANS LES FAUBOURGS

Le PPU des Faubourgs propose, en matière d'habitation, une orientation visant à « Maintenir un parc de logements diversifié et inclusif ». À cette fin, il propose deux stratégies d'intervention complémentaires, à savoir de « créer de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux » et de « prévenir l'érosion du parc de logements abordables ».<sup>1</sup>

### NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX, ABORDABLES ET FAMILIAUX

L'objectif de cette première stratégie d'intervention est de contribuer à la création de logements visant spécifiquement les besoins des ménages auxquels le marché ne répond pas, soit les ménages à revenu faible ou modeste ainsi que les familles. Le potentiel de construction de nouveaux logements pour le secteur en requalification du PPU est établi à 7 500, dont 1 500 nouveaux logements sociaux, 1 250 logements abordables et 500 logements familiaux (3 chambres à coucher ou plus). Nous accueillons positivement cette estimation et saluons la volonté de la Ville de procéder rapidement à une « étude de potentiel de sites identifiés pour le développement du logement social ».<sup>2</sup>

Nous souhaitons cependant que ces estimations du potentiel de logements sociaux, notamment, soient transformées en objectifs, et que ces objectifs (en particulier en matière de logements sociaux) comprennent des cibles déterminées par rapport aux diverses clientèles ciblées par le programme AccèsLogis, soit les clientèles des volet 1 (familles et personnes seules), volet 2 (personnes âgées en légère perte d'autonomie) et volet 3 du programme (besoins particuliers). Notons à cet égard que cette recommandation de notre table de concertation fait écho au constat du Vérificateur général du Québec issu de son rapport annuel 2020 à l'effet que « les besoins en matière de logements sociaux et abordables ne sont pas suffisamment démontrés lors de l'analyse de l'admissibilité des projets au programme AccèsLogis Québec. »<sup>3</sup>

1 Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, mars 2020, p. 26-28

2 Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, mars 2020, p. 115

3 Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2020-2021, octobre 2020, Chapitre 4, Programme AccèsLogis Québec : réalisation des projets d'habitation, p. 17.

Compte tenu du déficit de grands logements sociaux familiaux construits au cours des dernières années dans notre arrondissement, et des besoins importants illustrés par le nombre de ménages familiaux inscrits sur les listes respectives du Comité logement Ville-Marie et de l'OMHM, nous estimons que le besoin prioritaire auquel les 1 500 logements sociaux prévus au PPU doivent répondre est celui des familles avec enfants. Le besoin des personnes âgées doit également être pris en compte de façon conséquente, compte tenu encore une fois du nombre important de ménages composés de personnes âgées de plus de 60 ans inscrits sur les listes du Comité logement Ville-Marie et de l'OMHM. Les besoins des personnes seules ne doivent pas non plus être négligés et, parmi ceux-ci, les besoins particuliers en habitation associés à certaines clientèles vulnérables doivent aussi faire l'objet d'attention, tout en étant mieux distribués sur le territoire montréalais qu'ils ne l'ont été au cours des 20 dernières années.

Sur les 1 500 logements sociaux projetés sur le territoire des Faubourgs, nous proposons donc que 850 logements sociaux soient destinés au volet 1 du programme AccèsLogis (familles et personnes seules), dont 50 % au logement familial (3 chambres à coucher et plus), 400 au volet 2 du programme (personnes âgées en légère perte d'autonomie) et 250 logements sociaux au volet 3 du programme (besoins particuliers).

Par ailleurs, notre table de concertation soutient le développement de plusieurs projets de logements sociaux pour familles sur le territoire du PPU. Outre les projets d'Interloge, nous supportons les projets de deux coopératives, un sur le site de l'ancien Hôpital de la Miséricorde (coopérative d'habitation Testan) et un sur le site de la Maison de Radio-Canada (Coopérative d'habitation du Faubourg à m'lasse). Ces projets sont issus de la volonté de citoyens de l'Arrondissement de s'investir dans le développement de projets d'habitation qui répondent adéquatement à leurs besoins et de participer activement au développement de leur milieu de vie. Nous souhaitons insister sur l'importance que de tels projets soient accueillis positivement par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal et que celui-ci adapte son programme

AccèsLogis Montréal de telle façon que des projets de coopérative d'habitation de grande taille aient les moyens de se réaliser dans des conditions optimales pour ainsi pouvoir devenir des modèles inspirants à reproduire dans l'avenir.

Le PPU des Faubourgs prévoit également la construction de 1250 logements abordables, dont des logements pour étudiants. Le PPU mentionne à cet effet que « le territoire des Faubourgs est propice à l'accueil de logements destinés de par sa proximité avec les trois universités situées au centre-ville. » Nous adhérons à cette analyse et estimons qu'une partie conséquente des logements abordables doit être destinée au logement étudiant, sous forme d'OSBL ou de coopérative, compte tenu, encore une fois, des besoins criants d'un tel type de logement sur le territoire des Faubourgs. Nous estimons également que la Ville de Montréal devrait interpeller les grandes universités montréalaises ainsi que le Gouvernement du Québec afin qu'ils prennent les moyens nécessaires afin de produire davantage de résidences étudiantes pour leur clientèle sur le territoire de la Ville de Montréal. Le développement de résidences et de logements étudiants aurait notamment comme incidence de contribuer à relâcher la pression existante sur le parc de grands logements familiaux montréalais.

Notre table de concertation souhaite également collaborer à la détermination de la liste de sites identifiés pour le développement du logement social dans le secteur par la Ville de Montréal. Les trois grands sites du secteur en requalification (Radio-Canada, Portes Sainte-Marie et Molson) doivent bien sûr contribuer de façon importante à l'atteinte de cet objectif par l'inclusion de logements sociaux in situ, mais d'autres sites mentionnés au PPU pourront également être mis à profit, notamment le site de l'ancien Hôpital de la Miséricorde, la portion sud de l'îlot Voyageur et le terrain au coin des rues Atateken et de la Commune (appartenant tous deux à la SHDM), ainsi que les terrains et bâtiments excédentaires de l'Hôpital Notre-Dame inclus dans l'îlot communautaire Alexandre-DeSève, appartenant pour leur part au CIUSSS du Centre-Sud de l'île-de-Montréal. Mentionnons à cet égard que, de notre point de vue, le développement de tels sites publics, qui appartiennent déjà à la collectivité, ne devrait pas être traité de la même façon que les sites privés visés par le Règlement pour une métropole mixte. De tels sites publics devraient être exclusivement dédiés

au développement de logements sociaux ou, s'ils intègrent du logement privé, le faire dans une proportion inversée aux sites privés soit, 80 % de logements sociaux et 20 % de logements privés.

Par ailleurs, nous souhaitons que la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) élabore les projets de logements sur les sites qui lui appartiennent (Îlot Voyageur et Atateken / De la Commune) en collaboration avec les acteurs de la communauté, ce qui n'est malheureusement pas le cas pour l'instant.

Enfin, certains des terrains visés par le droit de préemption de la Ville de Montréal sur le territoire du PPU des Faubourgs, ou encore des terrains offerts par des promoteurs privés dans le cadre de l'application du Règlement pour une métropole mixte, pourront aussi concourir à l'atteinte de cet objectif.

## NOUVELLES MESURES RÉGLEMENTAIRES VISANT À PRÉVENIR L'ÉROSION DU PARC DE LOGEMENTS ABORDABLES

Comme le mentionne le PPU, le parc de logements locatifs existant constitue une réserve importante de logements abordables, dans lequel demeurent près de la moitié des résidents du secteur des Faubourgs. Dans le contexte de gentrification accélérée actuel et de développement immobilier intensif auquel est promis le secteur au cours des prochaines décennies, il devient ainsi essentiel d'assurer son maintien et son entretien par différents outils. C'est l'objectif que poursuit la seconde stratégie d'intervention du PPU. Nous ne pouvons bien sûr, encore une fois, qu'y adhérer.

À cet effet, la Ville a modifié son programme de rénovation au printemps 2019 afin de mieux soutenir les coopératives et OSBL d'habitation dans les travaux qu'ils doivent entreprendre. Nous appuyons cette initiative qui répond, comme nous l'avons mentionné précédemment, à un besoin important.<sup>4</sup>

Il est également essentiel, cependant, que la Ville de Montréal interpelle énergiquement les Gouvernements du Canada et du Québec afin qu'ils investissent des sommes supplémentaires dans l'entretien du parc de logements sociaux existant, notamment du parc de logements réalisés avec le concours effectif du gouvernement fédéral avant 1994.

La Ville de Montréal doit aussi, selon nous, interpeller le Gouvernement du Québec afin qu'il accroisse les montants alloués au fonds de réserve dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, et qu'il prévoit des dispositions afin que soit conservée, au terme des conventions d'exploitation, la vocation sociale des immeubles subventionnés, tel que le recommandait d'ailleurs le Vérificateur général du Québec dans son rapport de mai 2019.<sup>5</sup>

---

4 Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, mars 2020, p. 29

5 Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2019-2020, mai 2019, Programme AccèsLogis Québec : exploitation des immeubles, p. 21-22 et p. 26.

La location de logements locatifs à des fins d'hébergement touristique a contribué de façon importante à la perte de logements locatifs dans notre arrondissement, en contravention de surcroît avec le zonage et la vocation résidentielle de nombreux secteurs. Le PPU souligne les efforts déployés par l'Arrondissement et la Ville de Montréal afin d'endiguer le phénomène. La modification du règlement d'urbanisme de l'Arrondissement, effectuée en juin 2018, et visant à restreindre l'émission de permis d'exploitation de résidences de tourisme à la rue Sainte-Catherine, entre les rues Saint-Mathieu et Atateken, conjuguée aux efforts consentis par la Ville de Montréal afin de convaincre le Gouvernement du Québec de resserrer sa réglementation concernant les établissements d'hébergement touristique, qui ont résultés dans l'adoption par le gouvernement provincial, en novembre 2019 (avec entrée en vigueur en mai 2020), d'une nouvelle réglementation à cet effet,<sup>6</sup> ont définitivement été les bienvenus.

Il est certain que la pandémie actuelle, qui a imposé un frein salutaire aux activités touristiques, a contribué indirectement à une diminution marquée des locations de logement (majoritairement illégales, car ne respectant pas le zonage) à des fins d'hébergement touristique et ne nous permet pas de mesurer adéquatement la portée réelle de la nouvelle réglementation provinciale. Néanmoins, nous accueillons favorablement les efforts consentis par l'Arrondissement et la Ville à cet égard, et demeurerons attentifs à l'évolution du phénomène et à l'efficacité de la nouvelle réglementation dans les années à venir.

---

6 Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, mars 2020, p. 29

Enfin, le PPU prévoit un certain nombre de modifications à la réglementation d'urbanisme de l'Arrondissement de Ville-Marie visant à assurer le maintien et le développement du parc de logements notamment abordables.<sup>7</sup>

Trois mesures sont envisagées à cet égard :

- > Introduction dans le règlement d'urbanisme d'une disposition régissant ou restreignant la division ou la subdivision de logements permettant ainsi le maintien d'un parc de logements de grande superficie
- > Dans l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel relative à l'autorisation d'un nombre de logements supérieur au nombre prescrit par le règlement d'urbanisme, ajout de critères visant à favoriser l'offre en matière de logement abordable, social ou familial
- > Dans le règlement sur les PPCMOI, ajout de critères favorisant un ensemble résidentiel diversifié

Dès l'été 2020, l'Arrondissement Ville-Marie a pris les devants par rapport à la mise en œuvre du PPU et a adopté un règlement visant à restreindre la division et la subdivision de logements, interdire la transformation de maisons de chambres et abaisser le taux d'implantation des bâtiments dans un secteur important des Faubourgs. Nous accueillons favorablement cette initiative réglementaire qui vise notamment à protéger les locataires de procédures d'éviction abusives de la part de spéculateurs ou propriétaires malveillants.

De plus, une représentante de l'Arrondissement a indiqué que la Direction de l'aménagement urbain travaillait à l'élaboration cet automne d'un second projet de règlement visant à restreindre les agrandissements ou fusions de logements,<sup>8</sup> qui favorisent également les procédures d'éviction abusives de la part de spéculateurs ou propriétaires malveillants. Une fois de plus, nous encourageons fortement l'Arrondissement à aller de l'avant avec une telle mesure et à l'inscrire au PPU.

---

7 Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, mars 2020, p. 130

8 Transcription de la séance de questions et réponses du 28 septembre 2020, Mme Charlotte Horny, Arrondissement de Ville-Marie, p. 4-5

Finalement, nous sommes également favorables à l'introduction de critères visant à favoriser l'offre en matière de logement abordable, social ou familial ainsi qu'un ensemble résidentiel diversifié autant dans la réglementation sur les PPCMOI que dans la procédure d'autorisation des demandes d'usage conditionnel relatives à l'autorisation d'un nombre de logements supérieur au nombre prescrit par le règlement d'urbanisme. En effet, de trop nombreux projets d'habitation dérogatoires d'envergure ont été autorisés au cours des dernières années dans le cadre du processus d'autorisation des PPCMOI sans inclure un seul logement social. On n'a qu'à penser aux projets immobiliers autorisés sur le site de l'ancien Cinéma Champlain, ou sur celui de l'ancien bar Le Bourbon, tous deux justement situés sur la rue Sainte-Catherine, dans le secteur des Faubourgs.

## 5 VIE COMMUNAUTAIRE, ESPACES COMMUNS ET TISSU URBAIN

### Milieux de vie complets et vie communautaire

#### BESOINS EN SERVICES ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Pour ce qui est des équipements collectifs, soulignons l'importance de l'école publique et des services communautaires pour le maintien des populations à faible ou modeste revenu dans le quartier. Il importe selon nous, suite à la réalisation d'une étude de besoins qui accompagnent le développement de logements familiaux, d'effectuer dès l'adoption du PPU les réserves de terrains nécessaires à l'implantation des nouveaux services qui seront requis.

Le développement de grands projets résidentiels doit être accompagné d'équipements collectifs répondant aux besoins de ces nouvelles populations (écoles, CPE, centres de santé, etc.). À ce titre, Habiter Ville-Marie souhaite saluer la volonté de l'Arrondissement de planifier des écoles dans deux des grands secteurs en requalification, exprimée lors des négociations d'accords de développement. Cependant, nous souhaitons réitérer à l'Arrondissement l'importance d'étudier finement et avec l'aide des partenaires institutionnels (CSSDM, Ministère de la Santé), les besoins qui accompagnent tous les grands ensembles résidentiels, notamment ceux programmant la réalisation de logements familiaux. Ainsi, l'Arrondissement doit réaliser une étude qui chiffre les besoins potentiels en équipements collectifs qui accompagneront la croissance démographique du quartier. Cette étude devra détailler la capacité et la localisation de tous les équipements publics nécessaires au développement du quartier. Ainsi l'Arrondissement pourra continuer d'être proactif dans le but d'éviter que les nouveaux résidents ne se reportent sur les équipements existants et surcharge les réseaux scolaire et de santé du quartier.

Le PPU prévoit un potentiel de 500 logements familiaux dans le territoire, principalement dans le sud du secteur. Certains projets de logements familiaux abordables, à l'instar du projet présenté par Interloge dans le Quartier des Lumières, prévoient l'établissement de centaines de familles avec enfants dès 2022. L'Arrondissement doit poursuivre sa volonté d'assurer de bonnes conditions pour les résidents et doit s'engager, au-delà de la mise en réserve de terrains, à collaborer avec la CSSDM pour l'établissement d'une nouvelle école à très court terme.

#### LOCAUX COMMUNAUTAIRES

Le contexte immobilier mondial pousse les prix de l'immobilier à la hausse partout dans les grandes métropoles du globe, y compris à Montréal où la hausse des prix apparaît modérée comparée aux régions de Toronto et Vancouver. On pourrait se réjouir de cette situation, mais il n'en demeure pas moins que l'abordabilité est à la baisse à Montréal et qu'il n'y a aucune manière de voir cela comme acceptable. D'autant plus que nous évaluons que les grands projets prévus dans les Faubourgs contribueront significativement à accélérer l'augmentation des valeurs foncières dans le secteur. Bien sûr, l'impact se fait déjà sentir sur les ménages à faible et modeste revenu de l'Arrondissement, mais nous souhaitons sensibiliser l'Arrondissement au risque que des organismes communautaires du quartier aient, eux aussi, du mal à se loger à un prix raisonnable au cours des 20 prochaines années. Plusieurs organismes communautaires sont sous-financés et ne peuvent pas facilement s'engager à des frais fixes exorbitants au péril de leur mission.

C'est pourquoi nous recommandons à l'administration municipale de procéder à une analyse de l'offre et de la demande pour des locaux communautaires à prix abordables et d'identifier des solutions à long terme à cette problématique de plus en plus criante.

## PHASAGE DES ESPACES VERTS ET DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Cela va de soi que la réalisation complète du PPU des Faubourgs s'échelonne sur des décennies et que certaines interventions prévues ne verront le jour qu'à l'horizon 2030. Ainsi, on sait que les développements des prochaines années devront s'établir dans un environnement en constant chantier. Les équipements collectifs et sociaux, qui jouent un rôle primordial dans la planification de milieux de vie complets, doivent être construits dès les premières phases de mise-en-œuvre du PPU. En effet, il est nécessaire que les équipements scolaires, les infrastructures de santé et les équipements communautaires soient développés en premier dans les grands projets afin de créer un embryon de vie de quartier qui grandira tout au long de la réalisation du PPU.

Par ailleurs, la multiplication et la succession des chantiers de construction représentent un défi pour les développeurs et pour l'Arrondissement afin de mettre en œuvre des projets d'habitation ayant un minimum de qualité de vie, et ce, particulièrement dans les premières phases de développement. Cette exigence est d'autant plus grande qu'il est raisonnable de penser que les aménagements en parcs et espaces verts ne seront complétés que dans les phases finales de développement. Ainsi, nous souhaitons éviter que des ménages ne puissent profiter de l'environnement immédiat avant plusieurs années. En favorisant des implantations architecturales créant des cours intérieures semi-privés, telles que proposées au PPU, les résidents pourront profiter d'une certaine quiétude au cœur du vaste secteur en requalification.

## Forme urbaine, tenure et implantation MIXITÉ ET DENSITÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les études de cas présentées par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal dans le cadre des consultations de l'OCPM portant sur le Règlement pour une Métropole mixte nous enseignent que la mixité doit être bien pensée et mise en œuvre pour générer les retombées escomptées. Il ne suffit pas de mélanger les profils de clientèle pour assurer le succès d'un projet du point de vue de la mixité. Bien sûr, cette dernière devrait se composer à l'échelle territoriale en assurant la présence d'une variété de profils socioéconomiques dans les grands ensembles urbains comme le propose le Règlement pour une Métropole mixte. Cependant, la mixité se compose aussi à l'échelle du projet d'habitation. À ce niveau, les orientations dans le choix des clientèles à privilégier dans les projets d'habitation sociale relèvent de la Ville de Montréal alors que la sélection fine des ménages dans chacun des projets est réalisée par les bailleurs de logements sociaux. Pour ces derniers, la sélection des ménages représente une activité critique dans la composition du tissu social qui est susceptible de favoriser ou non le succès de ces projets à long terme.

Depuis plusieurs années maintenant, Habiter Ville-Marie revendique plus de logements sociaux familiaux dans l'Arrondissement et notre regroupement est d'avis que les grands projets représentent autant d'opportunités de développer une masse critique de ce type de logement. Nous souhaitons donc que la Ville de Montréal prenne acte que seul le secteur communautaire peut développer des logements familiaux abordables à perpétuité dans le secteur des faubourgs et que les orientations quant aux clientèles à privilégier soient effectivement réalisées par le Service de l'habitation conformément aux orientations du PPU.

Par ailleurs, les développements urbains proposés sont par nature d'une assez forte densité. Combinée à l'exigence du Règlement pour une métropole mixte exigeant 20 % de logements sociaux dans les projets de développement, cette densité interpelle le modèle de développement et d'exploitation du logement social qui est généralement dans des échelles plus petites. Cette nouvelle réalité suscite des réflexions dans le milieu afin d'adapter les modes de gouvernance à la gestion d'ensembles

immobiliers collectifs de plus grande taille. Au cours des deux dernières années, certains modes de tenure ont été plus fortement contestés que d'autres par différents acteurs impliqués dans le développement. Bien que certaines préoccupations apparaissent légitimes, Habiter Ville-Marie est d'avis qu'aucun type de tenure ne devrait être exclue d'emblée du type de développement dont il est question dans les grands projets. Certains bailleurs de logement sociaux actifs dans le quartier ont démontré leurs capacités à gérer des ensembles de taille moyenne et qu'ils possèdent l'expérience et l'expertise requise pour gérer une densité accrue dans le futur. C'est pourquoi nous recommandons à la Ville de Montréal de supporter les acteurs locaux et de les accompagner dans la mise à l'échelle de leurs modèles respectifs.

Nous sommes préoccupés par les nouveaux paramètres réglementaires de hauteurs conditionnels prévus au PPU (réduction des superficies de planchers pour les constructions en hauteurs, normes d'efficacité énergétique...), car ils impliqueront des surcoûts dans la construction de logements sociaux. Selon nous, les constructions de bâtiments en hauteur devraient favoriser l'inclusion de logements sociaux. Ainsi, nous demandons à l'Arrondissement de prévoir des dérogations et des fonds associés à ces surcoûts pour minimiser l'impact de ces mesures sur les coûts de construction de logements sociaux.

## **PERMÉABILITÉ ET COHABITATION DANS LES ESPACES COMMUNS**

Avec le rétablissement de la trame de rue entre le Centre-Sud et le Vieux-Montréal (Orientation 6 du PPU des Faubourgs), le PPU souligne l'importance de perméabilité du Quartier. En effet, les passages publics prévus au PPU ont comme objectif de permettre aux piétons de traverser les îlots le long des bâtiments ou des espaces semi-privés. Nous sommes d'accord avec cet objectif important mis de l'avant. Cependant, nous recommandons à l'Arrondissement d'étudier finement et d'encadrer l'aménagement des passages publics et leur relation avec l'aménagement des espaces semi-privés (cours intérieures). L'objectif de perméabilité est important, mais il peut s'avérer problématique quand on conçoit des espaces destinés aux enfants, par exemple. Étant donné la nature du quartier Centre-Sud, les aires de jeux et espaces collectifs qui pourraient être développés pour les familles méritent un soin et des considérations de sécurité particulières.

La position de l'Arrondissement doit être claire afin de veiller à ce que les concepts d'aménagements proposés par les développeurs du Quartier des Lumières et du secteur Molson ne viennent pas à l'encontre du principe de droit de passage. Cet outil ne donne pas le plein droit à l'Arrondissement et nécessite un partenariat étroit entre l'Arrondissement et les développeurs pour assurer la qualité des passages publics. Leurs accès publics, leur animation et leur rapport avec les cours intérieures privées sont des paramètres importants pour atteindre l'objectif de perméabilité des îlots et de rétablissement de la trame de rue.

## 6 MISE EN OEUVRE, GOUVERNANCE ET SUIVI DES PROJETS ET DU PPU

### Gouvernance et suivi des projets en habitation

La mise en œuvre d'une programmation urbaine aussi ambitieuse que le Plan particulier d'urbanisme des Faubourgs, lequel s'échelonne sur une période d'au moins 15 ans, exige une gouvernance coopérative et inclusive et un suivi rigoureux et transparent au fil du temps de l'évolution de la situation sur le terrain. Pour Habiter Ville-Marie, la mise en œuvre du PPU des Faubourgs représente une phase de développement névralgique porteuse d'espoirs et de préoccupations réelles pour les acteurs et résidents du milieu. Si les investissements massifs prévus dans le cadre bâti représentent une foule d'opportunités pour la communauté locale de se repositionner, se renouveler, ou encore de se développer, il n'en demeure pas moins que les risques d'exclusion sont bien réels. L'explosion des valeurs foncières est susceptible d'éroder très sérieusement la capacité des ménages à faible ou modeste revenu de se loger à prix raisonnable dans le secteur de même que les organismes communautaires ayant pignon sur rue; risquant par ricochet de provoquer une mutation du tissu social d'accueil au profit d'une classe mieux nantie n'ayant pas les mêmes valeurs de solidarité communautaire caractéristiques du Centre-Sud.

### CHOIX DES PROJETS D'HABITATION SOCIALE

Habiter Ville-Marie a maintes fois exprimé le souhait d'être davantage partie prenante des discussions portant sur le choix et le développement de projets de logements sociaux, notamment sur les grands sites du territoire, en particulier ceux de propriété gouvernementale ou visée par la Stratégie d'inclusion et prochainement par le Règlement pour une métropole mixte. Ainsi, Habiter Ville-Marie devrait, en accord avec sa mission et en réponse aux enjeux identifiés dans sa Stratégie de développement 2019, contribuer au développement de quartiers et de milieux diversifiés, par la production de logements sociaux répondant aux besoins de la population et aux souhaits exprimés par la communauté.<sup>1</sup> Cette volonté est en phase avec les priorités du Plan d'action en développement social de l'Arrondissement Ville-Marie 2020-2022, soit de favoriser des quartiers à échelle humaine; la cohésion sociale, la cohabitation et la diversité; la participation citoyenne et l'engagement social.<sup>2</sup> Dans le domaine de l'habitation, ce Plan d'action prévoit,

parmi ses engagements d'assurer une offre résidentielle suffisante, équilibrée et de qualité, comprenant des logements abordables sociaux, adaptés à divers types de ménages selon leurs besoins.<sup>3</sup> Cette contribution, longuement souhaitée par Habiter Ville-Marie, ne peut se concrétiser sans la mise en place d'une instance ou d'un processus réunissant les principaux acteurs concernés par le développement de logements sociaux dans l'arrondissement Ville-Marie, dont bon nombre sont membres d'Habiter Ville-Marie. La mise en place d'une telle instance a été évoquée par plusieurs acteurs du milieu de l'habitation et fait l'objet de la recommandation #10 du rapport de consultation publique de l'OCPM sur le projet de Règlement pour une métropole mixte, soit d'inclure des interlocuteurs locaux dans le processus de sélection et de suivi des projets.<sup>4</sup> Ainsi, la commission considère les organismes locaux comme faisant partie des solutions et donc, comme des partenaires essentiels pour parvenir à améliorer l'offre en matière de logement.<sup>5</sup> Habiter Ville-Marie souhaite contribuer à la mise en place d'un tel processus et y participer activement. Ce faisant, Habiter Ville-Marie serait mieux à même de remplir sa mission, tout en contribuant à l'atteinte des objectifs de ses partenaires, en particulier l'Arrondissement Ville-Marie et la Ville de Montréal. Nous pensons que cette instance devrait être coordonnée par l'Arrondissement Ville-Marie, en partenariat avec le Service de l'habitation de la Ville, ces derniers ayant la capacité de mobiliser les ressources requises à cette fin.

1 Stratégie de développement d'Habiter Ville-Marie, septembre 2019, p. 66-70

2 Plan de développement social 2020-2022. Arrondissement Ville-Marie, p. 10-11

3 Plan de développement social 2020-2022. Arrondissement Ville-Marie, p. 20-21

4 Rapport de consultation de l'OCPM, Règlement pour une métropole mixte, 20 avril 2020, p.132

5 Idem, p. 131

## Gouvernance et suivi du PPU

En plus d'inclure Habiter Ville-Marie dans la discussion quant aux choix des projets et des groupes porteurs, il est recommandé d'intégrer aux instances de gouvernance et de suivis du PPU des mécanismes de régulation favorisant le dialogue et la collaboration dans la mise en œuvre des multiples projets qui seront développés dans ce cadre. Nous pensons qu'il faut embrasser la complexité d'un développement urbain aux multiples facettes de manière à décupler les échanges entre les autorités municipales, les promoteurs immobiliers sociaux et privés, les entrepreneurs privés et sociaux, les sociétés de développement commerciales, les tables de Quartier et d'autres regroupements communautaires.

Pour ce faire, nous appuyons la proposition d'avoir deux forums, ou deux instances complémentaires, ayant chacune leurs rôles et responsabilités afin d'assurer la mise en œuvre d'un dialogue de développement social, culturel, entrepreneurial et écologique.

## COMITÉ DE SUIVI

Cette instance devrait avoir pour rôle d'assurer une veille de l'avancement dans le temps des différentes orientations et stratégies d'intervention du PPU. Pour ce faire, le comité de suivi devrait identifier des indicateurs à mesurer en lien avec des objectifs à court, moyen et long terme supportant la réalisation des différentes stratégies d'intervention. Selon les tendances observées, le comité de suivi serait appelé à produire des recommandations aux différentes parties prenantes afin de corriger les trajectoires s'il y a lieu. Finalement, les travaux du comité de suivis devraient être communiqués périodiquement au grand public. Nous pensons que le comité de suivi devrait être coordonné par l'Arrondissement Ville-Marie, ce dernier ayant la capacité de mobiliser les ressources requises alors que beaucoup d'interventions prévues au PPU sont du ressort de la Ville.

## COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT DES GRANDS PROJETS DU CENTRE-SUD (CAGPCS)

Le CAGPCS a initialement été proposé par Rayside Labossière et la CDC Centre-Sud afin de favoriser la rencontre et le dialogue entre le secteur communautaire du Centre-Sud et les promoteurs immobiliers privés comme le Groupe MACH, le Groupe Prével et le Groupe Sélection.

Nous proposons que le CAGPCS devienne une instance de concertation multisectorielle permanente intégrant les différents aspects du PPU. Son rôle serait de mobiliser les acteurs concernés dans des dynamiques collaboratives d'échange, d'influence réciproque et de concertation locale dans le but de faciliter l'insertion des projets de développement social et communautaire dans les grands projets et dans les autres projets de requalification limitrophes, mais aussi de veiller à interpeller les acteurs concernés par des problématiques orphelines. Le CAGPCS ne vise pas à remplacer des instances de concertation sectorielle existantes, mais à les regrouper dans une sorte de forum ouvert, et ce, dans le but de créer des espaces de dialogue.

Finalement, les travaux du CAGPCS devraient être alimentés par les travaux du Comité de suivi et vice versa. Ainsi, si le Comité de suivi mesurait, par exemple, un écart quant à la stratégie d'intervention visant à mettre en valeur l'histoire du quartier à travers des espaces publics (stratégie d'intervention 4.2), le CAGPCS pourrait proposer un mécanisme pour mobiliser des intervenants sur cette question telle, par exemple, l'organisation d'une série de midis-concertation pour chercher à mobiliser et responsabiliser les acteurs concernés.

## **MOYENS ET LEVIERS MIS EN OEUVRE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DU PPU**

Portant une vision claire avec le PPU des Faubourgs, l'Arrondissement Ville-Marie doit maintenant se donner les moyens de ses ambitions. Nous demandons à ce que l'Arrondissement mette en place des leviers pour la réalisation et le suivi des objectifs (notamment en matières de logements sociaux) à court, moyen et long termes. Des efforts de négociation, de financement et de concertation des différents paliers gouvernementaux devront être mis en œuvre et perdurer afin de soutenir les initiatives visant le maintien de logements abordables, l'entretien des logements sociaux existants et la création de nouvelles unités de logement social, abordable et familial.

Nous sommes d'avis que l'Arrondissement doive préciser ses objectifs d'inclusion. L'Arrondissement doit donner les détails sur la localisation du potentiel de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux qu'il vise, d'une part sur des lots publics ou institutionnels ou d'autre part sur des terrains privés en négociant avec les développeurs. Habiter Ville-Marie est d'avis que l'Arrondissement doit agir de manière proactive et détailler ainsi quels programmes municipaux seront mis à profit, pour quels terrains et à quel moment. Nous pensons que la transparence et la concertation sont des principes clés que l'Arrondissement devra adopter pour concrétiser la réalisation du potentiel de 1500 logements sociaux, 1250 logements abordables ainsi que les 500 logements familiaux potentiels.

L'Arrondissement doit également se donner un horizon de temps et un plan de phasage plus précis dans lequel il envisage d'atteindre l'objectif donné.

## 7 SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

### Recommandation 1

Que la Ville de Montréal procède à une analyse, tous les 5 ans, des besoins en habitation pour les différentes clientèles, en consultant les acteurs du milieu à cette fin.

### Recommandation 2

Que les estimations du potentiel de réalisation de 1500 logements sociaux inscrits au PPU soient transformés en objectifs à atteindre.

### Recommandation 3

Que la Ville précise, dans une étude de potentiel, la distribution de son objectif chiffré en matière de développement de logement social, à travers les terrains privés, institutionnels et public du territoire visé.

### Recommandation 4

Que la Ville se dote d'un horizon de temps pour laquelle elle compte atteindre l'objectif de développements de logements sociaux qu'elle s'est donnée.

### Recommandation 5

Que la Ville de Montréal demande à la SHDM de collaborer avec les représentants du milieu afin de concevoir des projets qui répondent aux besoins de la communauté sur les terrains qui lui appartiennent (îlot Voyageur, Atateken/de la Commune).

### Recommandation 6

Que les sites publics appartenant à la Ville de Montréal ou à d'autres paliers de gouvernement ne soient pas traités de la même façon que les grands sites privés visés par le Règlement pour une métropole mixte et soient exclusivement dédiés au développement de logements sociaux.

### Recommandation 7

Que la Ville de Montréal réfléchisse à la pertinence de la mise en place d'un programme spécifique permettant l'acquisition de bâtiments multilocatifs existants n'ayant pas besoin de rénovation majeure pour des fins de transformation en logements abordables.

### Recommandation 8

Que le Service de l'habitation soutienne le milieu de l'habitation sociale dans la mise à l'échelle des différents modes de tenures afin de favoriser une saine gestion d'ensembles immobiliers de grande taille.

### Recommandation 9

Que la Ville de Montréal interpelle les autres paliers gouvernementaux pour qu'ils investissent de façon significative et conséquente dans le logement social et communautaire, et que le secteur des Faubourgs bénéficie de ces investissements.

### Recommandation 10

Que l'Arrondissement intègre des principes de perméabilité et de sécurité des aménagements privés en tenant compte du contexte du Centre-Sud en général, mais en tenant compte des clientèles visées par chacun des projets d'habitation sociale proposés.

### Recommandation 11

Que les autorités publiques, les établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, et les organismes spécialisés dans le logement étudiant travaillent avec la communauté à l'établissement de solutions au manque de résidences étudiantes abordables au centre-ville et dans l'ensemble de la Ville.

### Recommandation 12

Que la Ville de Montréal demande au gouvernement du Québec de modifier la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives et aux OSBL en habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié.

### Recommandation 13

Que le PPU des Faubourgs prévoit une modification à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement dédiée au maintien du parc de logements abordables afin d'introduire un règlement visant à restreindre les agrandissements ou fusions de logements, tel que cela a été annoncé lors d'une séance de questions sur le PPU.

### Recommandation 14

Que les autorités publiques concèdent à la Ville de Montréal le pouvoir de taxer les transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers, comme l'ont fait les gouvernements de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, ainsi que la spéculation foncière.

### Recommandation 15

Que la Ville de Montréal ou l'Arrondissement de Ville-Marie continuent d'effectuer, dans les plus rapides délais, des réserves de terrains pour les services et équipements collectifs qui seront requis dans le développement de milieux de vie complets (écoles, centres communautaires, services adoptés) et qu'ils accumulent des réserves financières suffisantes pour répondre à ces besoins.

### Recommandation 16

Que l'Arrondissement reconnaisse l'importance des espaces civiques et du domaine public comme lieu de cohabitation et y privilégie un aménagement inclusif pour tous, incluant les populations marginalisées.

### Recommandation 17

Que l'Arrondissement procède à une analyse de l'offre et de la demande sur le prix des locaux communautaires et en assure l'accessibilité aux organismes communautaires du territoire en reconnaissant l'importance de ces services collectifs pour les résidents du quartier, particulièrement les plus vulnérables.

### Recommandation 18

Que l'arrondissement Ville-Marie se dote d'un portrait et d'un plan directeur quant à l'utilisation des locaux sous sa responsabilité pour favoriser une occupation par des organismes communautaires qui desservent la population locale en priorité.

### Recommandation 19

Que l'Arrondissement précise clairement le rôle du comité de suivi et détaille les mécanismes de redditions de comptes prévus dans le PPU des Faubourgs.

### Recommandation 20

Que l'Arrondissement de Ville-Marie mette sur pied, en collaboration avec le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, un mécanisme de concertation auquel puisse participer notre table de concertation afin de contribuer à l'identification des besoins prioritaires en matière de logement social et des projets les plus susceptibles d'y répondre, et soutienne financièrement notre table de concertation pour ce faire.

### Recommandation 21

Que l'Arrondissement de Ville-Marie constitue un comité d'intervenants en matière d'habitation, tel que prévu dans son plan d'action en développement social 2020-2022, afin de favoriser le maintien des locataires dans leur logement et leur quartier.

### Recommandation 22

Que la Ville de Montréal conclue notamment des accords de développement qui prévoient l'inclusion de logements sociaux in situ sur les 3 grands sites en requalification du secteur (Radio-Canada, Portes Sainte-Marie et Molson); que ces accords prévoient, outre la répartition des projets de logements sociaux sur site, de même que le phasage de leur réalisation.