

Novembre 2007

Pour un centre-ville dont le développement est inclusif



SOMMAIRE du Mémoire

présenté dans le cadre de la
Consultation publique sur le projet de
développement du site de la Gare Viger



présenté par

Habiter Ville-Marie

et ses partenaires

Atelier habitation Montréal
CDC Centre-Sud
CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal
Centre Dollard-Cormier
Comité logement Centre-Sud
CSSS Jeanne-Mance
FÉCHIMM
FOHM

Groupe CDH
Inter-Loge
Table d'aménagement du Centre-Sud
Table du Faubourg St-Laurent
Table jeunesse du Centre-Sud
RAPSIM
Réseau Habitation Femmes

Sommaire

Le projet de requalification du site de la gare-hôtel Viger s'inscrit dans une série de grands projets d'aménagement et de projets immobiliers qui auront des impacts sociaux majeurs sur la partie est de l'arrondissement de Ville-Marie, notamment sur la valeur des immeubles et les coûts du logement : les nouveaux pavillons de l'UQAM (Pavillon des sciences et technologies et Îlot Voyageur), le Quartier des spectacles (dont le territoire comprend, dans sa partie ouest, le site des Habitations Jeanne-Mance, faisant l'objet de la part de la Ville de Montréal d'un projet de réaménagement), le CHUM, le Quartier de la santé (impliquant le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie, le développement d'un Technopôle de la santé et l'agrandissement du Palais des Congrès, vers l'est), le réaménagement du site de Radio-Canada, les projets de la Porte Ste-Marie et du Square Cartier ainsi que la complétion du boulevard Notre-Dame. Plusieurs de ces projets sont par ailleurs le fruit d'initiatives ou d'investissements publics. Le projet de la gare-hôtel Viger doit donc être analysé dans ce contexte.

On constate que cette série de grands projets s'inscrit en outre dans un quartier fortement défavorisé, le Centre-Sud de Montréal, où le taux de locataires est un des plus élevés au Québec et où 42% des ménages affectent plus de 30% de leurs revenus à se loger. L'arrondissement de Ville-Marie fait d'ailleurs partie des 7 arrondissements de l'agglomération montréalaise (CMM) qui comptent plus de 10, 000 ménages rencontrant des problèmes d'abordabilité en matière de logement.

La Ville de Montréal a adopté en 2005 une stratégie d'inclusion qui, dans une perspective de mixité sociale, vise notamment à développer des communautés mixtes et à faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages les moins nantis. Un des principaux volets d'application de cette stratégie est la mise à contribution des terrains municipaux. Or le site de la gare-hôtel Viger, qui était un des très rares sites municipaux d'envergure dans l'arrondissement de Ville-Marie, a été cédé par la Ville de Montréal en mai 2006 sans que ne soit élaboré aucun « plan d'inclusion de logements

abordables » pour ce site et sans qu'aucune condition visant l'inclusion de logements abordables ne soit inscrite dans le contrat de vente.

Pourtant, le bilan de l'application de la stratégie d'inclusion municipale dans l'arrondissement de Ville-Marie, après deux ans de mise en œuvre, est plus que décevant, en regard des objectifs initialement visés (soit 15% de logements sociaux et communautaires sur l'ensemble des nouvelles unités produites). En effet, un récent bilan de la stratégie municipale fait état, pour la période 2005-2006, de la production de 6% seulement de logements sociaux et communautaires sur l'ensemble de la production de logements dans l'arrondissement, soit 184 logements sociaux et communautaires sur un total de 3, 186 nouveaux logements produits. Il est aussi intéressant de noter que les unités d'habitation produites par le marché privé, dans leur très grande majorité, ne sont pas des logements locatifs ni des logements à caractère familial.

Considérant l'ampleur du projet de requalification de la gare-hôtel Viger ainsi que le contexte social et économique dans lequel il s'inscrit, Habiter Ville-Marie et ses partenaires recommandent donc que le projet respecte minimalement la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal et inclue une juste part de logement social et communautaire. Par ailleurs, considérant la série d'investissements récents, en cours et à venir, dans la partie est de l'arrondissement de Ville-Marie, Habiter Ville-Marie et ses partenaires recommandent que l'arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal assument leurs responsabilités à l'égard de la population du secteur et amorcent sans tarder une analyse d'impacts d'ensemble de ces investissements; et qu'ils s'associent au milieu communautaire afin d'interpeller les gouvernements du Québec et du Canada afin de mettre en place des mécanismes visant à maximiser les impacts positifs et à minimiser les impacts négatifs des investissements prévus pour la population du secteur.