

De l'est à l'ouest de Ville-Marie, pour un développement inclusif

Mars 2008

Un avis présenté par Habiter Ville-Marie

Présentation d’Habiter Ville-Marie et des signataires

Nous aimerions d’abord remercier l’Office de consultation publique de Montréal de nous offrir l’occasion de nous exprimer sur un autre projet immobilier d’envergure pour le centre-ville de Montréal.

Habiter Ville-Marie est un regroupement d’organismes communautaires qui a pour mission la promotion et le développement de logements sociaux et communautaires dans l’arrondissement de Ville-Marie, en misant prioritairement sur la réponse aux besoins des populations locales et l’amélioration de la qualité de vie.

Habiter Ville-Marie est composé de groupes intervenant en logement social et communautaire dans l’arrondissement Ville-Marie, soit Atelier habitation Montréal, la CDC Centre-Sud, la CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, le Centre Dollard-Cormier, le Comité logement Centre-Sud, le Groupe CDH, la Fédération des coopératives d’habitation intermunicipales du Montréal métropolitain (FÉCHIMM), la Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM), Inter-Loge Centre-Sud et la Table d’aménagement du Centre-Sud, la Table du Faubourg St-Laurent et Réseau Habitation Femmes. Le regroupement est soutenu par le CSSS Jeanne-Mance.

L’avis que nous vous présentons s’inscrit dans la suite logique de nos préoccupations et de nos interventions.

Introduction

La requête déposée afin de permettre la construction d'un complexe résidentiel sur le site du 1 800, boulevard René-Lévesque Ouest nous interpelle, considérant les besoins en logement social et abordable des résidentes et des résidents de l'arrondissement Ville-Marie, notamment ceux et celles de Peter McGill. Habiter Ville-Marie salue le développement de ce secteur. Nous soulevons cependant des questions sur l'absence de mixité socio-économique des futurs résidentes et résidents du projet proposé.

Dans le contexte qui marque le développement immobilier du territoire, le développement de projets immobiliers d'envergure représente autant d'occasions de développer une offre résidentielle diversifiée et d'assurer une réelle mixité sociale sur le territoire.

Le projet proposé s'adresse à une clientèle exclusive et viendra consolider encore une fois le clivage entre les résidents nantis et les citoyens moins nantis dans la partie ouest de l'arrondissement.

Le développement de sites immobiliers d'envergure au Centre-Ville se fait dans un contexte bien particulier. Les hausses des valeurs foncières limitent, voire anéantissent totalement les possibilités de développement résidentiel en Centre-Ville pour les clientèles à revenu faible ou modeste. Les grands sites sont donc particulièrement ciblés par les promoteurs de logements sociaux et communautaires afin de desservir ces clientèles. La Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal repose sur la même analyse du contexte immobilier. De fait, cette Stratégie s'appuie sur l'inclusion de 30% de logements abordables, dont 15% en logement social et communautaire, afin de diversifier la formule résidentielle privilégiée par le secteur privé. Dans un contexte comme celui de Ville-Marie, l'application rigoureuse de cette stratégie devient absolument incontournable.

La dérogation demandée contribuera de façon majeure à la valorisation du projet et à l'augmentation de sa rentabilité. Il nous semble que la Ville doit maximiser les impacts positifs d'un tel développement pour la communauté en s'assurant qu'il contribue à répondre aux préoccupations locales et à mettre en place des pratiques inclusives en matière de logements accessibles et d'emplois.

La réalisation de ce projet immobilier d'envergure s'inscrit dans une série d'investissements majeurs concentrés sur une courte période de temps et circonscrits dans un espace relativement limité. Cet investissement fait preuve d'un engouement pour « investir » le centre-ville de la part d'une population qui modifiera radicalement le portrait de la population locale. Il fait preuve également d'une volonté des pouvoirs publics de participer au rayonnement économique de la métropole. Cependant, les impacts de ce projet sur les valeurs foncières auront des répercussions dramatiques sur le coût des logements ainsi que sur la capacité des organismes sociaux de développer des logements sociaux et communautaires dans le secteur. Rappelons que Ville-Marie est un des secteurs où le pourcentage de locataires est le plus élevé au Québec, soit 83% de locataires, et où les taux de défavorisation sont parmi les plus élevés de la province. En fait, l'arrondissement de Ville-Marie fait partie des sept arrondissements de l'agglomération de Montréal qui comptent plus de 10 000 ménages locataires rencontrant des problèmes d'abordabilité, soit 12 305 ménages. ¹

¹ Analyse de la répartition spatiale de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, Apparicio, Séguin, Leloup, INRS, CMM, Avril 2007.

Ville-Marie : un territoire de disparités

Ville-Marie est un des arrondissements les plus densément peuplés sur l'île de Montréal : 5164 h/km². Un portrait de la population de Ville-Marie démontre les très grandes disparités qui existent entre les quartiers de l'arrondissement. Ville-Marie compte 74 832 habitants, soit 7,2% de la population de la Ville de Montréal. Cinq secteurs la composent : Sainte-Marie, le Village, le Faubourg Saint-Laurent, Peter McGill et le Vieux-Montréal. De fortes disparités caractérisent ces quartiers, que ce soit en termes de revenu, de niveau de scolarité, de taux d'effort pour le logement, de pourcentage de familles monoparentales et de pourcentage des ménages composés d'une seule personne.

Tableau-synthèse sur la situation des ménages dans Ville-Marie.

	Revenu médian	Diplôme universitaire	taux d'effort supérieur à 30%	Fam. avec enfant mono-parentale	Ménage pers. seule
Sainte-Marie	15 288\$	18,9%	41,6%	52,7%	50%
Le Village	16 441\$	30,1%	38%	23,9%	55,3%
Faubourg Saint-Laurent	15 247\$	36,5%	40,6%	22,4%	58,4%
Peter McGill	23 382\$	61,6%	45,6%	12,1%	56,9%
Vieux-Mtl	44 337\$	64,7%	37,8%	5%	50,8%

Source : Cantin Marie-Claude et Jalloul Salah, sous la supervision de Winnie Frohn, pour le compte du Service aux collectivités de l'UQAM, le Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM et le Comité logement Centre-Sud (à paraître).

La population de Peter McGill est de 27 240 personnes. Plus des trois quarts (81%) des logements sont occupés par des ménages locataires. On estime qu'en 2001, près de 45% des ménages ont un taux d'effort au logement de plus de 30%. Les pouvoirs publics ont la responsabilité sociale de favoriser un développement équitable pour l'ensemble de la population en développant des solutions adéquates au problème d'accès au logement et en minimisant les répercussions négatives pour les communautés d'accueil des grands projets de développement.

Si la Ville de Montréal n'a pas opté pour une approche obligatoire dans sa stratégie d'inclusion, elle a la responsabilité d'utiliser les outils dont elle dispose pour assurer un développement inclusif et de négocier l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans tout développement immobilier sollicitant des dérogations.

On se doit de plus de souligner que l'Arrondissement de Ville-Marie n'a toujours pas adopté son chapitre d'arrondissement au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et ne s'est jusqu'à maintenant fixé aucune cible en matière de production de logements sociaux et communautaires sur son territoire. Il nous apparaît urgent qu'il le fasse.

La stratégie d'inclusion ou la mixité sociale comme approche de développement

Les préoccupations de notre regroupement concernant le développement de projets immobiliers d'envergure sont inscrites dans la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, adoptée en août 2005. Le Maire de Montréal, M. Gérald Tremblay, soulignait en introduction au récent bilan de la Stratégie effectué par la Ville de Montréal²:

« La mixité sociale à l'échelle de la ville et des quartiers constitue une base solide pour assurer une meilleure qualité de vie aux Montréalaises et aux Montréalais. (...) Une offre résidentielle équilibrée représente sans conteste un des moyens les plus sûrs pour y arriver ».

La stratégie d'inclusion constitue une des principales initiatives municipales afin d'atteindre l'objectif du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal de favoriser la production de 60 000 à 75 000 nouveaux logements d'ici 2014, dont 30% de logements abordables.

Un des objectifs de la Stratégie est d'encourager le développement d'une gamme diversifiée de logements dans les grands sites, afin de répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés; le deuxième objectif est de stimuler la production de propriétés à prix abordable pour les ménages avec un revenu annuel variant entre 35 000 \$ et 55 000 \$; et enfin, le dernier objectif est de faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages les moins nantis soit les ménages avec un revenu annuel inférieur à 35 000 \$.

La stratégie vise en outre 2 cibles générales :

² Ville de Montréal, *La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre*, (septembre 2007)

- Que 15% des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires;
- Qu'une autre proportion de 15% des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiatives privées.

Afin d'atteindre ces objectifs, la Ville entend encourager les promoteurs à réaliser des projets inclusifs, en exploitant le plein potentiel des outils de réglementation et de planification. Elle compte de plus susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics; pour sa part, la Ville de Montréal offre la mise à contribution des terrains municipaux.

A la base du raisonnement tenu par la Ville pour développer sa stratégie : l'importance de la mixité tant à l'échelle de la Ville que de ses quartiers. On mentionne d'ailleurs dans la stratégie que la mixité sociale est un critère de développement durable, qu'elle permet d'éviter la ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement; et, enfin, que la mixité sociale est un moyen pour assurer le maintien des gens dans leur milieu.³ Les notions de solidarité et de responsabilité sociale sous-tendent cette stratégie.

Si l'on s'attarde sur le troisième objectif de la stratégie municipale, soit celui de faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages les moins nantis (revenu annuel de moins de 35 000 \$), on constate que, selon les chiffres de 2001, on s'adresse à plus de 47% des ménages montréalais. Dans l'arrondissement de Ville-Marie, en 2001 toujours, 53% des ménages gagnaient moins de 30 000\$ annuellement et 65% gagnaient moins de 40 000\$. On constate un déséquilibre marqué entre les objectifs fixés par la Ville en matière de logement social et communautaire, soit 15% en logement social et communautaire, et les besoins de la population de Montréal et de Ville-Marie, tels qu'illustrés par les statistiques sur les revenus des ménages.

³ Stratégie d'inclusion, p. 9, (mai 2005)

La Ville de Montréal vient par ailleurs de procéder à un bilan de la stratégie d'inclusion après deux ans d'application.⁴ Il en ressort que la stratégie d'inclusion montréalaise n'a pas atteint les objectifs qu'elle s'était fixée en matière de logement social et communautaire. En 2005, la production de logement social et communautaire pour l'ensemble de la Ville de Montréal a représenté 13,8% des unités totales produites et en 2006, 12,3% seulement. Pour l'arrondissement de Ville-Marie, les résultats sont encore plus décevants. En effet, pour la période 2005-2006, la production de logement social et communautaire a représenté seulement 6% du total des unités produites dans l'arrondissement, soit 184 logements sociaux et communautaires sur un total de 3 186 nouveaux logements produits. On constate par ailleurs que l'offre privée, dans les quartiers centraux de Montréal en particulier, se concentre dans la production de condos de petite superficie ciblant surtout les personnes seules et les couples sans enfants. Ces constats démontrent le peu de mixité que favorise le développement immobilier actuel, autant en termes démographiques que socio-économiques.

Nous tenons à souligner que le contexte de développement qui prévaut actuellement dans Ville-Marie rend encore plus évidente la nécessité d'appliquer de façon systématique et rigoureuse la Stratégie d'inclusion.

⁴ Ville de Montréal, *La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre*, (septembre 2007)

Conclusion

Pour les signataires de cet avis, le projet du 1 800 boulevard René-Lévesque Ouest doit être analysé dans le contexte de développement qui marque présentement le centre-ville de Montréal. En effet, le projet s'inscrit dans une série de grands projets immobiliers prévue pour le cœur de la métropole. L'amélioration de sa situation socio-économique et la résolution des problèmes d'accès au logement doivent être considérés comme des objectifs à atteindre pour l'ensemble de la population. En ce sens, la stratégie d'inclusion doit être appliquée de façon beaucoup plus rigoureuse.

En terminant, nous voulons remercier les membres de l'Office de consultation publique pour l'attention accordée à notre présentation. Nous voulons de plus souligner la volonté de l'ensemble des regroupements de Ville-Marie de travailler avec la Ville de Montréal et avec le promoteur du projet.

Recommandations

- Considérant que le projet s’inscrit dans une série de projets immobiliers qui auront des impacts sociaux sur la qualité de vie des résidants du territoire et particulièrement sur les coûts du logement;
- Considérant le profil socio-économique de la population du territoire et le taux d’effort que doit consentir plus de 40% de la population de Peter McGill;
- Considérant la Stratégie d’inclusion de la Ville de Montréal adopté en 2005;

Habiter Ville-Marie et ses partenaires signataires de ce mémoire recommandent :

Que l’Arrondissement de Ville-Marie produise sans plus attendre son chapitre d’arrondissement pour le plan d’urbanisme et qu’il se dote à l’intérieur de celui-ci de cibles précises en matière de logement social et communautaire pour l’arrondissement.

Que la Ville de Montréal s’assure du respect de sa stratégie d’inclusion dans ce projet par l’inclusion d’au moins 30% d’unités de logement abordable, dont au moins 15% d’unités de logement social et communautaire sur l’ensemble des unités résidentielles prévues.⁵

Que la Ville de Montréal et l’arrondissement de Ville-Marie réalisent une analyse conjuguée de la réalisation des grands projets immobiliers prévus dans Ville-Marie au cours des prochaines années, notamment sur l’évolution de la situation en matière d’habitation ainsi que sur les répercussions de ces projets sur la qualité de vie des résidants.

⁵ Plusieurs extraits de cet avis ont été tirés et parfois modifiés de : Habiter Ville-Marie, *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*, novembre 2007.