

Pour un centre-ville habité, mixte et solidaire

Mémoire présenté dans le cadre
de la Consultation publique sur le projet de développement
sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie

Déposé le jeudi 21 mai 2009
À l'Office de consultation publique de Montréal

Présenté par Habiter Ville-Marie

Atelier Habitation Montréal
Centre Dollard-Cormier-IUD
CDC du Centre-Sud
CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-
Royal
CSSS de la Montagne
Comité logement Centre-Sud
FÉCHIMM
FOHM

Groupe CDH
InterLoge
Table d'aménagement du Centre-Sud
Table de concertation
du Faubourg St-Laurent
Réseau Habitation Femmes
Y des femmes de Montréal

HABITER

Ville-Marie

1710, rue Beaudry, bureau 2,6
Montréal, Québec
H2L 3E7

téléphone : 514-521-5992

fax : 514-521-1386

courriel : centsud@cooptel.qc.ca

1. Habiter Ville-Marie, sa mission et ses membres

Nous souhaitons d'abord remercier les membres de l'Office de consultation publique de Montréal de nous offrir l'occasion de contribuer à sa réflexion et à son analyse sur l'important projet de re-développement immobilier projeté sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie. Le mémoire que nous vous présentons est le résultat d'une consultation des groupes membres de notre table de concertation. Il s'inscrit dans la réflexion des différents partenaires de notre concertation sur les grands développements immobiliers privés et publics prévus dans le cœur de la métropole au cours des prochaines années.

Habiter Ville-Marie (HVM) est une concertation de regroupements, de tables de développement social, d'organismes publics et communautaires qui a pour objectif le développement d'un centre-ville habité, mixte et solidaire. La mission première de notre concertation est la promotion et le développement de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement de Ville-Marie afin de répondre aux besoins de la population locale, avec une attention toute particulière pour les personnes seules et les familles à faible ou modeste revenus. Le logement social et communautaire constitue en effet, selon nous, un formidable outil pour favoriser la mixité sociale et assurer la présence de familles dans les quartiers centraux.

Habiter Ville-Marie est composé de groupes intervenant en logement social et communautaire dans l'arrondissement, soit Atelier Habitation Montréal, le Comité logement Centre-Sud, le Groupe CDH, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM), la Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM) et InterLoge Centre-Sud.

Notre concertation rassemble de plus les regroupements ou tables de concertation suivantes : la CDC du Centre-Sud, la Table pour l'aménagement du Centre-Sud, la Table de concertation du Faubourg St-Laurent, la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal et le

Réseau Habitation Femmes. Le CSSS de la Montagne, le Centre Dollard-Cormier- IUD et le Y des femmes de Montréal sont également des membres actifs de la table. Habiter Ville-Marie a de plus l'appui des CSSS Jeanne-Mance et de la Montagne qui mettent à sa disposition un organisateur communautaire et une agente de planification pour appuyer la réalisation de ses activités.

En matière de recherche et développement, Habiter Ville-Marie participe au groupe de recherche sur le logement du CRÉMIS (Centre de recherche de Montréal sur les inégalités sociales, les discriminations et les pratiques alternatives de citoyenneté du CSSS Jeanne-Mance, centre affilié à l'Université de Montréal). Il a collaboré de plus à la réalisation d'une étude sur la situation du logement au centre-ville, pilotée par le Comité logement Centre-Sud et le Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM.

Introduction

Le projet de développement résidentiel de Développement CATO Inc. sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie est un projet immobilier de 325 logements correspondant à un investissement estimé de \$ 300 millions. Ce projet soulève de nombreux enjeux. Situé au sein de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, ce site exceptionnel commande en effet une attention particulière.

Les membres d'Habiter Ville-Marie se questionnent sur le bien-fondé d'un projet de développement résidentiel d'envergure sur un site au sein de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. Nous avons à cœur que l'accès public à la montagne soit assuré, de même que la protection du patrimoine paysager, des milieux naturels et des espaces verts. Nous sommes préoccupés par la préservation de l'intégrité du Mont-Royal.

En plus de son emplacement, ce site est exceptionnel à d'autres égards. L'ancien Séminaire de philosophie, propriété des Prêtres du Saint-Sulpice, constitue en effet un patrimoine à préserver.

Malgré ces enjeux d'envergure, qui transformeront assurément le paysage du Mont-Royal, et malgré les questionnements qui nous animent concernant la légitimité de ce projet, les membres d'Habiter Ville-Marie ne se prononcent pas aujourd'hui sur la qualité en soi du projet. Nous osons espérer que le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal posera les balises nécessaires aux préoccupations ci-haut mentionnées. Nous espérons également que le processus d'évaluation conjoint avec les Prêtres de Saint-Sulpice, la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie, le Ministère de la Culture et des Communications et Conditions féminines ainsi que le Bureau du patrimoine et de la toponymie visant à apprécier la valeur patrimoniale, écologique, archéologique et paysagère de ce site, aura permis d'élaborer des critères rigoureux auxquels saura répondre ce projet.

En mandatant la commission de l'Office de consultation publique de Montréal, le Conseil municipal lui a donné pour directive de porter une attention particulière à huit préoccupations particulières. Il s'agit de l'intégrité et la mise en valeur des composantes paysagères; la prédominance de l'ancien Séminaire par rapport aux hauteurs, aux volumes et à l'implantation des constructions proposées; la qualité des vues internes et externes au site; l'offre de stationnement eu égard aux orientations du Plan de transport de 2008; l'accessibilité du site au public et sa gestion; la protection des végétaux durant et après la construction; le respect du patrimoine bâti et de la mémoire du lieu; et enfin, la conservation et l'aménagement des espaces verts correspondant à plus de 80% de la superficie de la propriété.

Les membres d'Habiter Ville-Marie se désolent que l'accessibilité à des logements abordables pour la population de l'arrondissement ne figure pas parmi ces préoccupations. En effet, la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal stipule que tout projet de 200 logements ou plus, ainsi que tout projet situé sur un terrain appartenant à un grand propriétaire foncier public, doit inclure un minimum de 30 % de logements abordables, dont un minimum de 15% de logements sociaux et communautaires. C'est pourquoi nous jugeons que le développement de logements abordables aurait dû faire partie intégrante du présent projet.

Nous vous présentons dans un premier temps les faits saillants du portrait de la population de Peter McGill, le secteur de l'arrondissement Ville-Marie où sera implanté le projet résidentiel. Plus particulièrement, nous exposerons les besoins en termes de logement de cette population. Dans un second temps, nous présenterons les faits saillants de la Stratégie d'inclusion. Enfin, nous émettrons nos principales recommandations.

La population environnante et les besoins de logements¹

La population du territoire de Peter-McGill se caractérise par un fort pourcentage de personnes vivant seules, soit 55% comparativement à 38% pour l'ensemble de l'île de Montréal. À l'inverse, les jeunes de moins de 15 ans ne représentent que 6% de cette population, soit moins de la moitié de la proportion observée à Montréal dans son ensemble (15%). Cette donnée s'explique facilement par la rareté des logements assez grands pour accueillir une famille et par le coût élevé des logements sur les marchés locatif et privé. Notons toutefois que le nombre des ménages d'une seule personne a diminué de 6% depuis 2001, alors qu'il a augmenté pour toutes les autres catégories de ménages (2, 3, 4, 5 et 6 personnes et plus).

Le territoire se caractérise également par un nombre élevé de ménages locataires, soit 81% des ménages. Cette proportion est de 62% à Montréal. La hausse des ménages propriétaires par rapport à 2001 est toutefois significative puisqu'elle est de 33%, ce qui peut notamment s'expliquer par de nouveaux développements résidentiels. Il en coûte en moyenne davantage pour se loger dans Peter McGill (899\$ par mois) qu'à Montréal (662\$). Le coût moyen des logements y évolue d'ailleurs sensiblement plus vite qu'à Montréal : le loyer brut a augmenté de 22% depuis 2001, comparativement à 16% à Montréal. La proportion des ménages locataires ayant consacré au moins 30% de leur revenu pour se loger a augmenté de 27% depuis 2001, passant de 46% à 58%. On constate donc que l'augmentation du revenu moyen des ménages locataires ne compense pas la croissance de leur coût d'habitation.

Par rapport à 2001, il y a eu une augmentation de 13,2% des familles avec enfants. Près de 30% des familles vivant sur le territoire de Peter-McGill sont monoparentales. Si la population de Peter McGill jouit d'un revenu annuel moyen supérieur à celui de l'ensemble des Montréalais (46 801\$, comparativement à 32 946\$ pour Montréal), il

¹ CSSS de la Montagne (2008). *Profil de la population du territoire de Peter McGill*, par Christian Paquin, Montréal, 76 p. <http://www.santemontreal.qc.ca/CSSS/delamontagne>, site visité le 14 mai 2009.

importe de souligner l'écart important entre les revenus annuels moyens de la population de Peter McGill Nord (77 908\$) et de Peter McGill Sud (22 665\$). De plus, on constate que le revenu moyen, en dollars constants, a diminué de 9% chez les ménages situés au sud de la rue Sherbrooke, tandis qu'il a augmenté de 18% chez les ménages situés au nord de cette même rue. En 2005, sur le territoire de Peter McGill, 47% des personnes vivant en ménage privé avaient un faible revenu, comparativement à 29% pour la Ville de Montréal.

La population de Peter McGill a cependant l'avantage d'être fortement scolarisée. En effet, 58% de la population est titulaire d'un diplôme universitaire, comparativement à 32% pour Montréal. Néanmoins, la population fait face à un important taux de chômage (11% , par rapport à 9% pour Montréal) et à un faible taux d'emploi, de l'ordre de 52% (comparativement à 58% pour Montréal). Ces données s'expliquent en partie par la forte présence d'étudiants et de personnes âgées. Rappelons que le taux d'emploi est un des trois indicateurs de défavorisation matérielle de l'indice de défavorisation établi par Robert Pampalon. Pour un territoire donné, un taux d'emploi inférieur à celui de Montréal place ce territoire dans une situation de plus grande défavorisation matérielle par rapport à l'ensemble de Montréal.

Les personnes dont la langue maternelle n'est ni l'anglais ni le français constituent par ailleurs 44% de la population. Les immigrants et les résidents non permanents comptent respectivement pour 44% et 12% de la population résidente, ce qui représente 56% de la population totale. Les 3185 résidents non permanents sont composés d'étudiants, de travailleurs étrangers et de demandeurs du statut de réfugié. La forte proportion d'étudiants composant la population du quartier, 6 fois plus importante que pour le reste de Montréal, exerce d'ailleurs une pression supplémentaire sur l'offre de logements qui contribue à sa rareté et à la hausse des coûts.

La mobilité est importante sur ce territoire. En effet, 61% des personnes âgées de 5 ans et plus n'habitaient pas le même logement il y a 5 ans (contre 43% à Montréal) et 25% n'y habitaient pas l'année précédant le recensement (comparativement à 15% pour Montréal).

Ces brèves données illustrent les enjeux et les besoins importants en termes de logement pour la population vivant au centre-ville, qui présente des revenus contrastés et pour laquelle la hausse significative des coûts associés au logement augmente la difficulté à se loger convenablement. Les besoins de logements abordables sont très élevés dans Peter-McGill, tout comme dans l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie. Aussi jugeons-nous d'autant plus décevant et choquant de constater qu'aucune unité de logements abordables et sociaux n'a été intégrée, ni même considérée dans ce projet, et ce en dépit de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal.

La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

Les préoccupations de notre regroupement pour le projet résidentiel du site de l'ancien Séminaire de philosophie 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 bilan de la Stratégie effectué en 2007 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 :

- Que 15% des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires;

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

- Qu'une autre proportion de 15% des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée.

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.

À 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 également cette stratégie.

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

Le bilan de la Stratégie dans l'arrondissement de Ville-Marie

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.

La Ville de Montréal a par ailleurs procédé en 2007 à un bilan de sa Stratégie d'inclusion après deux ans d'application⁴. Il en ressortait 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 2005, la production de logement social et communautaire a représenté 11% du total des unités produites dans l'arrondissement; en 2006, elle était de 0% sur un total de 1441 unités produites. Les chiffres pour 2007 et 2008 ne sont pas encore disponibles. 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 démographique que socio-économique.

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

La Stratégie d'inclusion et le projet de l'ancien Séminaire de philosophie

Un membre d'Habiter Ville-Marie a demandé, lors de l'audience publique du 4 mai 2009, si la stratégie d'inclusion serait appliquée, considérant que le projet immobilier comporte plus de 200 unités. Le représentant de la Ville de Montréal a répondu que la Stratégie d'inclusion avait bien été présentée au promoteur mais que, considérant le nombre d'autres engagements demandés par la Ville de Montréal au promoteur (protection du patrimoine bâti et naturel, préservation de l'accessibilité à la montagne, etc.), il n'y a pas eu d'engagements additionnels demandés concernant le logement abordable. De son côté, le représentant du promoteur a répondu qu'il ne s'agissait pas d'un site qui se prêtait vraiment au logement social et que d'autres sites en périphérie pourraient recevoir un tel type de logement.

Ces réponses sont extrêmement décevantes à maints égards. D'abord, le fait qu'il n'y ait pas eu d'engagements demandés au promoteur en termes de logement abordable et social, en raison d'autres engagements demandés par la Ville de Montréal, nous semble peu recevable. En effet, construire sur un site aussi exceptionnel exige un en effet le respect de nombreux critères auxquels devrait s'attendre tout promoteur. Nous ne nous expliquons pas en quoi cela peut soustraire ce même promoteur aux objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Au contraire, considérant le caractère public du Mont-Royal, nous croyons que le devoir de « redonner à la communauté » devrait être encore renforcé et l'inclusion de logements abordables est un moyen afin d'y parvenir.

Deuxièmement, le terrain était la propriété des Prêtres du Saint-Sulpice. Or, la Stratégie d'inclusion a pour troisième objectif de susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics, dont les communautés religieuses font partie. Les objectifs 3.2 et 3.3 se libellent comme suit :

3.2 Obtenir des grands propriétaires publics qu'ils adhèrent aux objectifs municipaux et qu'ils les intègrent dans la planification et dans les conditions de vente de leurs terrains excédentaires.

3.3 Tenir compte de l'engagement du propriétaire ou du promoteur à inclure une proportion de logements abordables durant l'étude d'une demande de modification réglementaire importante, de modification au Plan d'urbanisme ou au cours de la négociation d'ententes particulières.

S'ajoute à cela un objectif particulier pour le développement des grands sites (ceux dont le potentiel de construction dépasse environ 200 unités), notamment sur les terrains municipaux, publics ou semi-publics. Pour d'autres projets qui requièrent une modification réglementaire importante, la Ville souhaite qu'une proportion d'au moins 30 % d'unités abordables y soit également prévue⁵. Voilà donc deux critères, soit la vente d'un terrain appartenant à une communauté religieuse et un projet résidentiel sur grand site de plus de 200 unités auxquels la Stratégie d'inclusion porte une attention particulière. Pourtant, elle n'a pas été appliquée dans le présent projet. Nous comprenons que la Stratégie d'inclusion n'a pas de caractère obligatoire ou réglementaire. Elle est toutefois une intention forte de la Ville de Montréal. Nous croyons donc qu'il importe de bonifier le présent projet résidentiel par son application, en intégrant un minimum de 30% de logements abordables (soit 98 logements).

La réponse du promoteur nous déçoit également. Selon lui, le présent site ne se prête pas à du logement abordable ou social. Pourquoi ne s'y prête-t-il pas ? En raison des coûts importants de développement et de vente des unités ? L'un des objectifs de la Stratégie d'inclusion est pourtant l'encouragement de la mixité sociale. Rappelons que l'investissement estimé du promoteur est de 300 M\$ et que le projet est de 325 unités. Les unités ne devraient donc pas se vendre en deçà du million de dollars. Pour les seules unités de stationnement, le coût estimé est de 15 M\$. Nous considérons navrant que ce projet résidentiel sur un site exceptionnel, inclus de surcroît dans le périmètre protégé du Mont-Royal, soit réservé exclusivement à une élite économique et ne prévoit pas le respect des objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables.

⁵ SCHL, www.cmhc-schl.gc.ca, site visité le 14 mai 2009.

Conclusion et recommandations

Nous soutenons donc que ce projet devrait inclure un minimum de 30% de logements sociaux et abordables, considérant qu'il s'agit d'un projet de plus de 200 unités sur un site ayant appartenu à une communauté religieuse, et ce tel que le prévoit la Stratégie d'inclusion. En effet, si la Stratégie d'inclusion est si souvent laissée pour compte dans les nouveaux projets de développement, comment la considérer comme étant valable et sérieuse et surtout, comment atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme de Montréal, soit la production de 18 000 à 22 500 logements abordables (30% des 60 000 à 75 000 logements prévus d'ici 2014) ?

Selon le promoteur, ce site ne serait pas favorable à la production de logements abordables et sociaux. Nous sommes tout à fait en désaccord avec cette prétention. Toutefois, nous comprenons que les coûts de développement puissent être particulièrement élevés. Nous croyons que certaines options pourraient être alors envisagées, comme celle visant à ce que le promoteur contribue à la constitution d'un fonds dédié à la construction de logements sociaux et communautaires dans Ville-Marie, pour la construction de logements à l'extérieur du site.

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

Que la Ville de Montréal s'assure du respect de la Stratégie d'inclusion dans le projet de requalification et de développement du site de l'ancien Séminaire de philosophie, par l'inclusion dans le projet d'au moins 30% d'unités de logement abordable, dont au moins la moitié constituée de logement social et communautaire.