

Avril 2011

PPU Grands jardins

Mémoire présenté par Habiter Ville-Marie



Habiter
Ville-Marie

TABLE DES MATIÈRES

1	RÉSUMÉ	1
1.1	Description et analyse du PPU	1
1.2	Conformité avec le cadre législatif, les orientations gouvernementales au niveau national et régional, ainsi qu'avec le plan d'urbanisme	2
1.3	Recommandations générales	3
1.4	Recommandations particulières	4
2	INTRODUCTION	5
3	HABITER VILLE-MARIE	6
3.1	Mission	6
3.2	Historique	6
3.3	Territoire	6
3.4	Concertation	6
4	PLAN DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE	8
4.1	Portrait et enjeux : Quartier Peter McGill - Quartier des Grands Jardins	8
4.2	Description des principaux leviers de développement disponibles ainsi que de leurs limites	11
4.3	Objectifs et recommandations (tirés du Plan de développement d'Habiter Ville-Marie)	14
5	LE PPU DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS	17
5.1	Description et analyse	17
5.2	Conformité avec le cadre législatif, les orientations gouvernementales au niveau national et régional, ainsi qu'avec le plan d'urbanisme	19
6	PROPOSITIONS	22
6.1	Recommandations générales	23
6.2	Secteur Hôpital de Montréal pour enfants-Franciscains-Cabot	24
6.3	Secteur Université Concordia	26
7	ANNEXE	28

1 RÉSUMÉ

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

Habiter Ville-Marie intervient depuis plusieurs années dans le district de Peter McGill. Nous sommes ainsi intervenus dans le cadre de plusieurs consultations publiques organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) concernant des grands projets immobiliers dans le district (notamment les projets de l'Îlot Séville, de l'ancien Séminaire de philosophie, du 1800, boul. René Lévesque Ouest ainsi que du réaménagement de l'autoroute Bonaventure) afin d'y demander l'inclusion de logements sociaux et communautaires. Habiter Ville-Marie a également contribué à ce qu'une première coopérative d'habitation pour familles (la coopérative de la Montagne verte) voit le jour dans le district, au sud de l'autoroute Ville-Marie, près du développement de condominiums à proximité de l'École de technologie supérieure (ETS).

En déposant ce mémoire, Habiter Ville-Marie souhaite partager sa vision du développement du secteur des grands jardins, une vision qui tient compte des besoins de la population en matière de logements et de la consolidation des milieux de vie. Les réflexions présentées dans le présent mémoire découlent du Plan de développement en matière de logement social élaboré par Habiter Ville-Marie, et plus particulièrement des constats et recommandations relatifs au quartier Peter McGill qui y sont inclus.

Ce mémoire propose également une analyse du programme particulier d'urbanisme (PPU) et met en relief certains enjeux de développement en matière de logement à l'intérieur des limites du quartier des grands jardins, telles qu'établies dans le PPU. Deux principaux pôles de développement y ont été identifiés: le secteur qui comprend le site de l'Hôpital général pour enfants, le domaine des Franciscains et les abords du Square Cabot, ainsi que le secteur de l'université Concordia, qui inclut le domaine des Sœurs Grises de Montréal. La question des tours d'habitation délabrées est également abordée, ainsi que diverses préoccupations d'ordre plus général.

1.1 DESCRIPTION ET ANALYSE DU PPU

Le PPU du quartier des grands jardins s'articule autour de trois grandes orientations :

- la mise en valeur du patrimoine
- la qualité des milieux de vie
- le dynamisme économique

Plus spécifiquement, afin d'améliorer la qualité des milieux de vie dans le quartier, trois objectifs généraux ont été retenus par l'Arrondissement :

- améliorer l'offre d'espaces verts en misant notamment sur l'accès ouvert aux grands jardins institutionnels
- consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires
- implanter une stratégie locale de développement durable

La nécessité de consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires s'impose notamment, selon l'Arrondissement, devant le constat d'une détérioration accélérée de nombreux immeubles dans le quartier, qui contribue par ailleurs à la forte mobilité des résidents. Or, le maintien d'une population résidente stable dans le quartier constitue un enjeu important.

Les moyens de mise en œuvre privilégiés par l'Arrondissement afin d'atteindre l'objectif de consolidation du caractère résidentiel du quartier sont les suivants :

- inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du parc de logements locatifs
- soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles, des étudiants, des personnes âgées et des clientèles marginalisées
- augmenter le nombre de propriétaires résidants en privilégiant une densification résidentielle dans la partie ouest du quartier
- améliorer la qualité du design et de la construction des immeubles résidentiels en soumettant tout projet de construction à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu d'un nouveau règlement à cet effet
- adapter les milieux de vie à leurs clientèles, entre autres en offrant aux familles et aux personnes âgées des services et des équipements adaptés
- continuer d'appuyer la stratégie d'intervention communautaire de soutien et d'hébergement des clientèles itinérantes du square Cabot

Aucune des trois orientations, pas plus qu'aucun des neuf objectifs mis de l'avant par le PPU ne visent la préservation de la mixité sociale et le développement d'une offre de logements abordables pour la population à faible et modeste revenu du quartier. La production d'une offre de logements abordables, et plus particulièrement de logement sociaux, est pourtant d'une importance capitale pour la qualité de vie des résidents à faible et modeste revenu du quartier, qui représentent la grande majorité de la population. Il s'agit donc d'une lacune majeure.

1.2 OBLIGATION DE CONFORMITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU GOUVERNEMENT, DE LA CMM ET DU PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Le PPU se doit par ailleurs d'être cohérent et conforme aux orientations du Gouvernement du Québec, à la vision de la CMM en matière d'aménagement ainsi qu'au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Notre analyse du PPU, de ses orientations, de ses objectifs et de ses moyens de mise en œuvre, nous amènent à remettre en question sa conformité par rapport aux orientations gouvernementales, à celles de la CMM, ainsi qu'à celles du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Nous estimons donc qu'il doit être modifié afin d'inclure des orientations, des objectifs de même que des moyens de mise en œuvre qui soient cohérents avec les orientations gouvernementales, de même qu'avec les objectifs et les critères établis par le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en matière d'habitation, notamment en ce qui a trait à la mixité sociale et à la diversité de l'offre de logements (taille, type, prix).

1.3 RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Habiter Ville-Marie recommande donc:

- 1- Que l'Arrondissement se dote d'objectifs chiffrés (en nombre d'unités et en pourcentage de nouveaux logements mis en chantier) en matière de développement de logement social et communautaire, ainsi qu'en matière de logement familial, sur le territoire de l'arrondissement, de même que sur le territoire du PPU.
- 2- Que l'Arrondissement modifie son PPU afin de le rendre conforme aux orientations gouvernementales, à celles de la CMM ainsi qu'à celles du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, afin d'y introduire des orientations, des objectifs et des moyens de mise en œuvre qui favorisent la mixité sociale et qui assurent, tant la protection du parc de logements locatifs existant, que la production d'une diversité d'offre de logements (taille, type, prix) dans les nouveaux développements résidentiels.
- 3- Qu'un objectif soit établi visant à ce que 30% des nouvelles unités développées sur le territoire du PPU soient constituées de logement social et communautaire, constituées à 65% de logement pour les familles, à 15% de logement pour les aînés et à 20 % de logement pour les personnes présentant des besoins particuliers.
- 4- Que le PPU intègre un règlement exigeant l'inclusion sur site de logements sociaux et communautaires dans tous les projets de développement de 100 logements et plus, et prévoyant une contribution financière à un fonds géré en concertation avec des représentants du milieu, pour tous les projets de développement de 20 à 99 logements.
- 5- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie entreprennent des démarches afin d'obtenir l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics aux objectifs mentionnés ci-dessus, notamment l'Hôpital de Montréal pour enfants ainsi que les Franciscaïns. Que des négociations soient entreprises dès maintenant avec l'Hôpital de Montréal pour enfants, dans lesquelles le milieu (dont Habiter Ville-Marie) soit associé, afin d'y assurer le développement de logements sociaux pour famille.
- 6- Qu'un comité comprenant des représentants de la SHQ, de la Ville de Montréal, de l'Arrondissement Ville-Marie et du milieu (dont Habiter Ville-Marie) soit constitué le plus rapidement possible afin de revoir les paramètres des programmes de subvention et les adapter à la réalité du centre-ville.
- 7- Que la Ville de Montréal mette en œuvre son programme d'inspection des grands immeubles à logement, en s'assurant que la mise aux normes soit obligatoire et que des amendes répétées et élevées soient données aux propriétaires qui, manifestement de mauvaise foi, ne procèdent pas aux travaux requis. Que des représentants du milieu, et notamment du Comité logement Ville-Marie, soient associés à la mise en œuvre de cette opération d'inspection. Que la Ville de Montréal étende par ailleurs son projet pilote d'inspection des maisons de chambres, une fois celui-ci terminé, aux maisons de chambres situées sur le territoire du PPU des grands jardins.
- 8- Que la Ville de Montréal mandate la SHDM pour acquérir des immeubles dégradés, afin de procéder à leur remise aux normes, tout en assurant le relogement des locataires. Que la direction de l'habitation de Montréal favorise également la rénovation d'immeubles dégradés par des organismes communautaires, via le programme AccèsLogis.

9- Que l'Arrondissement de Ville-Marie appuie l'intervention communautaire de soutien aux locataires du quartier des grands jardins dans la défense de leurs droits, ainsi qu'afin de les informer et les mobiliser autour de projets de logement répondant à leurs besoins.

10- Qu'Habiter Ville-Marie soit associée aux travaux qui feront suite à la consultation publique au sujet du PPU des Grands Jardins.

1.4 RECOMMANDATIONS PARTICULIÈRES

1.4.1 SECTEUR HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS-FRANCISCAINS-CABOT

Le secteur situé dans la portion Sud-ouest du PPU et qui regroupe à la fois le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, le domaine des Franciscains et les abords du Square Cabot présente un important potentiel de développement. En effet, ce pôle doit être considéré dans son ensemble et demande une consolidation de son cadre bâti, mais également de son offre commerciale et de services.

Habiter Ville-Marie recommande donc :

- **Que le secteur qui comprend le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, le domaine des Franciscains et les abords du Square Cabot fasse l'objet d'une planification intégrée, afin de créer un milieu de vie de qualité, diversifié et complet.**
- **Que le développement de logement social et communautaire pour familles soit priorisé sur le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants.**

1.4.2 SECTEUR UNIVERSITÉ CONCORDIA

La présence d'un pôle universitaire en plein développement influence nécessairement la dynamique et la transformation du quartier dans lequel il se déploie. Loin de vouloir limiter ce développement, Habiter Ville-Marie souhaite rappeler qu'il est primordial de comprendre l'impact de la présence de l'Université Concordia sur l'offre, la disponibilité et la valeur des loyers.

Ainsi, Habiter Ville-Marie recommande :

- **Que l'impact de la présence de l'Université Concordia sur l'offre, la disponibilité et la valeur des loyers soit évalué**
- **Que soient prévues des mesures pour loger adéquatement les étudiants de l'Université Concordia sans diminuer l'offre de logements locatifs abordables pour les autres clientèles**
- **Que les institutions présentes dans le quartier contribuent au dynamisme du quartier et jouent un rôle de bon citoyen corporatif en collaborant avec les autres acteurs locaux en ce qui concerne le développement du milieu.**

2 INTRODUCTION

A 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 résidentielle, 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. Le territoire défini par le PPU des grands jardins est tout à fait représentatif de la réalité de l'arrondissement et possède un potentiel de redéveloppement important qui doit être mis à profit afin d'améliorer les conditions de vie des résidants du quartier et faire de celui-ci un milieu de vie diversifié, dynamique, et ouvert sur la communauté.

En déposant ce mémoire, Habiter Ville-Marie souhaite partager sa vision du développement du secteur des grands jardins, une vision qui tient compte des besoins de la population en matière de logements et de la consolidation des milieux de vies. Habiter Ville-Marie intervient depuis plusieurs années dans le district de Peter McGill. Nous sommes ainsi intervenus dans le cadre de plusieurs consultations publiques organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) concernant de grands projets immobiliers dans le district (notamment les projets de l'Îlot Séville, de l'ancien Séminaire de philosophie, du 1800, boul. René Lévesque Ouest ainsi que du réaménagement de l'autoroute Bonaventure) afin d'y réclamer l'inclusion de logements sociaux et communautaires. Habiter Ville-Marie a également contribué à ce qu'une première coopérative d'habitation pour familles (la coopérative de la Montagne verte) voit le jour dans le district, au sud de l'autoroute Ville-Marie, près du développement de condominiums à proximité de l'École de technologie supérieure (ETS).

Les réflexions présentées dans le présent mémoire découlent du Plan de développement en matière de logement social élaboré par Habiter Ville-Marie, et plus particulièrement des constats et recommandations relatifs au quartier Peter McGill qui y sont inclus. Ce Plan de développement a pour objectifs généraux : la réalisation d'un portrait des conditions de logement dans l'arrondissement; l'identification de potentiels et objectifs de développement pour le logement social et communautaire ainsi que de mesures et outils visant à le favoriser; et finalement l'identification et le soutien à la réalisation, avec différents partenaires, de projets spécifiques de logement social et communautaire pour chacun des quartiers de l'arrondissement.

Ce mémoire propose une analyse du programme particulier d'urbanisme (PPU) et met en relief certains enjeux de développement en matière de logement à l'intérieur des limites du quartier des grands jardins, telles qu'établies dans le PPU. Deux principaux pôles de développement y ont été identifiés: le secteur qui comprend le site de l'Hôpital général pour enfants, le domaine des Franciscaïns et les abords du Square Cabot, ainsi que le secteur de l'université Concordia, qui inclut le domaine des Sœurs Grises de Montréal. La question des tours d'habitation délabrées est également abordée, ainsi que diverses préoccupations d'ordre plus général.

Comité de travail

Alain Arsenault (CSSS Jeanne-Mance), Jean-Yves Bourdages (Table Interaction Peter McGill), Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Christelle Proulx Cormier (Rayside Labossière architectes), Ron Rayside (Tous pour l'aménagement du Centre-Sud)

Cartographie, graphisme et conception du document : Rayside Labossière architectes

3 HABITER VILLE-MARIE

3.1 MISSION

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

3.2 HISTORIQUE

1986 Naissance du comité logement et aménagement Centre-Sud (CLACS), piloté par Alerte Centre-Sud

1990-2005 Mobilisation de la population et réalisation du volet social du projet Faubourg Québec

2006 Habiter Ville-Marie devient une table de concertation sectorielle autonome composée des groupes de ressources techniques AHM et CDH, du Comité logement Centre-Sud, de la FOHM, de la FÉCHIMM et d'Inter-Loge Centre-Sud.

2007-2010 Restructuration et élargissement d'Habiter Ville-Marie, coordonnés par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CSSS Jeanne-Mance. La concertation regroupe désormais une quinzaine de membres actifs (tables de concertation, fédérations, organismes publics et communautaires).

3.3 TERRITOIRE

Arrondissement de Ville-Marie.

3.4 CONCERTATION

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

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement et est membre du Comité de revitalisation locale (CRL) en charge de coordonner le Programme de revitalisation urbaine intégrée (PRUI) du quartier Sainte-Marie, ainsi que de la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multi-réseaux composée de divers représentants du milieu, ainsi que du Forum CHUM-Communauté.

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

MEMBRES ACTIFS

Atelier Habitation Montréal

M. Robert Manningham

CSSS de la Montagne

M. Jean Paiement

Centre Dollard-Cormier

M. François Thivierge

Comité logement Ville-Marie

M. Éric Michaud

Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Sud/Plateau Mont-Royal

Mme Sonia Lefebvre

Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud

Mme Marie-Ève Hébert

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM)

M. Denis Plante

Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)

M. Guy Robert

Groupe CDH

M. Marco Monzon

Table Interaction Peter McGill

M. Jean-Louis Nadeau

Inter-Loge

Mme Margaret Bain

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Mme Hélène Bohémier

Réseau Habitation Femmes

Mme Nicole Boily

Tous pour l'aménagement du Centre-Sud

M. Ron Rayside

Table de concertation du Faubourg St- Laurent (TCFSL)

Mme Agnès Connat

Y des femmes de Montréal

4 PLAN DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE

4.1 PORTRAIT ET ENJEUX : QUARTIER PETER MC GILL - QUARTIER DES GRANDS JARDINS

En 2011, Habiter Ville-Marie a complété un Plan de développement du logement social et communautaire pour l'arrondissement de Ville-Marie faisant un état de situation des conditions de logement, une analyse du potentiel de développement, des conditions de réalisation, ainsi que des leviers existants pour développer des projets de logement social et communautaire. En conclusion, le Plan émet un ensemble de recommandations visant à faciliter la construction de logements sociaux et communautaires afin de répondre aux besoins de la population de l'arrondissement.

Le Plan de développement d'Habiter Ville-Marie comprend notamment un portrait des divers quartiers qui composent l'arrondissement de Ville-Marie, dont le quartier Peter-McGill. Bien que le territoire du PPU des grands jardins ne corresponde qu'à une partie du territoire du district municipal de Peter-McGill, nous considérons que, dans l'ensemble, les caractéristiques et enjeux qu'on y retrouve sont similaires. Les pourcentages peuvent différer quelque peu entre le territoire du PPU et le district de Peter McGill, mais ils sont généralement du même ordre. Par ailleurs, nous sommes d'avis que le développement du quartier des grands jardins ne peut être planifié sans tenir compte de l'ensemble du quartier Peter McGill et de sa population.

Principales caractéristiques de la population du quartier Peter-McGill :

- Plus des trois quarts des logements sont occupés par des ménages locataires (92% dans le territoire du PPU), comparativement à 62,1 % à Montréal.
- La population, en général, est en augmentation depuis 2001.
- Les personnes âgées de 65 ans, en particulier, sont en augmentation et leur moyenne d'âge est plus élevée qu'à Montréal, principalement dans la partie nord du quartier.
- La proportion de personnes vivant seules est d'environ 30%, alors qu'à Montréal cette proportion est de 17,5 %. Cette proportion atteint un peu plus de 40% chez les 65 ans et plus.
- On compte moins de familles monoparentales qu'à Montréal et les jeunes enfants sont davantage présents dans la partie sud du quartier.
- Une bonne partie des jeunes familles ont leur premier enfant lorsqu'elles résident dans le quartier, mais elles déménagent souvent avant que leur enfant ait atteint l'âge scolaire.
- Les personnes dont la langue maternelle n'est ni l'anglais ni le français (les allophones) constituent environ 43,9 % de la population et leur nombre est en hausse depuis 2001. La proportion des allophones est de 31,7 % à Montréal. Les allophones sont davantage présents dans la partie sud du quartier.
- Les immigrants et les résidents non permanents comptent respectivement environ 50 % et 15 % de la population résidente. Ces proportions sont de 30,7 % et de 2,1 %, respectivement, à Montréal. Encore une fois, la partie sud est davantage habitée par des immigrants et des résidents non permanents. La présence d'étudiants étrangers permet sans doute d'expliquer en partie cette proportion élevée de résidents non permanents.

- On observe une grande mobilité dans la population, puisque près de 60 % des résidents âgés de 5 ans et plus n'habitent pas le même logement que cinq ans auparavant. À Montréal, cette proportion est de 43,3 %. La mobilité est toutefois beaucoup plus importante dans la partie sud du quartier.
- On retrouve un faible taux d'emploi dans le quartier, soit 51,9 %, comparativement à 58 % à Montréal. La partie sud est davantage affectée par un faible taux d'emploi. Encore une fois, ce fort taux d'inactivité s'explique certainement partiellement par la présence importante d'étudiants universitaires dans la population.
- Une forte proportion de la population utilise le transport actif (38,5 %), comparativement à 10,9 % pour l'ensemble des Montréalais. La proximité entre le lieu de résidence et le lieu de travail ou d'étude permettrait d'expliquer cette importante proportion de résidents ayant recours aux modes de transport actifs.
- Le revenu moyen des ménages avant impôts s'élève à 69 894 \$ par année, par rapport à 51 811 \$ à Montréal. On constate cependant que le revenu moyen des résidents de la partie nord du quartier Peter Mc Gill est plus du triple de celui des résidents du sud du quartier.
- Par ailleurs, le revenu médian des ménages avant impôts est de 29 902 \$ par an, comparativement à 38 201 \$ à Montréal. L'écart très important que l'on observe entre le revenu moyen et le revenu médian des ménages est un indicateur d'une grande disparité socio-économique dans la population du quartier.
- La proportion de ménages locataires du quartier dont le revenu est de moins de 40 000 \$ par an est de 67,9%, par rapport à 65,3 % à Montréal. Selon la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, cette catégorie de ménages représente la clientèle cible du logement social et communautaire. Par ailleurs, la proportion de ménages locataires dont le revenu se situe entre 40 000 \$ et 74 999 \$ par an est de 19,8 %. Une partie importante de ces ménages n'a pas la capacité financière d'accéder à la propriété dans le quartier des grands jardins, où les valeurs foncières sont particulièrement élevées. Par conséquent, les besoins en logement social et communautaire sont très importants dans le quartier.
- Après impôts, 42,3 % des résidents vivent sous le seuil de faible revenu, comparativement à 22,8 % à Montréal.
- La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger s'établit à 56,8 % dans Peter McGill, comparativement à 38,4 % à Montréal. La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 50 % de leur revenu à se loger s'établit pour sa part à 39,4 % dans Peter McGill, comparativement à 18,7 % à Montréal. On constate de plus une progression rapide, entre 2001 et 2006, de la proportion de ménages locataires consacrant plus de 50 % de leur revenu à se loger dans Peter McGill, celle-ci passant de 29,7 % à 39,4 %. Cette augmentation importante est le reflet d'une polarisation des revenus et d'un accroissement des inégalités dans le quartier.

Principales problématiques et enjeux en matière de logement :

Parmi les problématiques ou enjeux en matière de logement, on identifie un problème d'accessibilité au logement pour les ménages à faible ou modeste revenu, qui composent la vaste majorité de la population locale. On constate également une érosion du parc de maisons de chambres, de même que la dégradation rapide de plusieurs conciergeries et grandes tours de logements locatifs qui demanderont des investissements importants dans les prochaines années.

- 27,4 % des logements nécessitent des réparations mineures et 7,9 % des réparations majeures. Selon une estimation de la Direction de l'aménagement urbain et du service aux entreprises de l'Arrondissement de Ville-Marie, le secteur des Grands Jardins compterait 7 000 logements locatifs dans des tours d'habitation et 3 000 logements locatifs dans des conciergeries de moins de 5 étages, dont 25 à 40% exigeraient des rénovations majeures (soit entre 2 500 et 4 000 logements).

- 76,4 % des logements du district (70% pour le territoire du PPU) sont situés dans des immeubles de cinq étages et plus, comparativement à 12,9 % à Montréal. Ce type d'immeubles, de même que la composition et la mobilité de la population du quartier, rend plus difficile une mobilisation de ses résidents par les organismes communautaires.
- Le loyer brut moyen dans Peter McGill est 1 027 \$, comparativement à 686 \$ à Montréal, pour des logements qui ont en moyenne 3,9 pièces, comparativement à des logements de 4,7 pièces, en moyenne, à Montréal.
- Il y a très peu de logements sociaux et communautaires situés dans le district Peter McGill (de même que dans le quartier des grands jardins). En tout et pour tout, on y compte seulement 148 unités, réparties dans 2 immeubles:
 1. Habitations Du Fort (OMHM) : 86 unités (80 pour personnes âgées et 6 unités adaptées)
 2. OBNL Mackay : 62 unités

Il est intéressant de souligner par ailleurs qu'en dépit du manque flagrant de logements sociaux et communautaires dans ce secteur du centre-ville, il y a tout juste 3 ans, la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), qui possédait deux immeubles de logements abordables, acquis au début des années 90, dans le quartier des grands jardins (un situé au 1225, rue Sussex, et l'autre au 1850, rue Lincoln), qui représentaient 177 unités de logement, les a vendus sans appel d'offres à un investisseur privé pour un peu plus de \$ 10 millions. La SHDM n'a pas demandé de garantie sur la pérennité du caractère abordable des logements dans le contrat de vente. Or, un courtier immobilier avait à l'époque dénoncé le processus de vente et déclaré : « Des immeubles de ce type se vendent au minimum 80 000 \$ par logement. À un prix de \$ 10 millions, la Ville a laissé au moins 4 millions sur la table. » (André Dubuc, Journal Les affaires, 3 avril 2008)

La valeur moyenne des logements dans Peter McGill est de 491 878 \$, comparativement à une valeur moyenne des logements à Montréal de 283 831 \$, soit près du double de la moyenne montréalaise. La valeur élevée des terrains et immeubles fait en sorte que l'accès à la propriété pour les ménages à revenu modeste ou moyen est plus difficile qu'ailleurs. Le prix des terrains et immeubles rend également le développement de logements sociaux et communautaires dans le quartier extrêmement difficile, pour ne pas dire impossible, sans le développement de moyens particuliers adaptés à la réalité du territoire.

Conclusion

En résumé, on peut dire que la population du quartier Peter-McGill est caractérisée par la présence importante de personnes qui vivent seules, d'immigrants, de résidents non permanents et d'allophones, mais également de personnes fortement scolarisées, ainsi que par la très grande mobilité de ses résidents. On y retrouve un certain nombre de jeunes familles avec enfants, un revenu moyen relativement élevé, mais un revenu médian relativement faible, et un pourcentage très important de locataires. On compte également sur le territoire une population de transit importante, composée de travailleurs (164 428 emplois), d'étudiants (77 102 étudiants universitaires et 14 000 étudiants de niveau collégial), de touristes (une proportion importante des chambres d'hôtel montréalaises est concentrée dans l'arrondissement de Ville-Marie, et plus particulièrement dans Peter McGill). Le phénomène de l'itinérance est également en croissance sur le territoire et crée certains problèmes de cohabitation avec les résidents. Le quartier Peter-McGill ne dispose pas, par ailleurs, d'école primaire ou secondaire publique à vocation locale. En ce qui a trait au logement social et communautaire, il n'en existe que très peu. Les rares projets existants sont dédiés aux personnes âgées ou encore à des personnes présentant des besoins particuliers. Il n'existe aucun logement social ou communautaire pour famille sur le territoire. Ces facteurs permettent certainement d'expliquer, au moins partiellement, le problème de rétention des familles.

Le quartier Peter-McGill compte ainsi un nombre relativement élevé de familles avec enfants (mono et biparentales) consacrant plus de 50% de leur revenu à se loger. Il y a donc un besoin en matière de logement social et communautaire pour les familles dans le quartier, mais aussi un besoin en matière de services de proximité.

On compte également un certain nombre de personnes âgées dont les revenus plafonnent tandis que leur loyer augmente d'année en année. Ainsi, bon nombre de ménages dont le principal soutien a plus de 65 ans consacrent plus de 50% de leur revenu à se loger. Il y a donc également des besoins en matière de logement social et communautaire supplémentaire pour les personnes âgées dans le quartier.

[1] Le détail de ces informations est situé dans le Portrait de la population de Peter-McGill situé sur le site internet du CSSS de la Montagne.

http://www.csssdelamontagne.qc.ca/fileadmin/csss_dlm/Publications/CLSC_Profil_PM_2008v3.pdf

4.2 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX LEVIERS DE DÉVELOPPEMENT DISPONIBLES AINSI QUE DE LEURS LIMITES

Plusieurs leviers existent afin de réaliser des projets de logements sociaux et communautaires dans des secteurs en revitalisation.

Accès Logis

Dans un premier temps, mentionnons le programme AccèsLogis du Gouvernement du Québec, que la Ville de Montréal est mandatée d'administrer sur son territoire.

Ce programme a reçu une dotation, dans le cadre du budget 2011-2012 du Gouvernement du Québec, permettant la construction de 2 000 unités de logement pour l'ensemble du Québec, dont approximativement 900 pour Montréal. Cet investissement est nettement insuffisant en regard des besoins de la population québécoise et de la population montréalaise.

On constate par ailleurs que les normes du programme sont inadaptées aux quartiers centraux de Montréal (et en particulier à l'arrondissement de Ville-Marie), où le coût d'acquisition des terrains et les modes de construction exigés par le Code de la construction du Québec sur les terrains permettant de construire en hauteur (béton giclé avec ascenseurs) font notamment en sorte que le coût de réalisation des projets (notamment des projets pour familles) y dépasse de beaucoup les coûts admissibles dans le cadre du programme.

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

Un autre levier important est la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, adoptée par la Ville de Montréal en 2005, dans la foulée de son Plan d'urbanisme, et qui vise plus spécifiquement l'atteinte de deux cibles particulières :

- 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'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs).

Dans un premier temps, on constate que le pourcentage ciblé dans le cadre de la stratégie d'inclusion (visant à ce que 15% des nouveaux logements développés à Montréal soient des logements sociaux et communautaires) est nettement insuffisant en regard des besoins de la population montréalaise à faible et modeste revenu. En effet, la stratégie d'inclusion municipale indique que la population visée par le logement social et communautaire correspond aux ménages dont le revenu annuel brut est de moins de \$ 35 000 ainsi qu'à une partie des ménages dont le revenu annuel brut est de moins de \$ 55 000. Or, les ménages dont le revenu annuel est

inférieur à \$ 40 000 représentent 65 % des ménages locataires montréalais. Dans le district de Peter McGill, les ménages dont le revenu annuel est inférieur à \$ 40 000 représentent près de 68% de l'ensemble des ménages locataires.

De plus, la valeur des immeubles sur le territoire du PPU des grands jardins fait en sorte qu'il est selon nous illusoire de penser que les ménages ayant des revenus de moins de \$ 66 000 puissent accéder à la propriété dans le quartier. Si on prend l'exemple du projet « Le Séville », le prix approximatif de vente des unités de logement y était de \$ 400 / pi². Les plus petits logements du projet occupaient une superficie de 500 pi². Les logements les moins chers dans le projet se vendaient donc aux alentours de \$ 200 000. Or, la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) estime qu'un ménage ne devrait pas payer plus qu'environ 3 fois son revenu brut annuel pour l'achat d'une propriété, en plus d'être en mesure de mettre une mise de fonds correspondant à 5 % du prix d'achat de la propriété. Sur la base de cet exemple, il est permis de penser que seuls les ménages locataires gagnant plus de \$ 66 000 / an avaient la capacité financière d'acquérir les unités de logement les moins chères disponibles dans ce projet. Le pourcentage des ménages locataires dont le revenu annuel se situe entre \$ 40 000 et \$ 75 000 dans le district s'élève pour sa part à un peu plus de 18 %. A partir de là, on peut donc estimer que le pourcentage de ménages dont le revenu annuel est de moins de \$ 66 000 s'élève à près de 80 % des ménages locataires du district. La Ville de Montréal propose donc, dans le cadre de sa stratégie d'inclusion, que 15% des nouvelles unités de logement développées dans le district de Peter McGill répondent aux besoins de 80 % des ménages locataires du territoire. Cette cible nous apparaît complètement inadaptée aux besoins de la grande majorité des résidents du quartier.

Afin de parvenir à atteindre sa cible de 15% de logements sociaux et communautaires, la Ville préconise par ailleurs plusieurs stratégies et moyens d'action. Dans un premier temps, elle invite les arrondissements montréalais « à établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables. Ces objectifs devront tenir compte à la fois des objectifs globaux fixés pour l'ensemble de la Ville de Montréal et des besoins et potentiels d'intervention sur chacun de leurs territoires. »

Or, l'Arrondissement de Ville-Marie ne s'est pas encore doté de tels objectifs, malgré les besoins et potentiels importants identifiés sur son territoire.

Un bilan de la stratégie montréalaise, réalisé deux ans après l'adoption de la stratégie, a d'ailleurs permis de constater que le pourcentage ciblé par la stratégie d'inclusion en matière de logement social et communautaire (15%) était atteint à l'échelle montréalaise, mais qu'il ne l'était pas, loin s'en faut, à l'échelle de l'arrondissement de Ville-Marie, où les besoins populationnels sont pourtant plus élevés, toutes proportions gardées, qu'à l'échelle de Montréal. Ainsi, des données fournies par la Direction de l'Habitation de la Ville de Montréal démontrent qu'entre 2005 et 2008, 242 logements sociaux et communautaires ont été mis en chantier dans l'arrondissement, sur un total de 4585 mises en chantier, soit 5,3% du total. L'absence quasi-totale de construction de logements sociaux dans le district Peter McGill n'est pas étrangère à ce piètre résultat.

La Stratégie d'inclusion prévoit de plus, comme moyen d'atteindre ses objectifs, que les projets immobiliers comprenant plus de 200 unités de logement (sites à caractère public ou sites privés requérant des modifications réglementaires) incluent en leur sein un minimum de 15% de logements sociaux et communautaires.

Or, on constate que la grande majorité des projets immobiliers privés requérant des modifications réglementaires, dans l'arrondissement de Ville-Marie, prévoient la construction de moins de 200 unités et sont par conséquent soustraits à l'application de la stratégie d'inclusion. Pour ne nommer que quelques projets approuvés récemment, citons le Triomphe (120 unités), le Marianopolis (150 unités), le Medley (191 unités), les lofts St-Alexandre (194 unités), le Zéro 1 (170 unités), Altitude Montréal (190 unités). Le plancher de 200 unités de logement établi afin de déterminer les projets qui seront soumis à l'inclusion contribue à rendre la stratégie d'inclusion trop souvent inopérante.

Deux autres moyens mis de l'avant par la stratégie d'inclusion afin d'atteindre ses objectifs sont la mise à contribution des terrains municipaux ainsi qu'une approche visant à susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics, parmi lesquels, il est important de le noter, sont comptées les communautés religieuses.

Malheureusement, la stratégie d'inclusion municipale n'est pas obligatoire, mais seulement incitative. Cela fait en sorte que l'application des moyens d'action qui y sont identifiés est à géométrie variable et que de nombreux projets, qui devraient théoriquement y être soumis, y dérogent. Ainsi, des projets qui dépassaient les 200 unités, tels que le Louis Bohème, le 1800, boul. René Lévesque Ouest et le Séville (450 unités), ont été autorisés par l'Arrondissement de Ville-Marie, au cours des dernières années, sans contrepartie aucune ou en échange d'une contribution monétaire problématique à de multiples égards. Des sites municipaux et publics de plus de 200 logements ont également été soustraits à l'application de la stratégie.

Avant-projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme

À cet égard, il est intéressant de mentionner que le Gouvernement du Québec vient de déposer un avant-projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme, actuellement en consultation, qui prévoit permettre aux conseils municipaux d'assujettir de façon réglementaire la délivrance de permis de construction à certaines règles en matière de production de logements abordables, ainsi qu'en matière de production de typologies de logement. Voici l'extrait de cet avant-projet de loi qui autoriserait les municipalités à réglementer ces deux éléments :

183. Le conseil peut, par règlement et conformément à des objectifs, des stratégies et des cibles définis à cette fin dans le plan d'urbanisme, assujettir la délivrance de tout permis de construction en vue de la construction d'un ensemble domiciliaire de 20 unités ou plus, à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité portant sur l'inclusion, dans l'ensemble domiciliaire, d'un nombre déterminé de logements abordables destinés à être financièrement accessible, en tant que propriétaire ou locataire, aux personnes à revenu faible ou modéré.

184. Le règlement doit contenir les règles permettant de déterminer le nombre et le type de logements abordables qui pourront être exigés par l'entente; ces règles peuvent prévoir que ce nombre sera déterminé dans l'entente sous réserve d'un nombre minimal et d'un nombre maximal qu'elles doivent permettre d'établir.

185. L'entente doit établir des règles permettant de réserver aux personnes à revenu faible et modéré l'achat ou la location des unités domiciliaires visées pour toute la durée de vie utile de ces dernières.

Elle peut contenir des règles ou des normes sur les dimensions et le nombre de pièces des unités domiciliaires visées, sur leur emplacement dans l'ensemble domiciliaire et sur leur conception et leur construction.

La municipalité doit publier l'entente au bureau de la publicité des droits et l'entente devient, à compter de cette publication, opposable à toute personne durant la vie utile de l'immeuble.

186. Le gouvernement prévoit, par règlement, les règles permettant de déterminer ce qui constitue un revenu faible ou modéré et celles permettant de déterminer ce qui constitue un logement abordable.

Cet avant-projet de loi illustre bien l'intention du Gouvernement du Québec de favoriser l'adoption de politiques d'inclusion obligatoires sur le territoire des municipalités québécoises.

Règlement montréalais sur l'entretien et la salubrité des immeubles

Parmi les autres leviers d'intervention disponibles afin de favoriser le développement de logements sociaux, mentionnons également le Règlement montréalais sur l'entretien et la salubrité des immeubles, qui peut permettre, lorsqu'appliqué rigoureusement, d'inciter certains propriétaires d'immeubles insalubres à se départir de leur immeuble, quand ils ne manifestent pas un réel désir de procéder à sa restauration. Il y a maintenant quelques années, une équipe d'inspection spécialisée dans des opérations d'envergure en matière de salubrité a été mise sur pied par la Ville de Montréal. Cette équipe a entrepris, il y a quelques mois, un projet-pilote d'intervention sur les maisons de chambres dans l'arrondissement (sur le territoire du Faubourg St-Laurent), qui devrait par la suite être étendu à l'ensemble de l'arrondissement. Par ailleurs, un représentant de l'arrondissement de Ville-Marie a également affirmé que l'Arrondissement avait entrepris des démarches auprès de la Direction de l'Habitation de la Ville de Montréal pour avoir un programme ciblé d'inspection des grandes tours d'habitation et qu'un programme d'inspection et de mise aux normes allait y être appliqué.

Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)

Enfin, mentionnons que la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), un OSBL créé par la Ville de Montréal, a pour mission de « contribuer au développement du territoire et à l'accroissement de la richesse foncière de la Ville par la réalisation d'interventions immobilières structurantes et entraînant en visant une autonomie financière. » La SHDM articule ses interventions autour de grands axes, dont notamment ceux de « participer à la revitalisation des quartiers par la mise en valeur des immeubles existants... » et de « participer à la réalisation des objectifs municipaux en matière de développement immobilier en intervenant dans des projets stratégiques divers... » La SHDM a déjà par le passé été mandatée afin d'acquiescer et de rénover des édifices, dans le cadre d'opérations de revitalisation urbaine.

4.3 OBJECTIFS ET RECOMMANDATIONS TIRÉS DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE

Suite au portrait que nous venons de dresser des caractéristiques et enjeux du secteur des grands jardins et de sa population, de même que des leviers de développement disponibles afin de développer du logement social, nous reprenons ici les objectifs et certaines recommandations du Plan de développement d'Habiter Ville-Marie visant à favoriser le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie. Nous ne retenons ici que les recommandations que nous considérons pertinentes pour le PPU du quartier des Grands jardins.

OBJECTIF 1

DÉVELOPPER AU MOINS 500 LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES PAR AN DANS L'ARRONDISSEMENT, DONT :

- **65% POUR LES FAMILLES (ENVIRON 325 LOGEMENTS)**
- **15% POUR LES AÎNÉS (ENVIRON 75 LOGEMENTS)**
- **20% POUR LES PERSONNES AYANT DES BESOINS PARTICULIERS (ENVIRON 100 LOGEMENTS)**

RECOMMANDATIONS

- a- Que la Ville de Montréal prenne les moyens pour rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets résidentiels et qu'elle augmente la proportion d'unités de logements sociaux et communautaires ciblée par sa Stratégie d'inclusion, en faisant passer celle-ci de 15% à 30%. Que l'Arrondissement Ville-Marie se dote d'objectifs à cet effet pour son territoire.
- b- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement Ville-Marie acquièrent et réservent des sites (terrains et bâtiments) pour le développement de logements sociaux et communautaires.
- c- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement Ville-Marie utilisent leurs pouvoirs en matière de réglementation et d'urbanisme pour favoriser le développement de logements sociaux et communautaires.

OBJECTIF 2

PRÉSERVER LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES, TANT EN QUANTITÉ QU'EN QUALITÉ.

RECOMMANDATIONS

- a- Que la Ville de Montréal favorise davantage l'achat-rénovation de bâtiments dans le cadre de son programme Accès-Logis à des fins de revitalisation urbaine.
- b- Que le Comité logement Ville-Marie soit doté des moyens lui permettant d'intensifier ses interventions visant à protéger le parc de logements locatifs, au niveau du nombre mais également de la qualité, notamment en empêchant la conversion de logements locatifs en condominiums ou en gîtes touristiques, ainsi que les démolitions injustifiées de logements.

OBJECTIF 3

FAVORISER LA PARTICIPATION DES LOCATAIRES DANS LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS D'HABITATION RÉPONDANT À LEURS BESOINS

RECOMMANDATIONS

- a- Que le Comité logement Ville-Marie soit doté des moyens nécessaires afin d'informer et de mobiliser les locataires de l'arrondissement autour de projets de logement répondant à leurs besoins, ainsi que plus globalement sur les enjeux concernant le développement de l'habitation dans l'arrondissement.

OBJECTIF 4

ASSURER LE FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES PAR LES DIFFÉRENTS PALIERS DE GOUVERNEMENT

RECOMMANDATIONS

- a- Que la Ville de Montréal soutienne les demandes de réinvestissement en matière de logement social et communautaire auprès des paliers de gouvernement supérieurs.
- b- Que le Gouvernement du Québec augmente l'enveloppe budgétaire du programme Accès-Logis afin de permettre la réalisation de 10 000 logements sociaux par an, à l'échelle du Québec, pour une période de 5 ans.
- c- Que la Société d'habitation du Québec bonifie le programme Accès-Logis, notamment en élaborant un programme « à tiroirs », permettant de s'adapter aux réalités du centre-ville de Montréal.
- d- Que le Ministère de la santé et des services sociaux (MSSS) du Québec augmente l'enveloppe budgétaire dédiée au soutien communautaire en logement.
- e- Que le Gouvernement du Canada renouvelle et bonifie son Initiative en matière de logements abordables, afin de soutenir le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires, et bonifie également sa Stratégie de partenariats de lutte à l'itinérance (SPLI).
- f- Que l'équité générée par la SHDM soit utilisée à des fins de développement de logements sociaux et communautaires.

OBJECTIF 5

DOCUMENTER LES BESOINS ET ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITATION SUR LE TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE ET SE DOTER D'UNE VISION CONCERTÉE ET INTÉGRÉE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.

RECOMMANDATIONS

- a- Que l'Arrondissement Ville-Marie et la Ville de Montréal réévaluent les besoins particuliers des familles au centre-ville, particulièrement des familles immigrantes, pour arrimer le développement de logements avec ceux-ci.
- b- Que le Gouvernement du Québec et la Ville de Montréal mesurent les besoins en logement et évaluent l'impact de la population étudiante sur la disponibilité de logements locatifs dans l'arrondissement.

5 LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

5.1 DESCRIPTION ET ANALYSE

Le PPU du quartier des grands jardins s'articule autour de trois grandes orientations :

- la mise en valeur du patrimoine
- la qualité des milieux de vie
- le dynamisme économique

Plus spécifiquement, afin d'améliorer la qualité des milieux de vie dans le quartier, trois objectifs généraux ont été retenus par l'Arrondissement :

- améliorer l'offre d'espaces verts en misant notamment sur l'accès ouvert aux grands jardins institutionnels
- consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires
- implanter une stratégie locale de développement durable

La nécessité de consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires s'impose notamment, selon l'Arrondissement, devant le constat d'une détérioration accélérée de nombreux immeubles dans le quartier, qui contribue par ailleurs à la forte mobilité des résidents. Or, le maintien d'une population résidente stable dans le quartier constitue un enjeu important.

Les moyens de mise en œuvre privilégiés par l'Arrondissement afin d'atteindre l'objectif de consolidation du caractère résidentiel du quartier sont les suivants :

- inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du parc de logements locatifs
- soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles, des étudiants, des personnes âgées et des clientèles marginalisées
- augmenter le nombre de propriétaires résidants en privilégiant une densification résidentielle dans la partie ouest du quartier
- améliorer la qualité du design et de la construction des immeubles résidentiels en soumettant tout projet de construction à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu d'un nouveau règlement à cet effet
- adapter les milieux de vie à leurs clientèles, entre autres en offrant aux familles et aux personnes âgées des services et des équipements adaptés
- continuer d'appuyer la stratégie d'intervention communautaire de soutien et d'hébergement des clientèles itinérantes du square Cabot

Aucune des trois orientations, pas plus qu'aucun **des neufs objectifs** mis de l'avant par le PPU ne visent la **préservation de la mixité sociale et le développement d'une offre de logements abordables pour la population à faible et modeste revenu du quartier**. La production d'une offre de logements abordables, et plus particulièrement de logement sociaux, est pourtant d'une importance capitale pour la qualité de vie des résidents à faible et modeste revenu du quartier, qui représentent la grande majorité de la population. Il s'agit donc d'une lacune majeure.

L'Arrondissement constate tout au plus, dans son projet de PPU, que « le contexte particulier du centre-ville peut rendre difficile l'atteinte des cibles de cette stratégie, qui vise à ce que 30% de l'ensemble des nouvelles constructions à Montréal soient des logements sociaux, communautaires et abordables. » (p.30)

Devant ce constat laconique, l'Arrondissement propose, via son projet de PPU, d'entamer des discussions afin de revoir les paramètres des programmes de subvention (p.28) ainsi que de lancer un débat sur la pertinence de créer un fonds de développement résidentiel (p.30). Il est plus que temps que de telles discussions soient entamées, mais elles ne doivent pas empêcher la Ville d'agir par ailleurs.

Or, les **moyens de mise en œuvre** privilégiés par l'Arrondissement, dans le cadre du PPU, en lien avec l'objectif de « consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires », ne contiennent aucune mesure concrète favorisant le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des ménages à faible et modeste revenu, ou des ménages familiaux avec enfants.

L'Arrondissement propose de « soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles, des étudiants, des personnes âgées et des clientèles marginalisées », mais sans préciser, comme il le fait ailleurs dans son PPU pour d'autres objectifs, les moyens concrets qu'il utilisera pour ce faire. Il n'est question ni de mise à contribution des grands propriétaires fonciers publics (tels que l'Hôpital général de Montréal pour enfants et les institutions religieuses), ni de signature d'accords de développement avec les promoteurs bénéficiant de modifications réglementaires, ni d'acquisition par les autorités municipales de terrains ou d'immeubles à des fins de développement de logements sociaux, ni non plus de règlement de zonage à des fins d'inclusion.

Par ailleurs, les mesures proposées par le PPU afin d'intervenir sur le parc de logements locatifs dégradés sont nettement insuffisantes. Le PPU fait mention d'un programme d'amélioration des logements, sans préciser davantage de quoi il sera question (section 4.5). De plus, les moyens de mise en œuvre prévoient « inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du parc de logements locatifs ». Cette mesure, encore une fois, nous apparaît insuffisante afin d'assurer la préservation et la restauration du parc de logements locatifs existant. L'ampleur et le niveau de dégradation du parc de logements locatifs dans le quartier, ainsi que l'ampleur de la spéculation foncière, militent selon nous en faveur d'une intervention de plus large envergure.

En ce qui a trait maintenant aux services communautaires en lien avec l'amélioration de l'habitat, il est proposé de « continuer d'appuyer la stratégie d'intervention communautaire de soutien et d'hébergement des clientèles itinérantes du square Cabot. » La poursuite de cette stratégie est certainement louable. Il est cependant surprenant que, dans un quartier où les locataires représentent 92% des résidents, le soutien au seul organisme communautaire de défense de droits des locataires de l'arrondissement, le Comité logement Ville-Marie, qui manque notablement de ressources afin de s'acquitter de son mandat, ne soit pas mentionné. Dans un quartier où bon nombre de logements sont en piteux état, une opération visant à soutenir les locataires aux prises notamment avec des problèmes d'insalubrité, serait grandement souhaitable.

Aucune mesure n'est non plus proposée afin de protéger le parc de logements du quartier et éviter les transformations d'usage ou de modes de tenure.

Les actions les plus significatives en matière d'habitation sont ailleurs dans le programme. Ainsi, le PPU entend favoriser la requalification et un changement d'usage des grandes propriétés institutionnelles que sont l'Hôpital de Montréal pour enfants, le domaine des franciscains et le domaine des petites sœurs des pauvres, qui offrent toutes un potentiel de développement résidentiel intéressant. Par ailleurs, le PPU prévoit le rehaussement des hauteurs maximales précisées dans le plan d'urbanisme, qui passeraient de 25 à 44m pour les têtes d'îlot de la rue Ste-Catherine, entre la rue Lambert-Closse et l'intersection de la rue du Fort. Le PPU introduit également une planification détaillée du Square Cabot qui préconise l'intensification de l'usage résidentiel et une augmentation de la densité autour du square. Suite à ces changements d'usage, de hauteur et de densité proposés dans le cadre du PPU, l'Arrondissement évalue le potentiel de développement immobilier résidentiel dans le secteur à 1 200 logements.

Nous ne pouvons que saluer la volonté manifeste, inscrite dans le PPU, de développer des logements dans le quartier des grands jardins et d'ainsi consolider son caractère résidentiel. Néanmoins, le PPU comprend un ensemble de gestes urbanistiques qui engendreront une création de valeur significative au bénéfice des propriétaires de terrains ou des promoteurs des secteurs concernés. La Ville de Montréal en tirera également des bénéfices en termes de taxation foncière supplémentaire. Mais qu'en retireront les résidents du secteur, et en particulier les 92% de locataires qui y résident, dont 40% affectent plus de 50% de leur revenu à

se loger? En vertu du PPU proposé par l'Arrondissement de Ville-Marie, très peu de chose. Nous estimons qu'une portion significative de la création de valeur générée par le PPU devrait être canalisée vers l'inclusion de logements sociaux et communautaires pour la population à faible et modeste revenu du quartier.

5.2 CONFORMITÉ AVEC LE CADRE LÉGISLATIF, LES ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES AUX NIVEAUX NATIONAL ET RÉGIONAL, AINSI QU'AVEC LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Un programme particulier d'urbanisme (PPU), comme son nom l'indique, est un programme qui vient compléter et préciser le plan d'urbanisme d'une municipalité pour une partie de son territoire. Il s'agit d'un outil technique composé habituellement de mesures réglementaires et accompagné d'investissements ainsi que d'un échéancier de réalisation afin d'intervenir concrètement sur le terrain.

Un PPU confère ainsi aux municipalités certains pouvoirs particuliers. Un PPU peut notamment comprendre, en vertu de l'article 85 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) :

- 1° l'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation;
- 5° les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées;
- 8° des programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition ;

Il peut également comprendre un « programme d'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans le PPU. »

Le PPU se doit par ailleurs d'être cohérent et conforme aux orientations du Gouvernement du Québec et à la vision de la CMM en matière d'aménagement, ainsi qu'au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Or, rappelons que, parmi **les Orientations du Gouvernement du Québec en matière d'aménagement**, adoptées en 1994 et toujours en vigueur aujourd'hui, figure notamment l'orientation suivante :

« Améliorer les conditions de l'habitat et les adapter au contexte socioéconomique
L'objectif poursuivi par le gouvernement est de favoriser le maintien et le développement de voisinages résidentiels de qualité et d'encourager le développement de la mixité sociale. »

Le **Cadre d'aménagement et les orientations gouvernementales pour la région métropolitaine de Montréal 2001-2021**, adoptés par le Gouvernement du Québec en 2001, et toujours en vigueur également, indiquent quant à eux les orientations et attentes gouvernementales suivantes :

« Favoriser et soutenir une urbanisation visant la diversité des types de logement et des services collectifs dans une optique de mixité sociale »

Parmi les attentes gouvernementales visant à soutenir cette orientation, on demande aux municipalités de :

- « Prévoir des critères d'urbanisation qui permettent d'assurer un équilibre dans l'offre de logements pour tous les types de ménages dans chacun des projets de développement.
- Prévoir des critères d'aménagement qui assurent une disponibilité de logements répondant aux besoins des familles avec enfants, particulièrement dans les quartiers où s'implantent les nouveaux immigrants. »

« Réhabiliter et mettre en valeur les quartiers anciens ou vétustes dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie, de l'habitat, des équipements et des services collectifs ainsi que du patrimoine urbain et architectural en accordant la priorité au centre de l'agglomération »

Parmi les attentes gouvernementales visant à soutenir cette orientation, on demande aux municipalités d'«assurer le maintien de logements abordables dans les projets de revitalisation des quartiers anciens, incluant des possibilités d'accès à la propriété pour des ménages à revenu modeste. »

« Créer des milieux de vie diversifiés sur le plan social. »

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a pour sa part adopté, en 2003, une vision stratégique de développement intitulée : **Cap sur le monde : bâtir une communauté compétitive, attractive, solidaire et responsable**, dans laquelle elle prévoit notamment que « chaque ménage a accès à un logement décent. » Elle n'a cependant pas encore adopté son cadre d'aménagement.

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal adopte comme première orientation de soutenir « des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets ». Dans le cadre de cette orientation s'inscrivent plusieurs objectifs, dont celui « d'améliorer la qualité des milieux de vie existants » et celui de « favoriser la construction de 60 000 à 75 000 nouveaux logements entre 2004 et 2014 ».

Dans le cadre de ce deuxième objectif, « la Ville entend soutenir la construction d'une diversité de logements en s'appuyant notamment sur les programmes d'aide financière pour la construction. Ces logements devraient ainsi répondre aux profils et aux besoins évolutifs des ménages montréalais, compte tenu notamment du vieillissement de la population. Aussi, on vise à assurer :

- une variété de tailles et de types de logements répondant aux multiples compositions des ménages
- des logements tant locatifs qu'en copropriété ou en propriété individuelle
- une diversité de prix »

Le Plan d'urbanisme met également de l'avant 10 critères relatifs à la qualité des milieux de vie montréalais, parmi lesquels figurent « une gamme variée de logements, tant pour le type que pour le prix, répondant aux besoins spécifiques des ménages montréalais dans une perspective d'harmonie sociale», de même qu'« un habitat sain et écologique ».

Le chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme pour l'arrondissement de Ville-Marie est pour sa part inexistant.

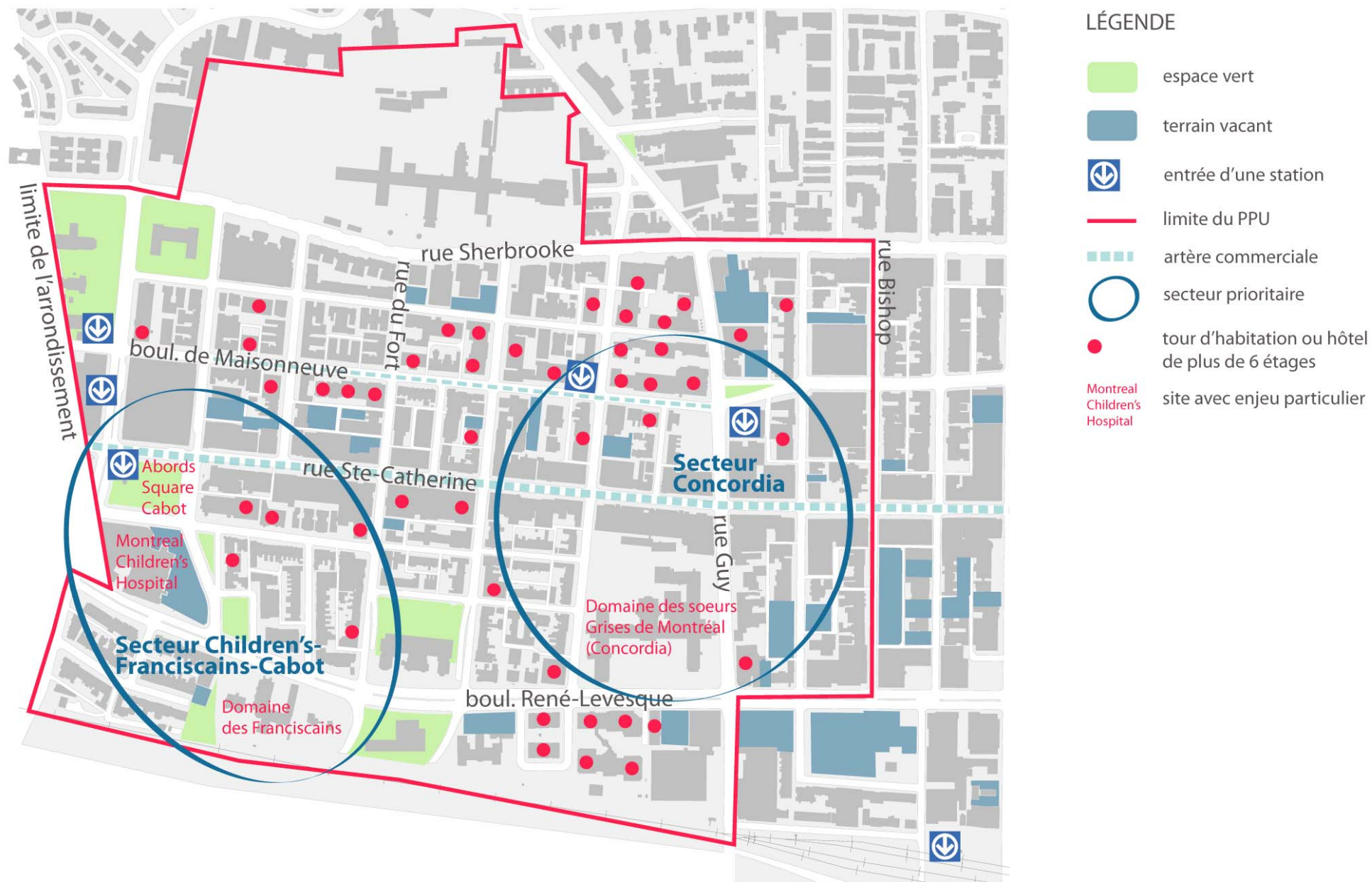
Enfin, tel que nous l'avons déjà mentionné dans la section précédente, la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal, adoptée en 2005, vise plus spécifiquement l'atteinte de deux cibles particulières :

- 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'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs).

Notre analyse du PPU, de ses orientations, de ses objectifs et de ses moyens de mise en œuvre, nous amènent à remettre en question sa conformité par rapport aux orientations gouvernementales, à celles de la CMM ainsi qu'à celles du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Nous estimons qu'il doit être modifié afin d'inclure des orientations, des objectifs de même que des moyens de mise en œuvre qui soient cohérents avec les orientations gouvernementales, de même qu'avec les objectifs et les critères établis par le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en matière d'habitation, notamment en ce qui a trait à la mixité sociale et à la diversité de l'offre de logements (taille, type, prix).

6 PROPOSITIONS

LE PPU_SECTEURS PRIORITAIRES



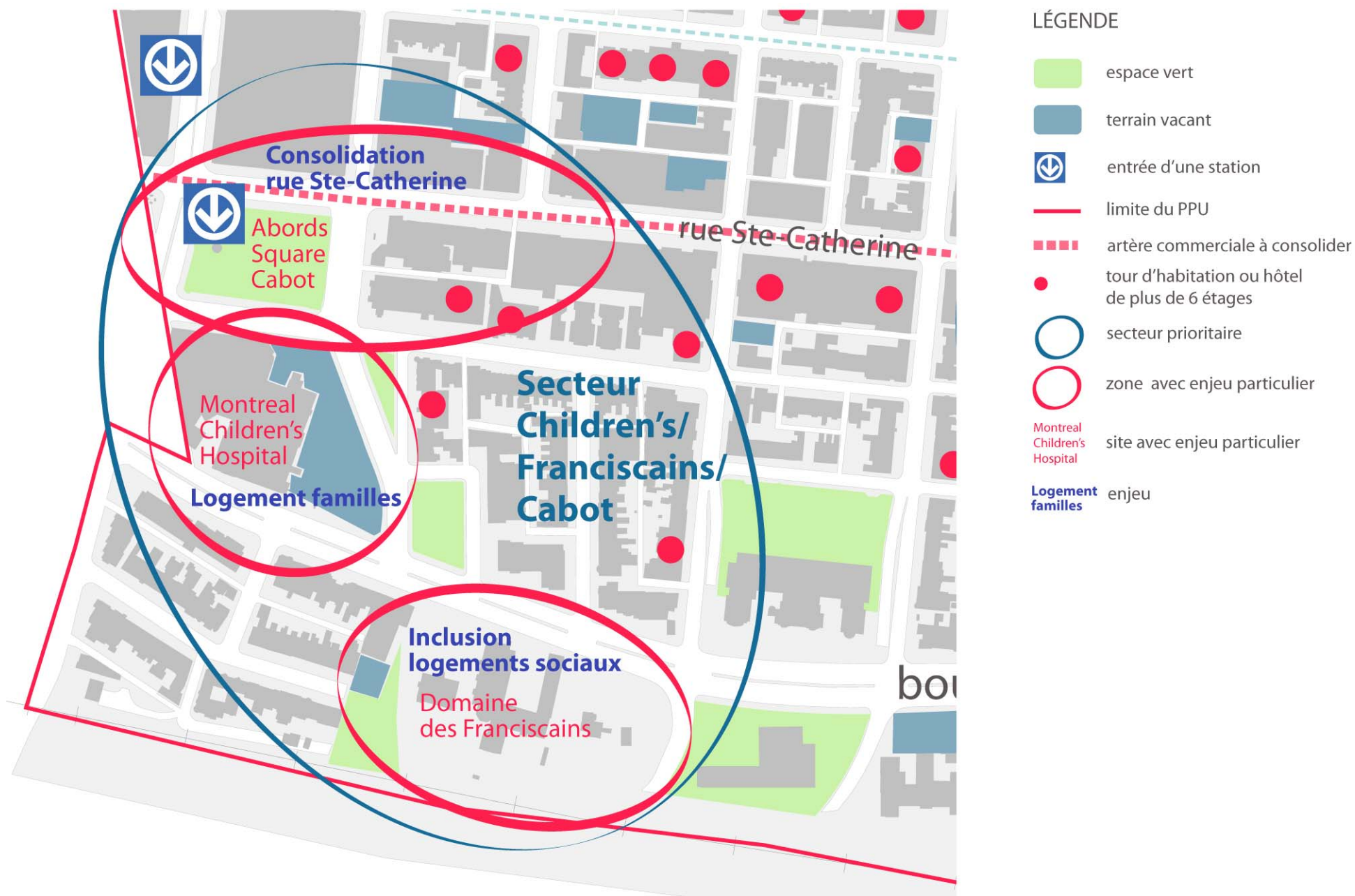
6.1 RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Habiter Ville-Marie recommande donc:

- 1- Que l'Arrondissement se dote d'objectifs chiffrés (en nombre d'unités et en pourcentage de nouveaux logements mis en chantier) en matière de développement de logement social et communautaire, ainsi qu'en matière de logement familial, sur le territoire de l'arrondissement, de même que sur le territoire du PPU.
- 2- Que l'Arrondissement modifie son PPU afin de le rendre conforme aux orientations gouvernementales, à celles de la CMM ainsi qu'à celles du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, afin d'y introduire des orientations, des objectifs et des moyens de mise en œuvre qui favorisent la mixité sociale et qui assurent, tant la protection du parc de logements locatifs existant, que la production d'une diversité d'offre de logements (taille, type, prix) dans les nouveaux développements résidentiels.
- 3- Qu'un objectif soit établi visant à ce que 30% des nouvelles unités développées sur le territoire du PPU soient constituées de logement social et communautaire, constituées à 65% de logement pour les familles, à 15% de logement pour les aînés et à 20 % de logement pour les personnes présentant des besoins particuliers.
- 4- Que le PPU intègre un règlement exigeant l'inclusion sur site de logements sociaux et communautaires dans tous les projets de développement de 100 logements et plus, et prévoyant une contribution financière à un fonds géré en concertation avec des représentants du milieu, pour tous les projets de développement de 20 à 99 logements.
- 5- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie entreprennent des démarches afin d'obtenir l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics aux objectifs mentionnés ci-dessus, notamment l'Hôpital de Montréal pour enfants ainsi que les Franciscains. Que des négociations soient entreprises dès maintenant avec l'Hôpital de Montréal pour enfants, dans lesquelles le milieu (dont Habiter Ville-Marie) soit associé, afin d'y assurer le développement de logements sociaux pour famille.
- 6- Qu'un comité comprenant des représentants de la SHQ, de la Ville de Montréal, de l'Arrondissement Ville-Marie et du milieu (dont Habiter Ville-Marie) soit constitué le plus rapidement possible afin de revoir les paramètres des programmes de subvention et les adapter à la réalité du centre-ville.
- 7- Que la Ville de Montréal mette en œuvre son programme d'inspection des grands immeubles à logement, en s'assurant que la mise aux normes soit obligatoire et que des amendes répétées et élevées soient données aux propriétaires qui, manifestement de mauvaise foi, ne procèdent pas aux travaux requis. Que des représentants du milieu, et notamment du Comité logement Ville-Marie, soient associés à la mise en œuvre de cette opération d'inspection. Que la Ville de Montréal étende par ailleurs son projet pilote d'inspection des maisons de chambres, une fois celui-ci terminé, aux maisons de chambres situées sur le territoire du PPU des grands jardins.
- 8- Que la Ville de Montréal mandate la SHDM pour acquérir des immeubles dégradés, afin de procéder à leur remise aux normes, tout en assurant le relogement des locataires. Que la direction de l'habitation de Montréal favorise également la rénovation d'immeubles dégradés par des organismes communautaires, via le programme AccèsLogis.
- 9- Que l'Arrondissement de Ville-Marie appuie l'intervention communautaire de soutien aux locataires du quartier des grands jardins dans la défense de leurs droits, ainsi qu'afin de les informer et les mobiliser autour de projets de logement répondant à leurs besoins.
- 10- Qu'Habiter Ville-Marie soit associée aux travaux qui feront suite à la consultation publique au sujet du PPU des Grands Jardins.

6.2 SECTEUR HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS-FRANCISCAINS-CABOT

Carte



Recommandations

Le secteur situé dans la portion Sud-ouest du PPU et qui regroupe à la fois le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, le domaine des Franciscains et les abords du Square Cabot présente un important potentiel de développement. En effet, ce pôle doit être considéré dans son ensemble et demande une consolidation de son cadre bâti, mais également de son offre commerciale et de services.

Les abords du Square Cabot nécessitent un traitement particulier afin de sécuriser cette zone, la densifier et consolider la vocation commerciale de la rue Sainte-Catherine.

Le Domaine des Franciscains, qui fera assurément l'objet d'une transformation prochainement, offre une occasion de bonifier l'offre de logements dans le quartier. Ainsi, le type de projet qui sera adopté devrait répondre aux besoins de la population en matière de logement et favoriser la mixité sociale dans le quartier.

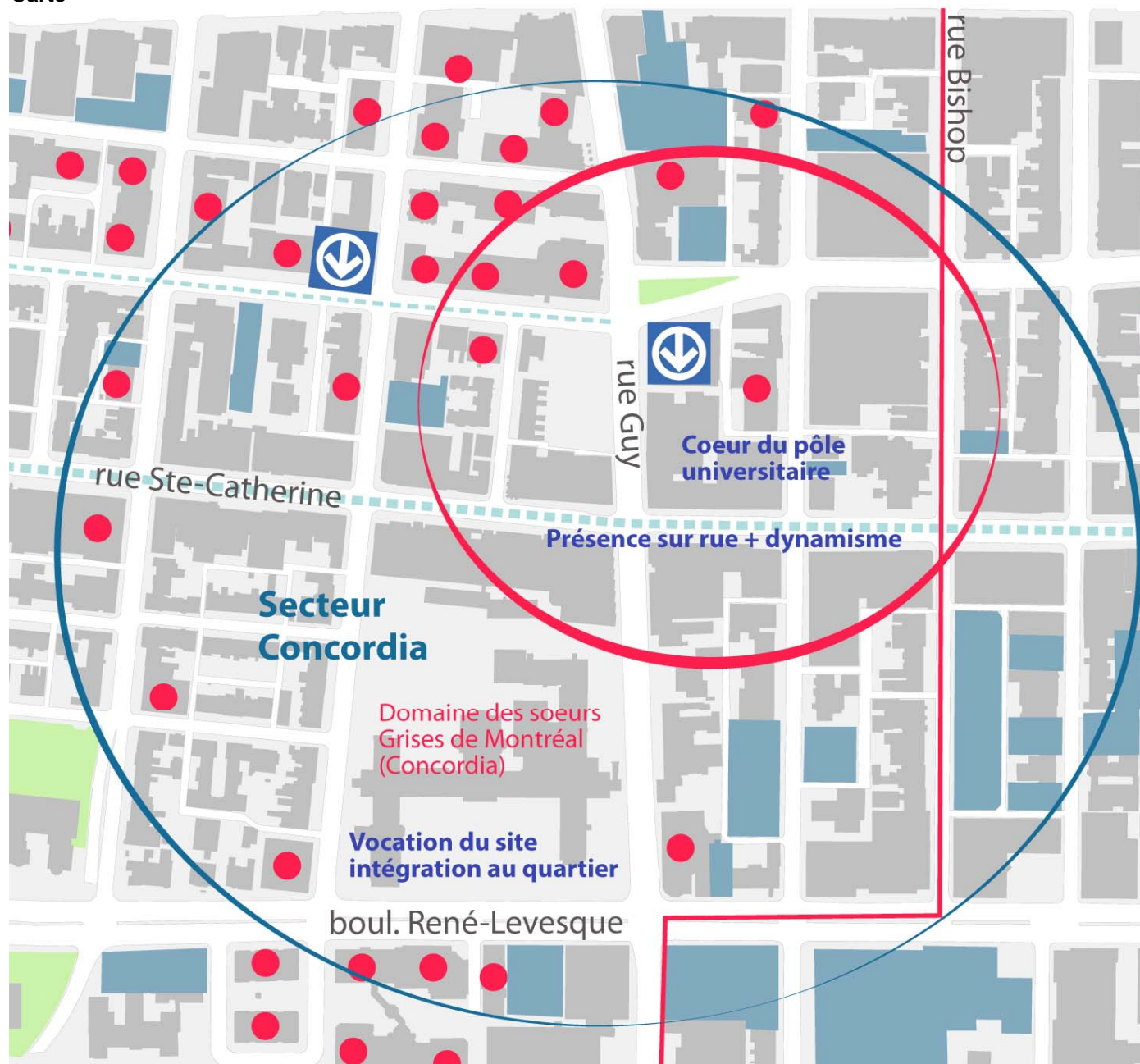
Le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants est sans contredit la meilleure opportunité de développer des unités de logement social et communautaire, notamment pour les familles qui souhaitent résider au centre-ville de Montréal. L'ensemble du site pourrait être utilisé à cette fin et participer à la revitalisation des abords du Square Cabot.

Habiter Ville-Marie recommande donc :

- **Que le secteur qui comprend le site de l'Hôpital général de Montréal, le domaine des Franciscains et les abords du Square Cabot fasse l'objet d'une planification intégrée, afin de créer un milieu de vie de qualité, diversifié et complet.**
- **Que le développement de logement social et communautaire pour familles soit priorisé sur le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants.**

6.3 SECTEUR CONCORDIA

Carte



LÉGENDE

- espace vert
- terrain vacant
- entrée d'une station
- limite du PPU
- artère commerciale
- tour d'habitation ou hôtel de plus de 6 étages
- secteur prioritaire
- zone avec enjeu particulier
- site avec enjeu particulier
- enjeu

Recommandations

La présence d'un pôle universitaire en plein développement influence nécessairement la dynamique et la transformation du quartier dans lequel il se déploie. Loin de vouloir limiter ce développement, Habiter Ville-Marie souhaite rappeler qu'il est primordial de comprendre l'impact de la présence de l'université Concordia sur l'offre, la disponibilité et la valeur des loyers.

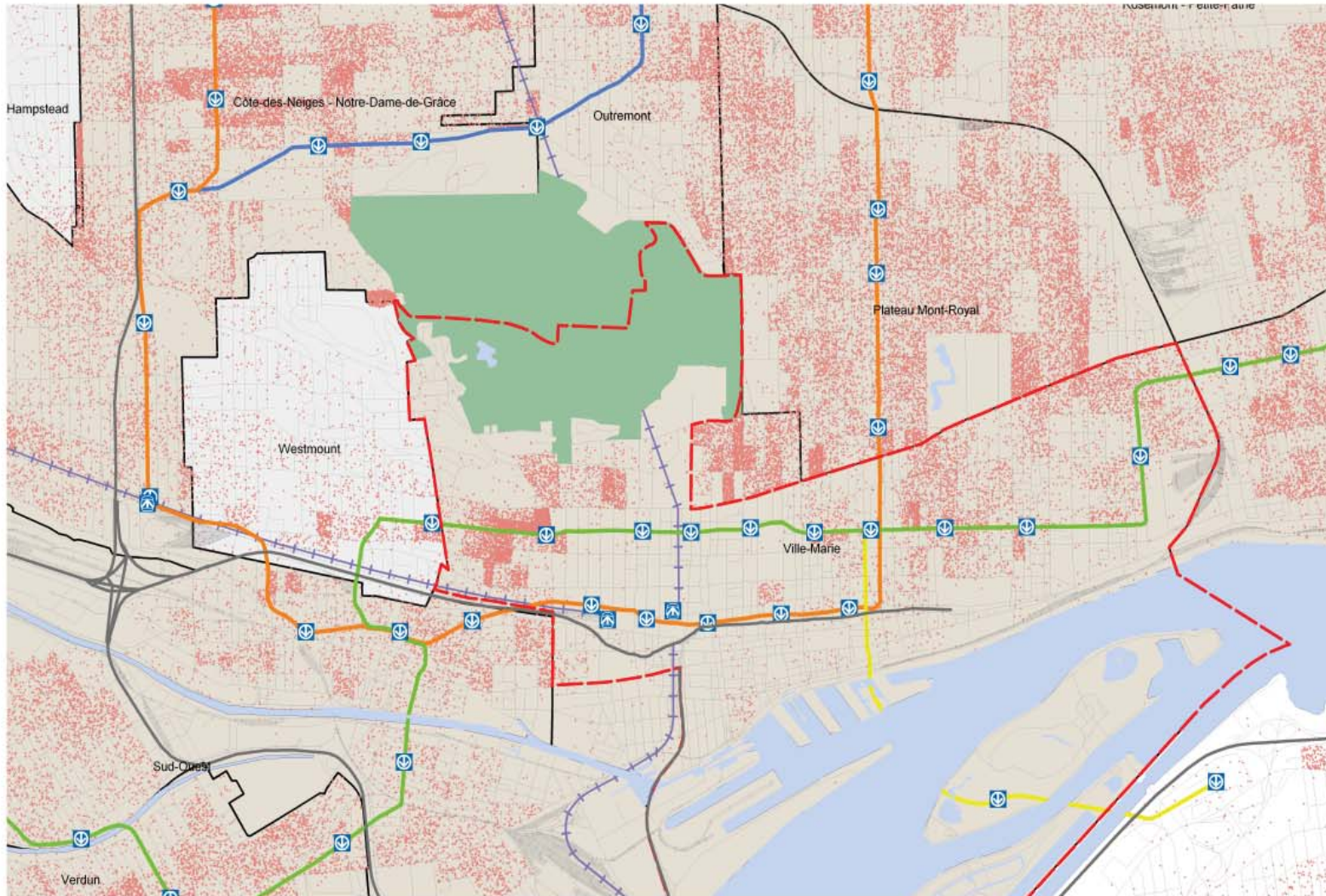
Ainsi, Habiter Ville-Marie recommande :

- **Que l'impact de la présence de l'Université Concordia sur l'offre, la disponibilité et la valeur des loyers soit évalué**
- **Que soient prévues des mesures pour loger adéquatement les étudiants de l'Université Concordia sans diminuer l'offre de logements locatifs abordables pour les autres clientèles**
- **Que les institutions présentes dans le quartier contribuent au dynamisme du quartier et jouent un rôle de bon citoyen corporatif en collaborant avec les autres acteurs locaux en ce qui concerne le développement du milieu.**

7 ANNEXE

PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE

ENJEUX LIÉS AU LOGEMENT



DENSITÉ DE LA POPULATION
RÉSIDENTE DANS LE GRAND
CENTRE-VILLE

Aire de diffusion, 2005

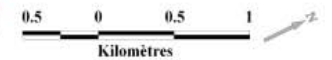
- Territoire cartographié
- Méto et train de banlieue
 - Ligne 2
 - Ligne 4
 - Ligne 1
 - Ligne 5
 - Train de banlieue
- Station méto
- Station train de banlieue

Autoroute

Densité
1 Point = 200 pers / km²

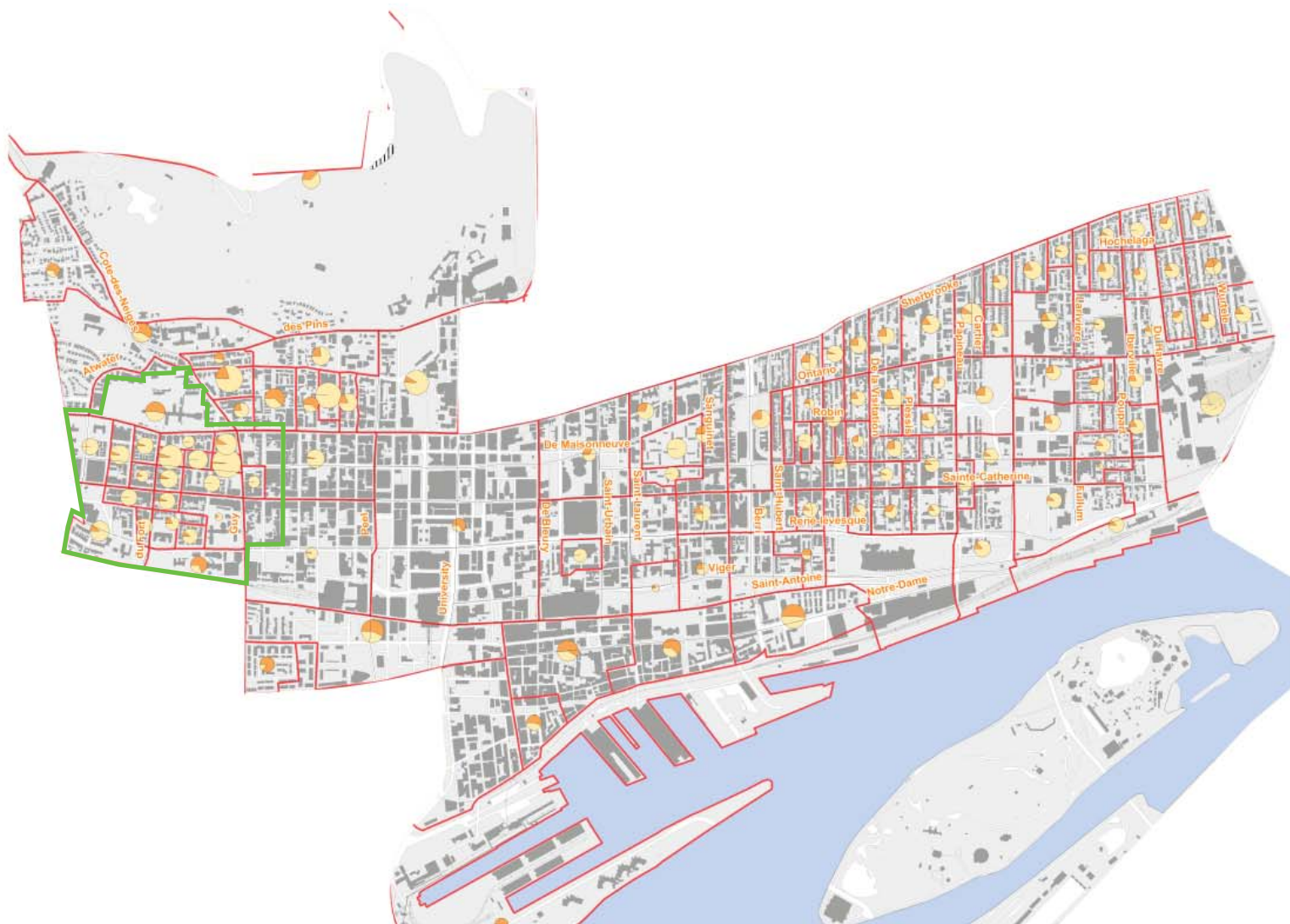
Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

PROPRIÉTÉ/LOCATION
Aire de diffusion, 2005



Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

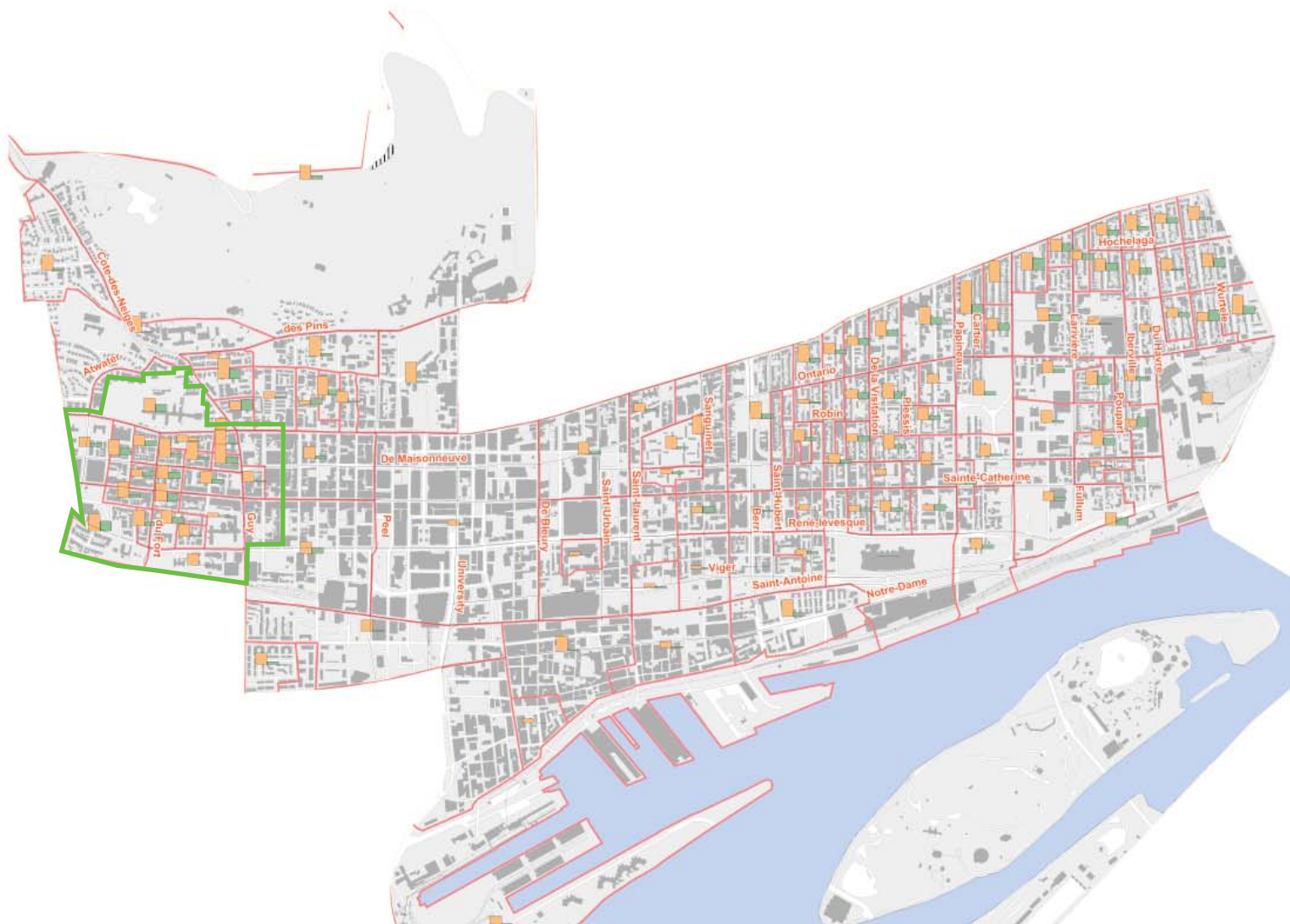
Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

RÉPARATIONS MINEURES ET MAJEURES NÉCESSAIRES

Aire de diffusion, 2005



Fréquences des réponses
250

■ Réparation mineure
■ Réparation majeure

□ Aire de diffusion

□ Limite PPU

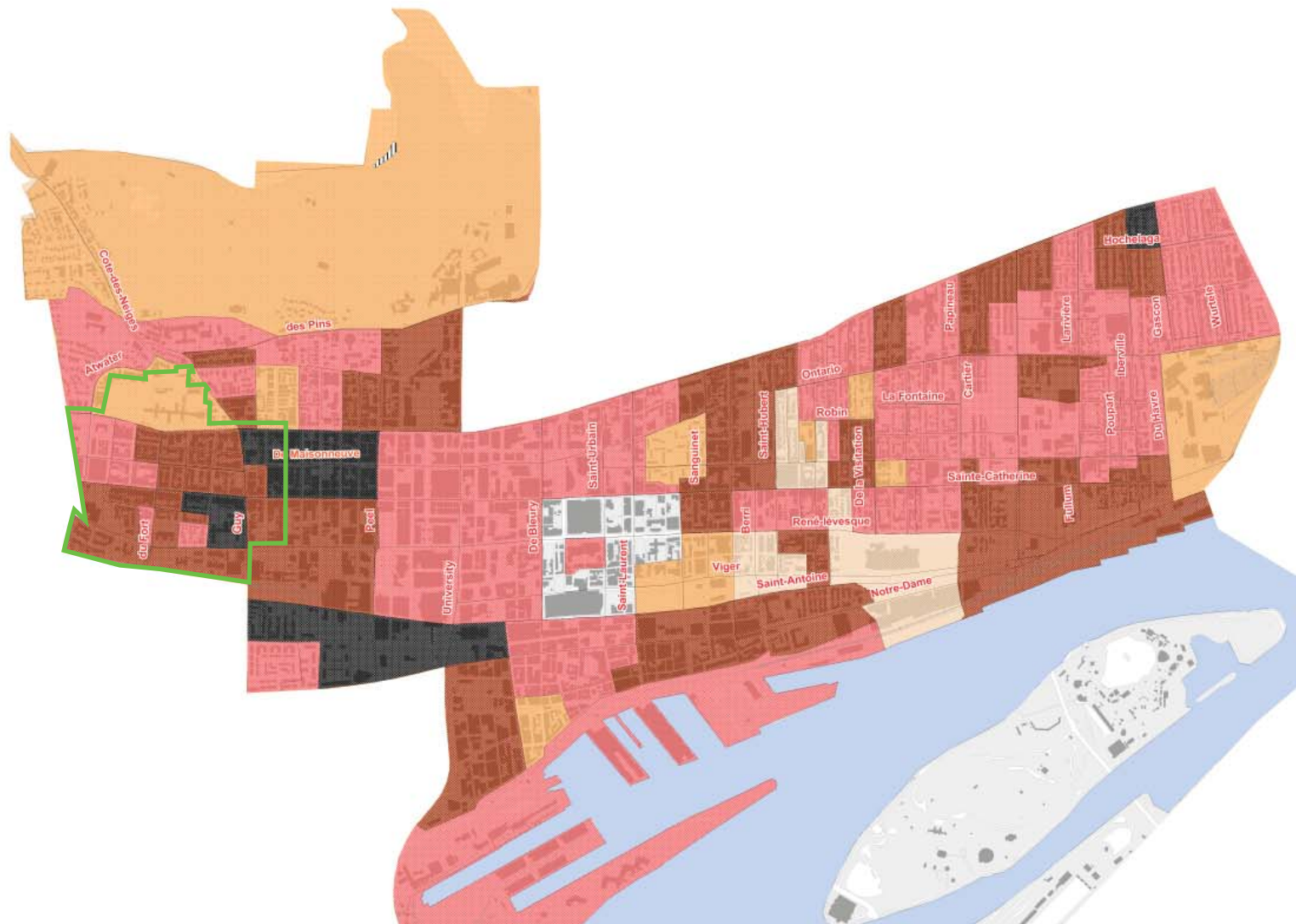
Sources : Statistique Canada, recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

MIGRATION
Aire de diffusion, 2005



Population ayant emmenagé (%)
Au cours des 5 dernières années

- 80 à 100
- 60 à 80
- 40 à 60
- 20 à 40
- 0 à 20

Limite PPU

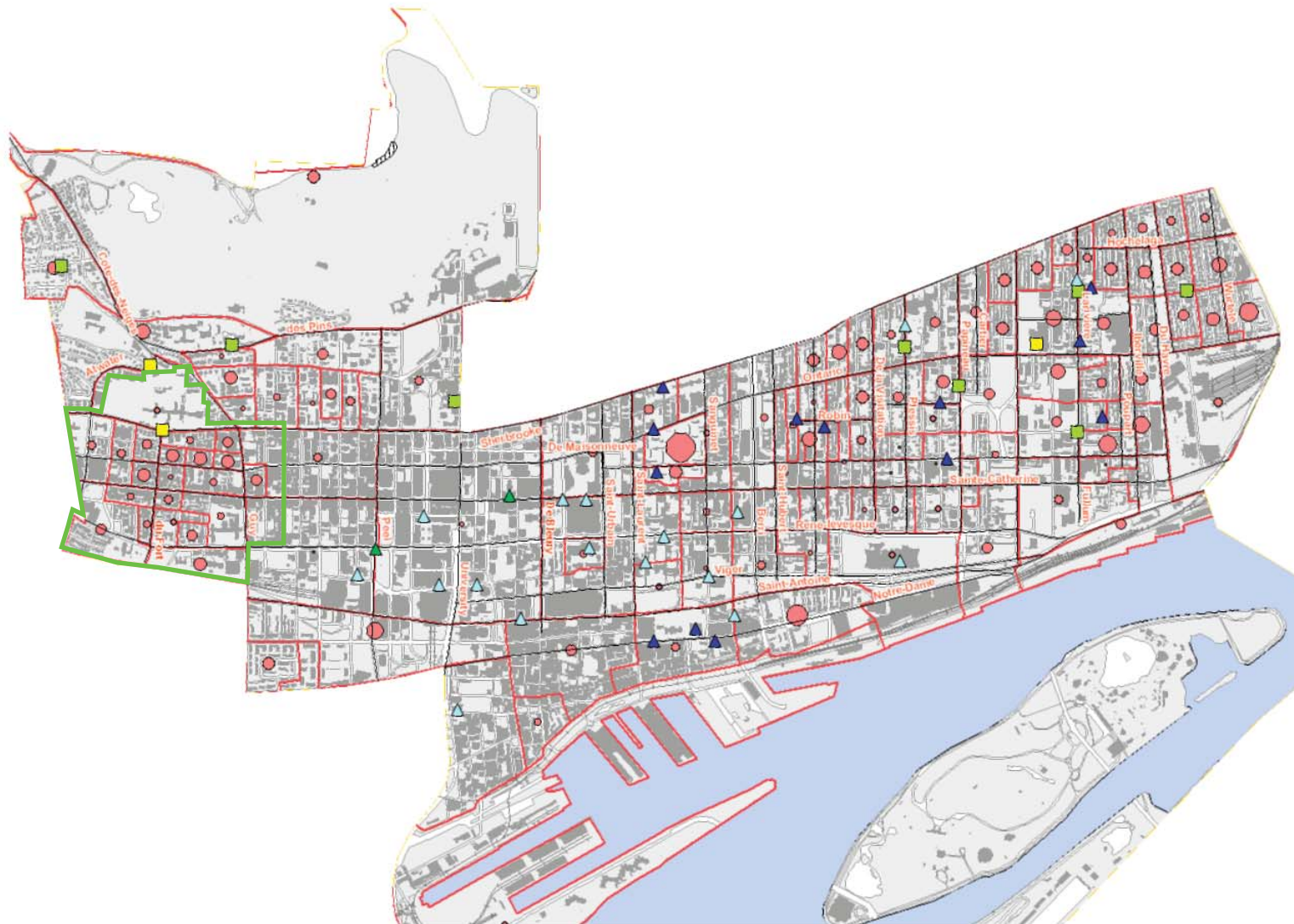
Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

NOMBRE D'ENFANTS, CPE ET ÉCOLES



Nombre d'enfants de 0 à 14 ans
Enfants des familles de recensement

- 350
- 175
- 35

□ Aire de diffusion

Catégorie CPE

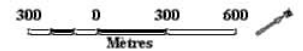
- ▲ CPE
- ▲ CPE en Milieu de travail
- ▲ Garderie Privée

Catégorie d'écoles

- École Primaire
- École Secondaire

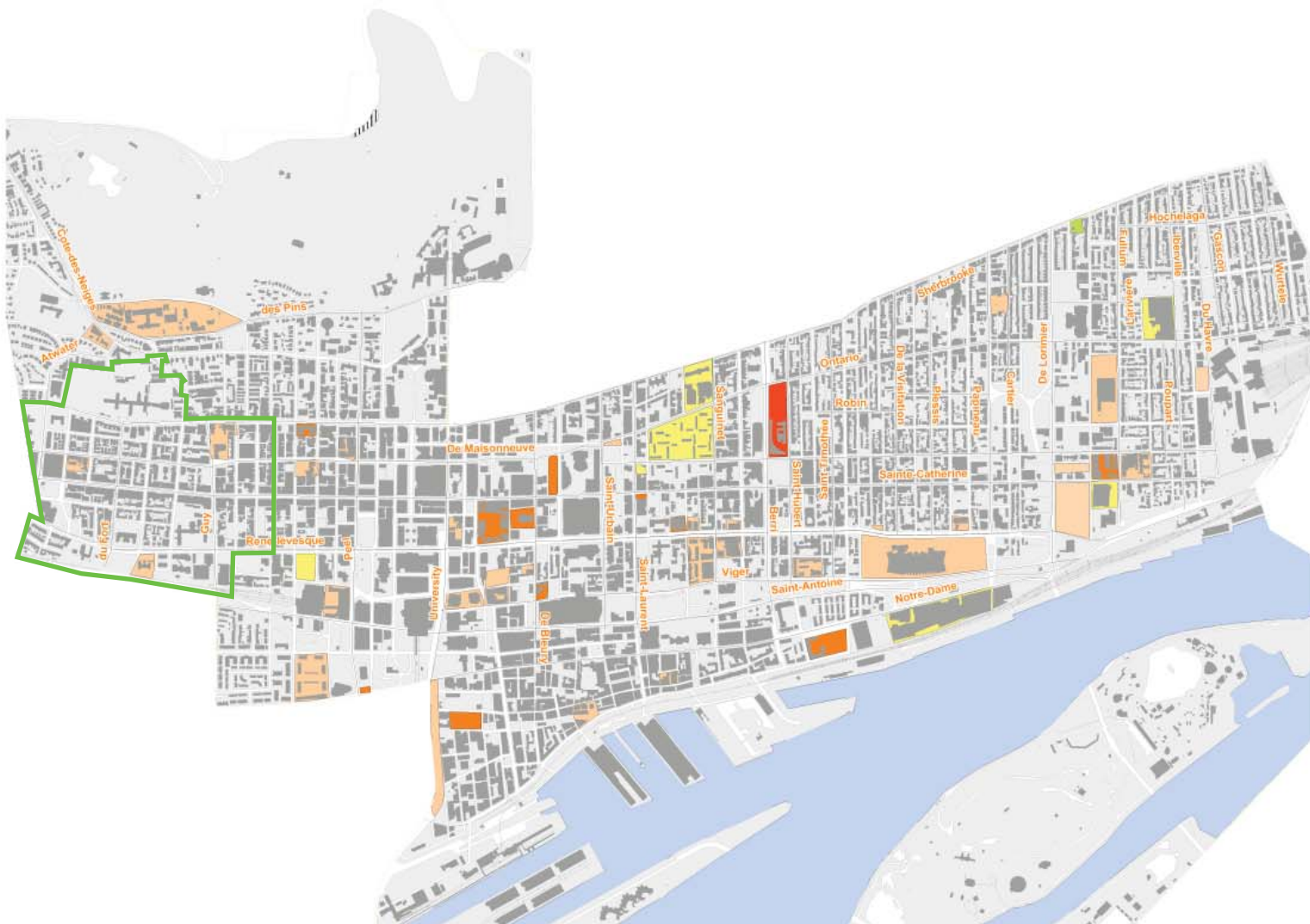
□ Limite PPU

Sources : Statistique Canada, recensement 2006, Ministère de la famille 2008, CSDM, Collectif quartier
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

GRANDS PROJETS



- Stade
- En construction
 - En développement
 - Hypothèse
 - Réalisé
 - En arrêt

Limite PPU

Sources :
Rayside | Labossière
Architectes

Fond de plan :
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

Habiter

Ville-Marie