

Avril 2011

PPU Grands jardins

Mémoire présenté par Habiter Ville-Marie



Habiter
Ville-Marie

HABITER VILLE-MARIE

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.

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).

TERRITOIRE

Arrondissement de Ville-Marie

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.

HABITER VILLE-MARIE _ 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

PLAN DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE

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.

PLAN DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE (SUITE)

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.

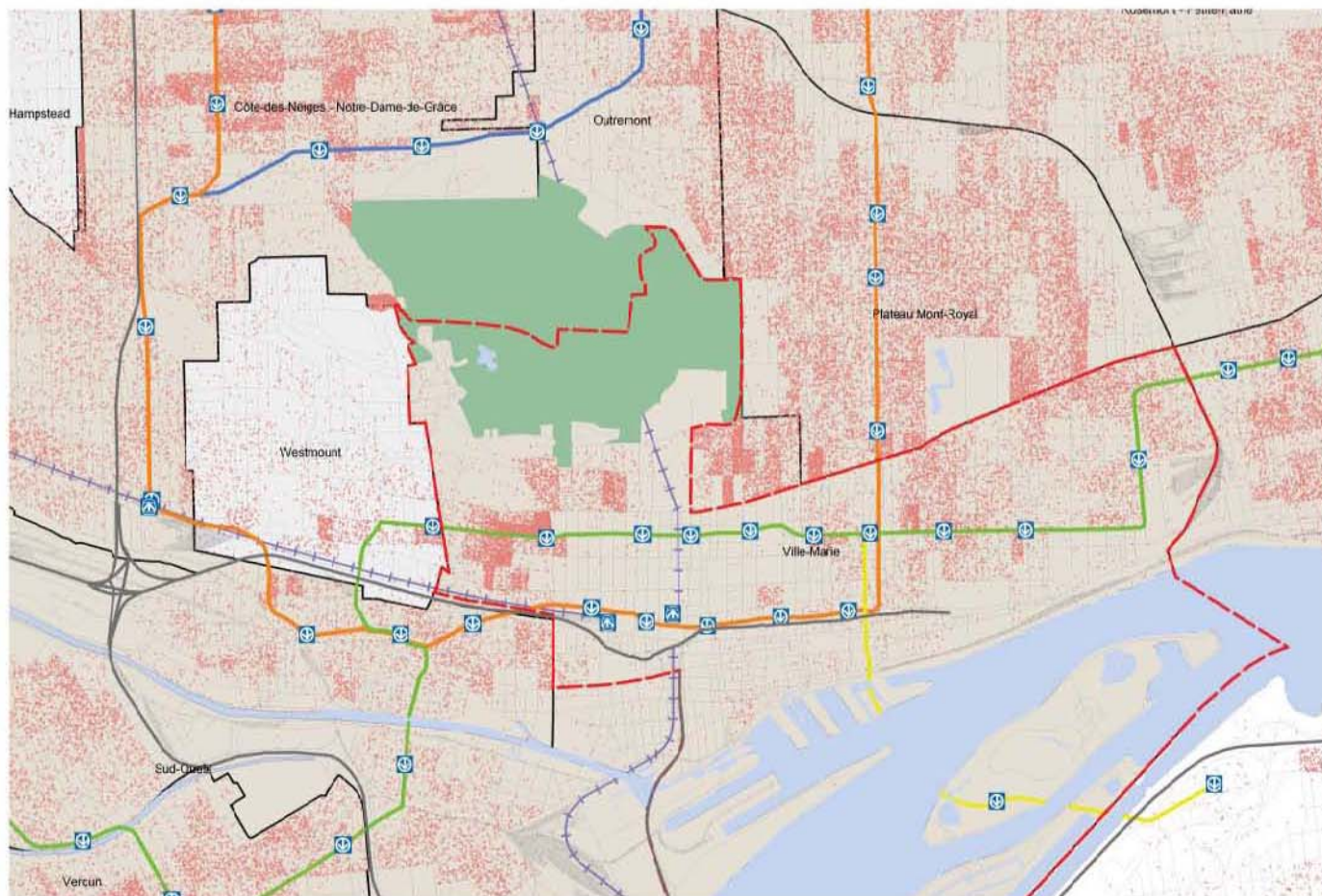
RECOMMANDATIONS

- 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.

PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE

ENJEUX LIÉS AU LOGEMENT

DENSITÉ DE LA POPULATION RÉSIDENTE DANS LE GRAND CENTRE-VILLE Aire de diffusion, 2005



Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

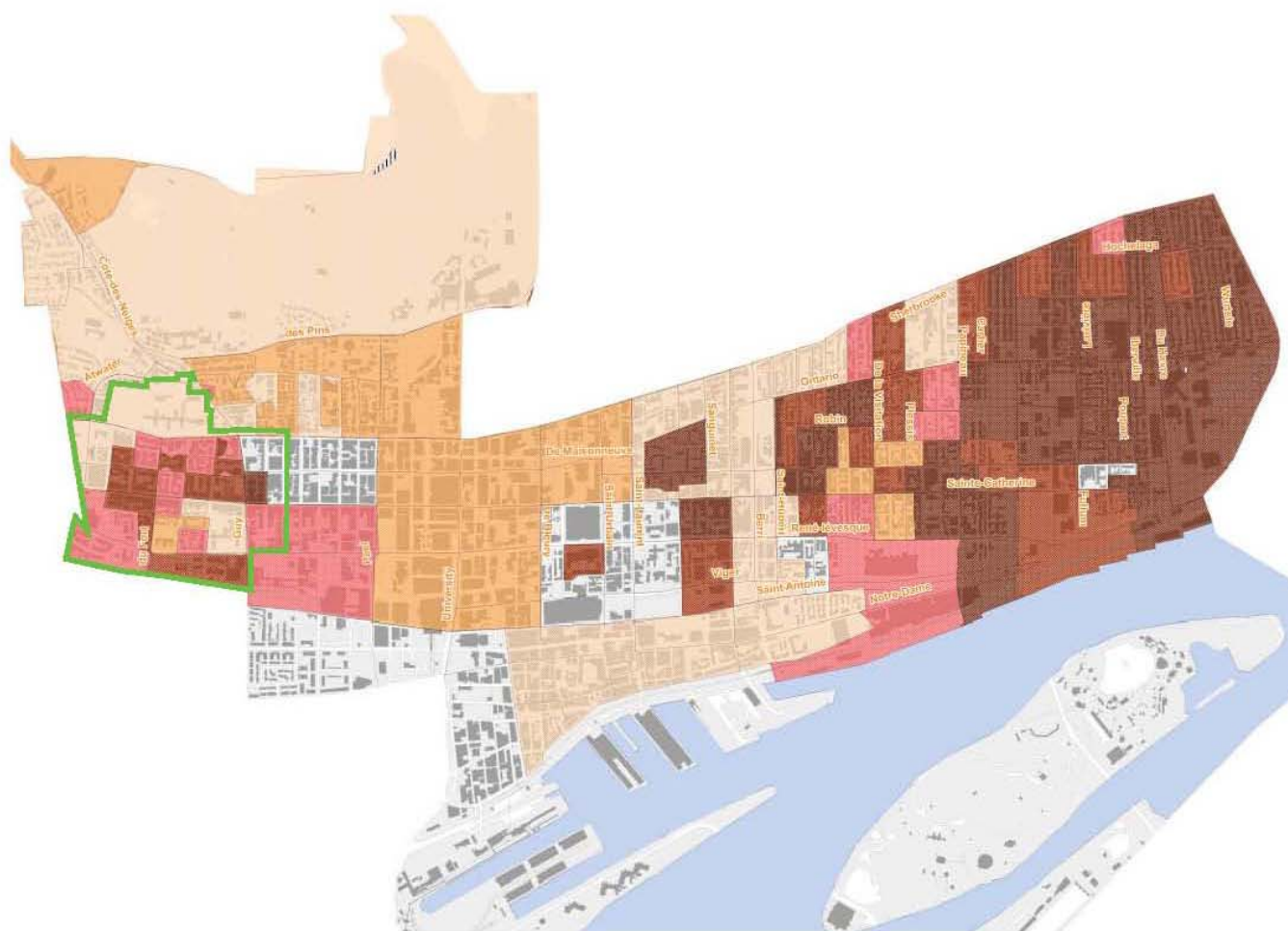
Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

DÉFAVORISATION MATÉRIELLE

Aire de diffusion, 2005



Niveau de dévavorisation matérielle

- 81 à 100
- 61 à 80
- 41 à 60
- 21 à 40
- 0 à 20

□ Limite PPU

Sources :
CSSS Jeanne-Mance

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité

300 0 300 600
Meters

Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

PROPRIÉTÉ/LOCATION

Aire de diffusion, 2005



Limite PPU

Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité

300 0 300 600
Mètres

Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

LOYER BRUT MOYEN

Aire de diffusion, 2005



Valeur moyenne du loyer brut

| |
|-------------|
| 750 a 2,120 |
| 650 a 750 |
| 610 a 650 |
| 570 a 610 |
| 220 a 570 |

Limite PPU

Sources : Statistique Canada, recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité

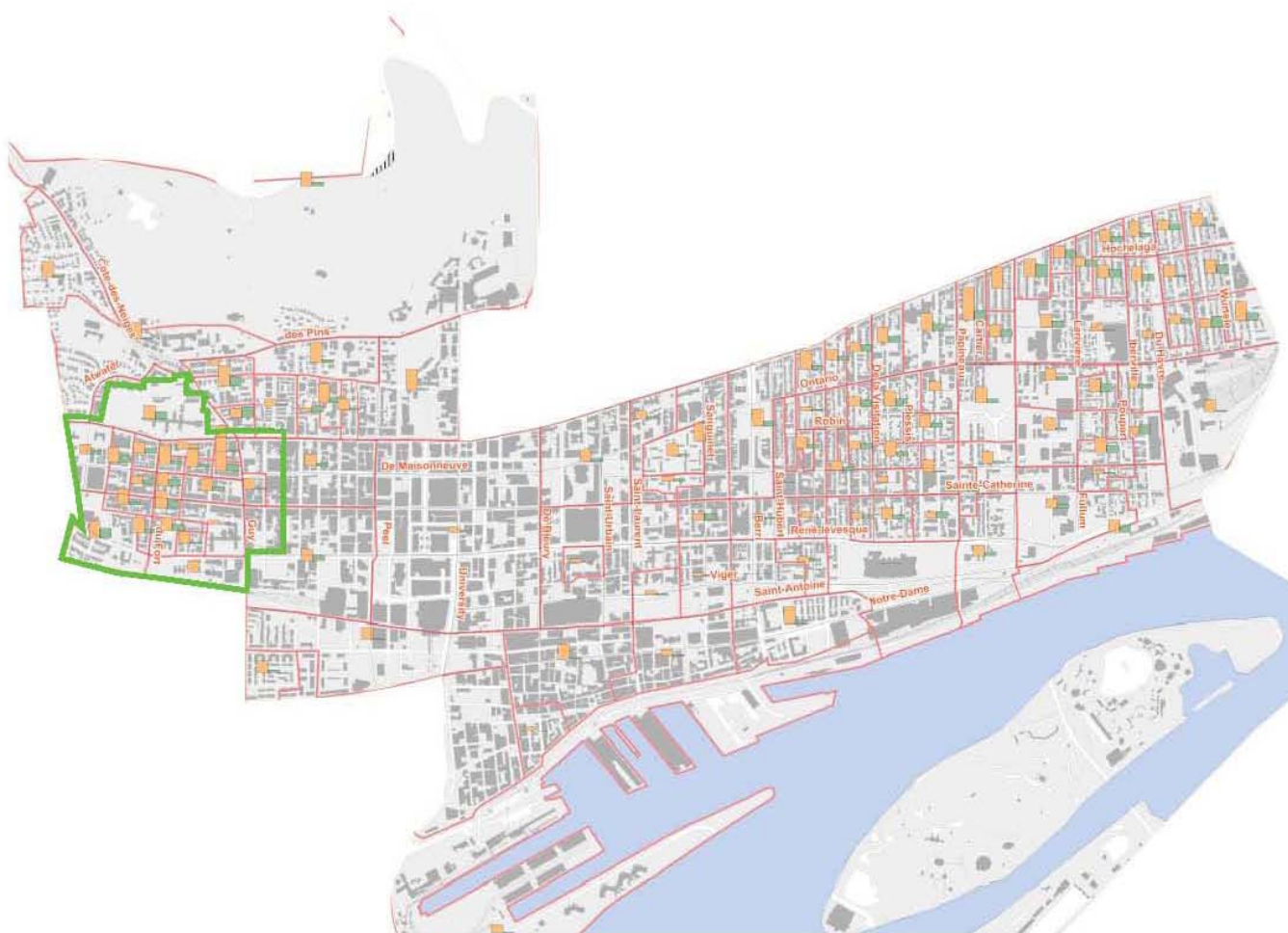
300 0 300 600
Mètres

Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

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

300 0 300 600
Mètres

Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Développement urbain

VALEUR MOYENNE DU LOGEMENT

Aire de diffusion, 2005



Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité

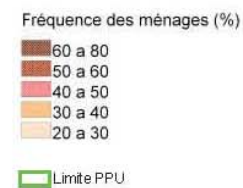
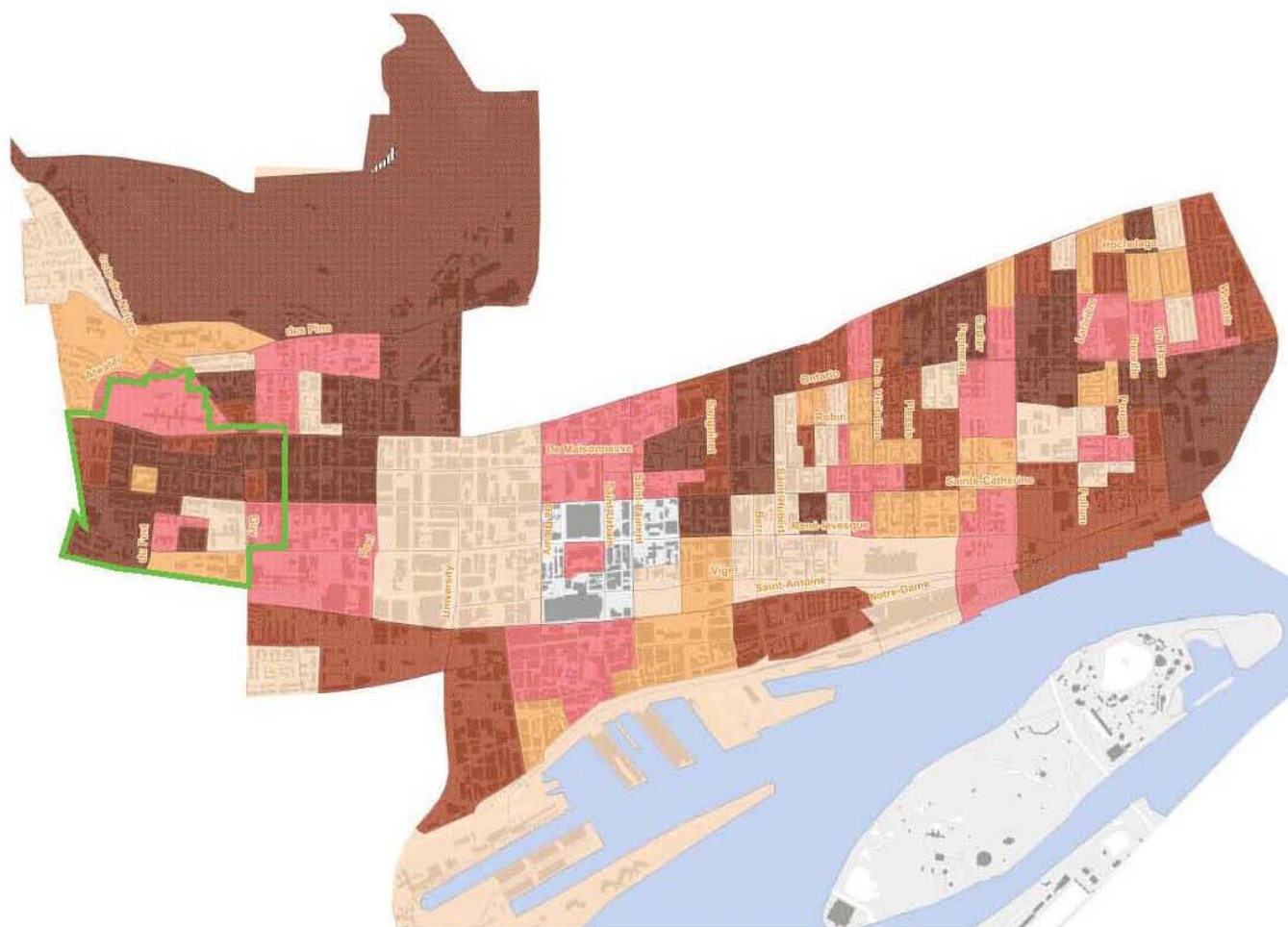
300 0 300 600
Mètres

Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

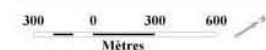
MÉNAGES LOCATAIRES
CONSACRANT DE 30 À 99%
DE LEUR REVENU AU LOYER
BRUT

Aire de diffusion, 2005



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



Limite PPU

Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

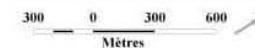
LOGEMENT SOCIAL ET MAISONS DE CHAMBRES+++ CATÉGORIES DE PROJETS



- Catégorie de projets
- 1. Coopérative d'habitation
 - 2. OSBL en habitation
 - 3. DMHM
 - 4. Maison de Chambre

Limite PPU

Sources : OMHM, Interloge,
Atelier habitation Montréal,
Groupe CDH
Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

LOGEMENT SOCIAL ET
MAISONS DE CHAMBRES
NOMBRE D'UNITÉS
PAR PROJET

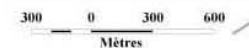


Nombre d'unités par projet

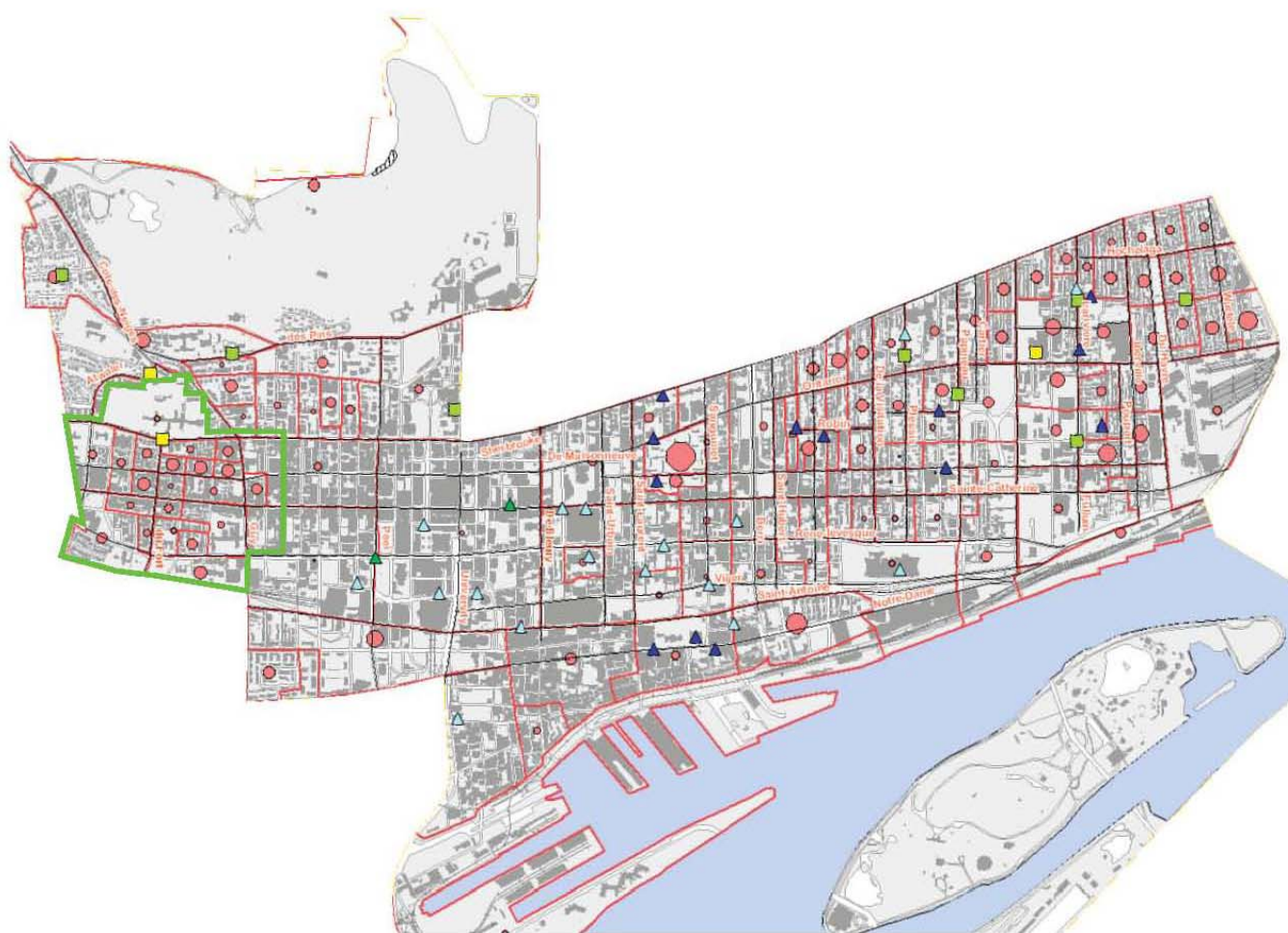
- 2 à 20
- 21 à 40
- 41 et plus

□ Limite PPU

Sources : OMHM, Interlogé,
Atelier habitation Montréal,
Groupe CDH
Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83



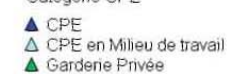
NOMBRE D'ENFANTS, CPE ET ÉCOLES

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

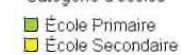


Aire de diffusion

Catégorie CPE

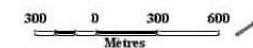


Catégorie d'écoles



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

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture | Design | Développement urbain

DESCRIPTION ET ANALYSE DU PPU

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.

CONFORMITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU GOUVERNEMENT, DE LA CMM ET DU 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).

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

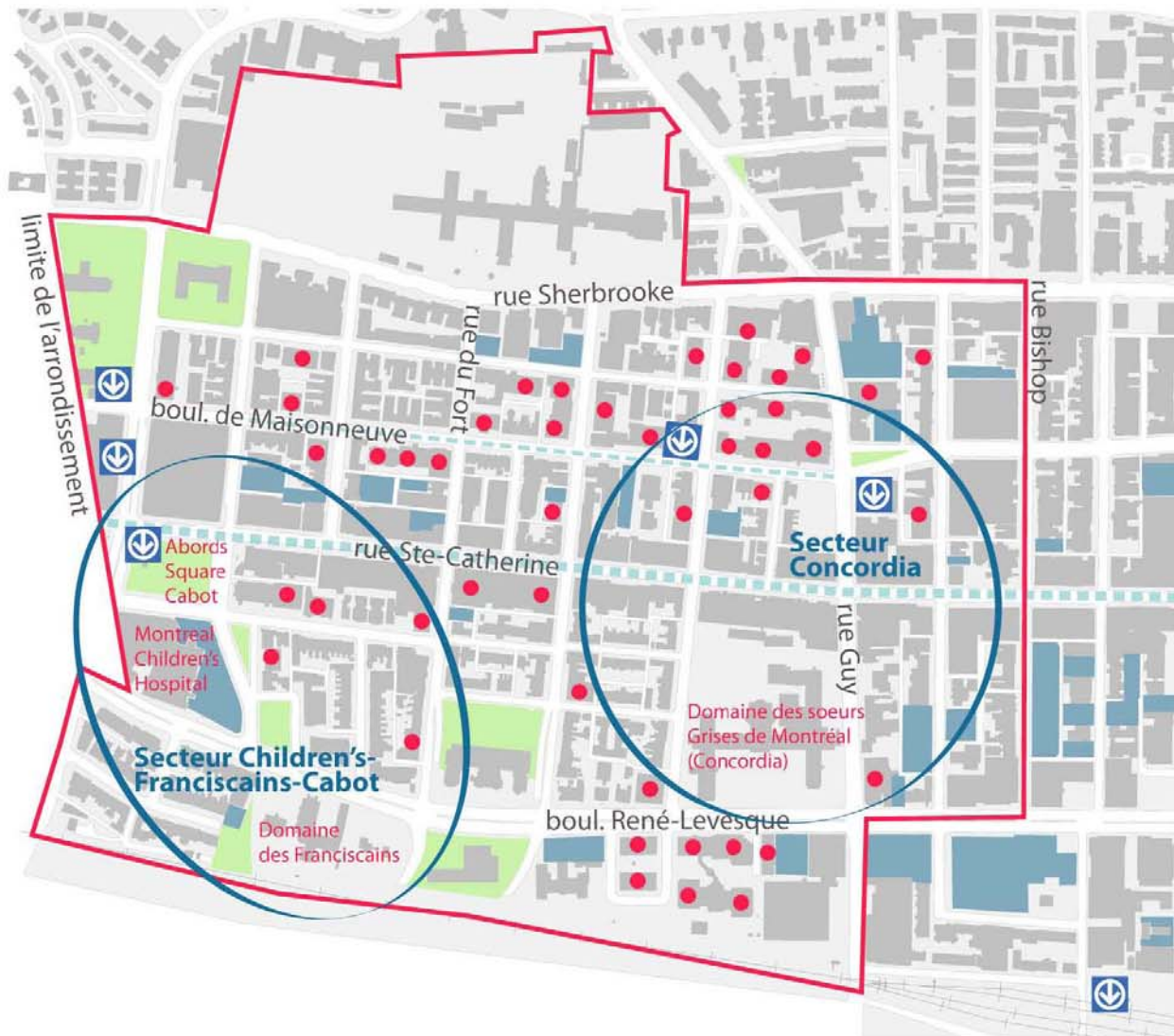
Habiter Ville-Marie recommande donc:

- 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 oeuvre 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.

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES (SUITE)

- 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. soit constitué le plus rapidement possible afin de revoir les paramètres des programmes de subvention et les adapter à la réalité du centre-ville.

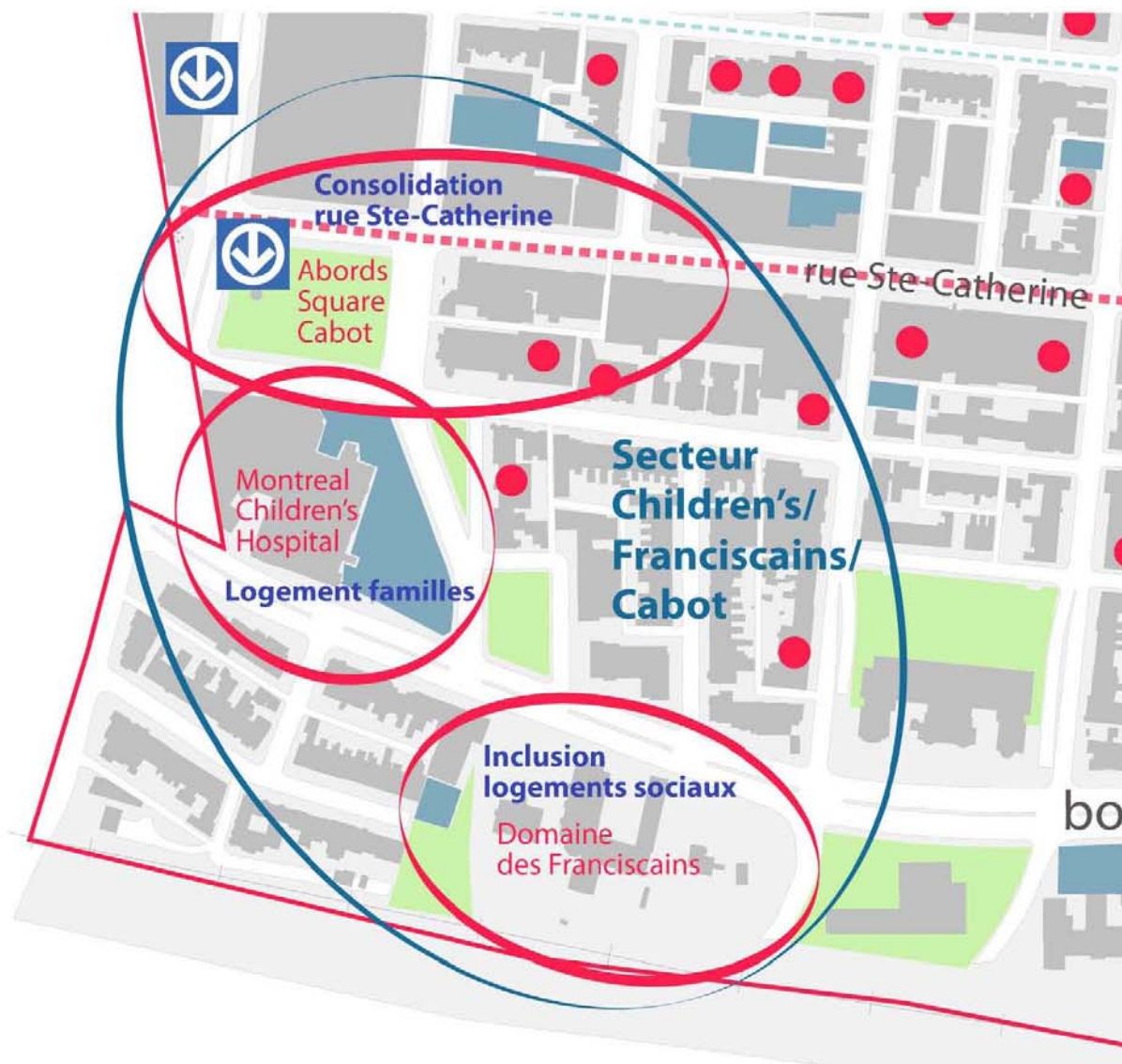
LE PPU _ SECTEURS PRIORITAIRES



LÉGENDE

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

SECTEUR HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS-FRANCISCAINS-CABOT



LÉGENDE

- espace vert
- terrain vacant
- ↓ entrée d'une station
- limite du PPU
- artère commerciale à consolider
- tour d'habitation ou hôtel de plus de 6 étages
- secteur prioritaire
- zone avec enjeu particulier
- Montreal Children's Hospital site avec enjeu particulier
- Logement familles enjeu

SECTEUR HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS-FRANCISCAINS-CABOT

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.

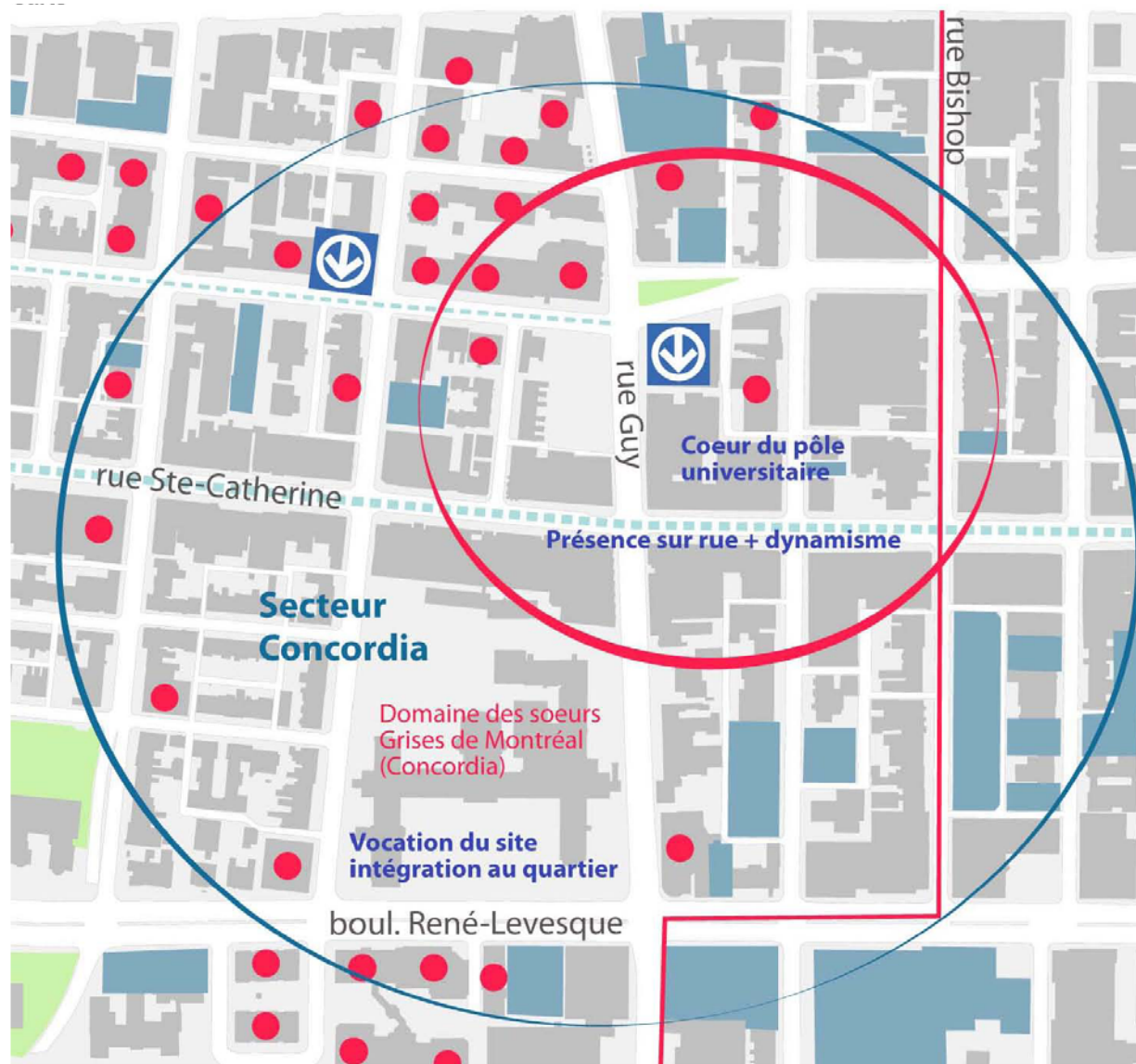
Le Domaine des Franciscains, qui fera assurément l'objet d'une transformation prochainement, offre une occasion de bonifier l'offre de logements dans le quartier. Ainsi, le type de projet qui sera adopté devrait répondre aux besoins de la population en matière de logement et favoriser la mixité sociale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

SECTEUR CONCORDIA



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
- Montreal Children's Hospital
- site avec enjeu particulier
- Coeur du pôle universitaire
- enjeu

SECTEUR HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS-FRANCISCAINS-CABOT

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.**

Habiter

Ville-Marie