

Mai 2011

PPU Sainte-Marie

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.

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 deux tables de quartier, soit la Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL) et la table Interaction Peter McGill, ainsi que la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, le regroupement multisectoriel des organismes communautaires du Centre-Sud, qui regroupe une cinquantaine 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

Inter-Loge

Mme Margaret Bain

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

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)

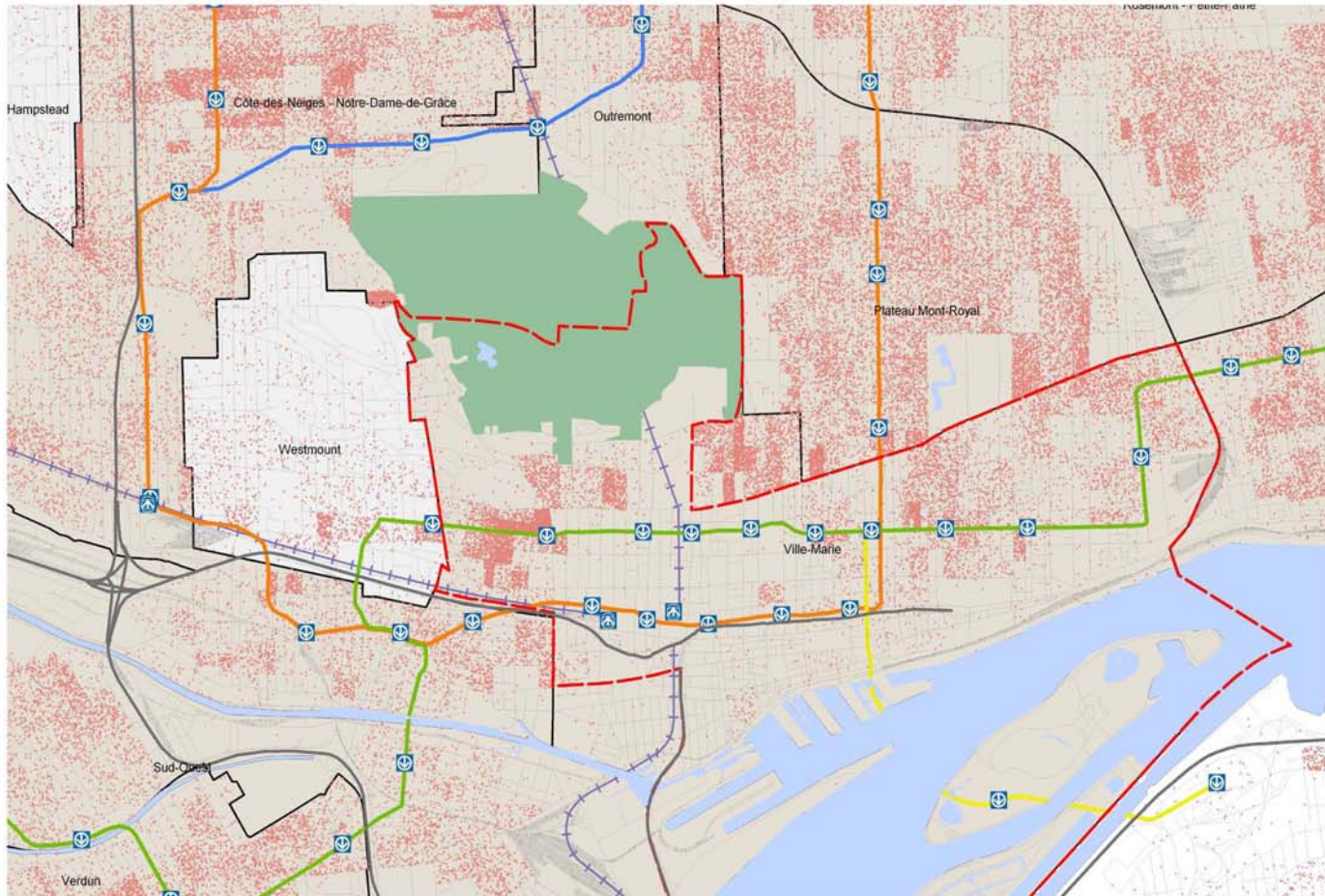
Mme Agnès Connat

Y des femmes de Montréal

Mme Linda D'Angelo

PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE

ENJEUX LIÉS AU LOGEMENT

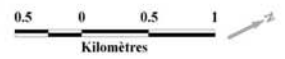


DENSITÉ DE LA POPULATION
RÉSIDENTE DANS LE GRAND
CENTRE-VILLE
Aire de diffusion, 2005

- Territoire cartographié
- Métro et train de banlieue
 - Ligne 2
 - Ligne 4
 - Ligne 1
 - Ligne 5
 - Train de banlieue
- Station métro
- Station train de banlieue
- Autoroute
- Densité
 - 1 Point = 200 pers / km²

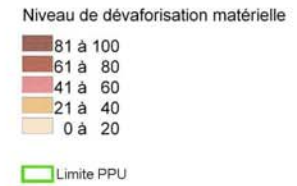
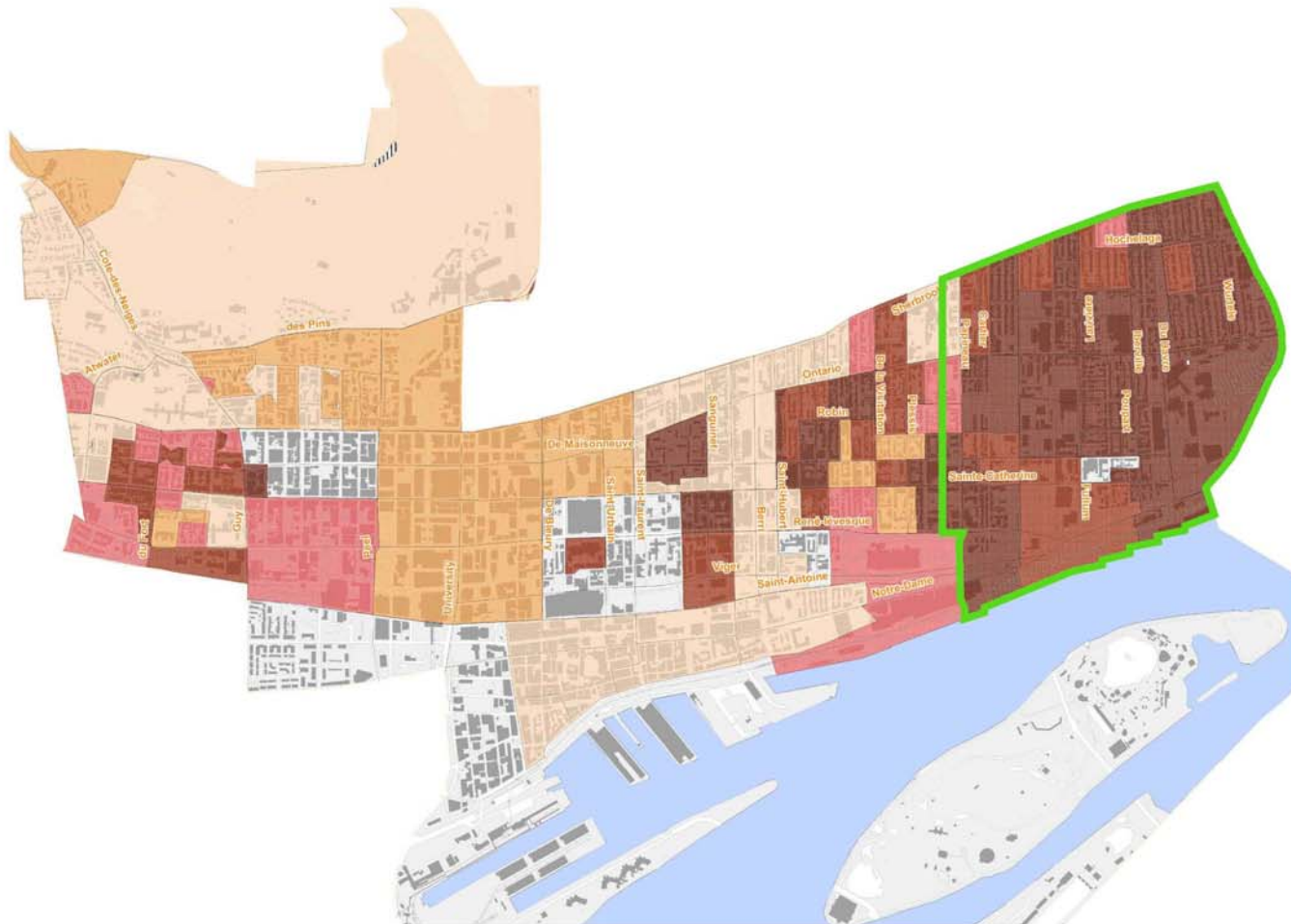
Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



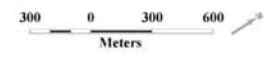
Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

DÉFAVORISATION
MATÉRIELLE
Aire de diffusion, 2005



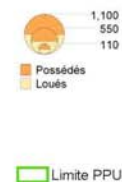
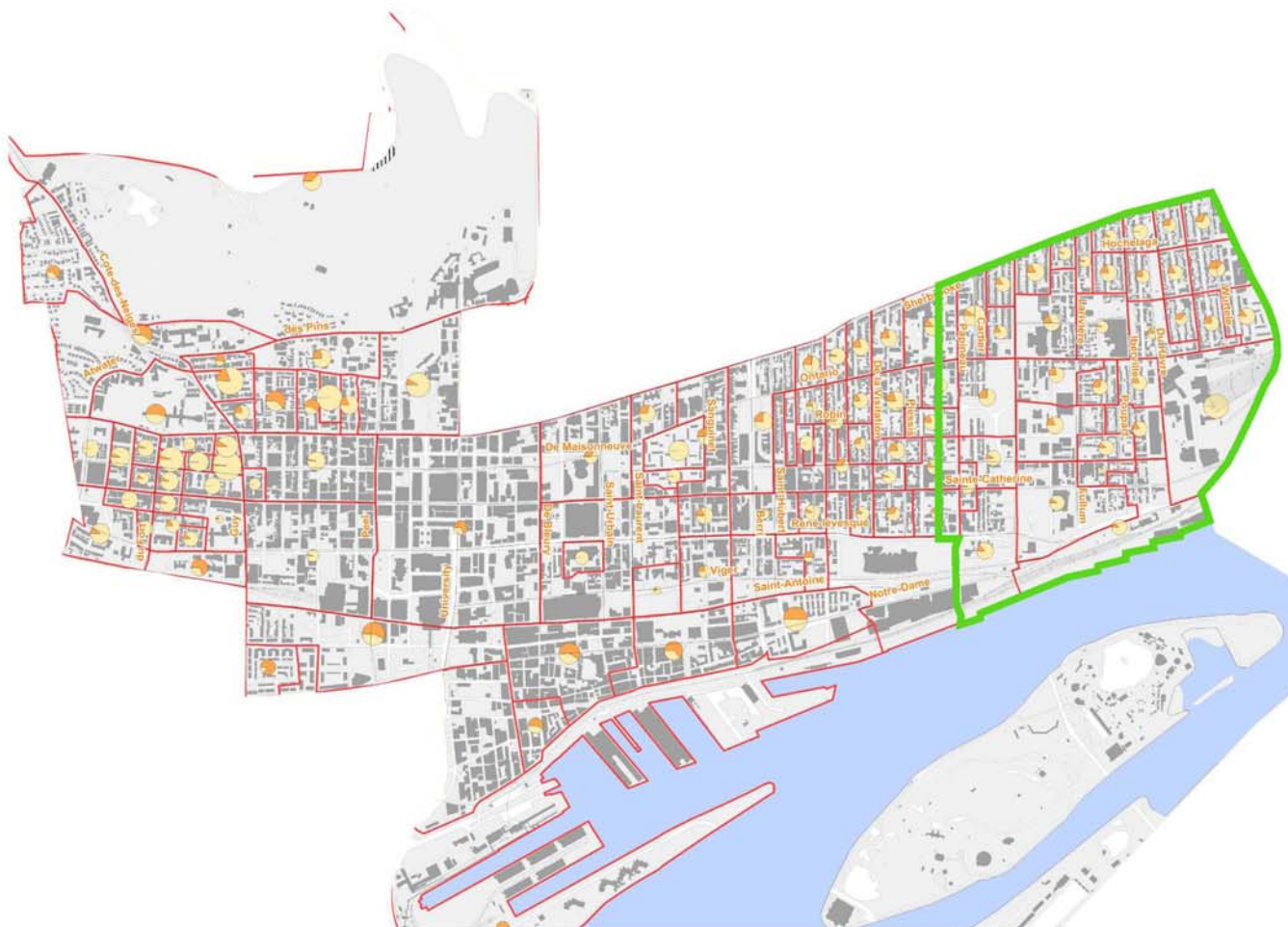
Sources :
CSSS Jeanne-Mance

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



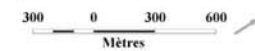
Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

PROPRIÉTÉ/LOCATION
Aire de diffusion, 2005



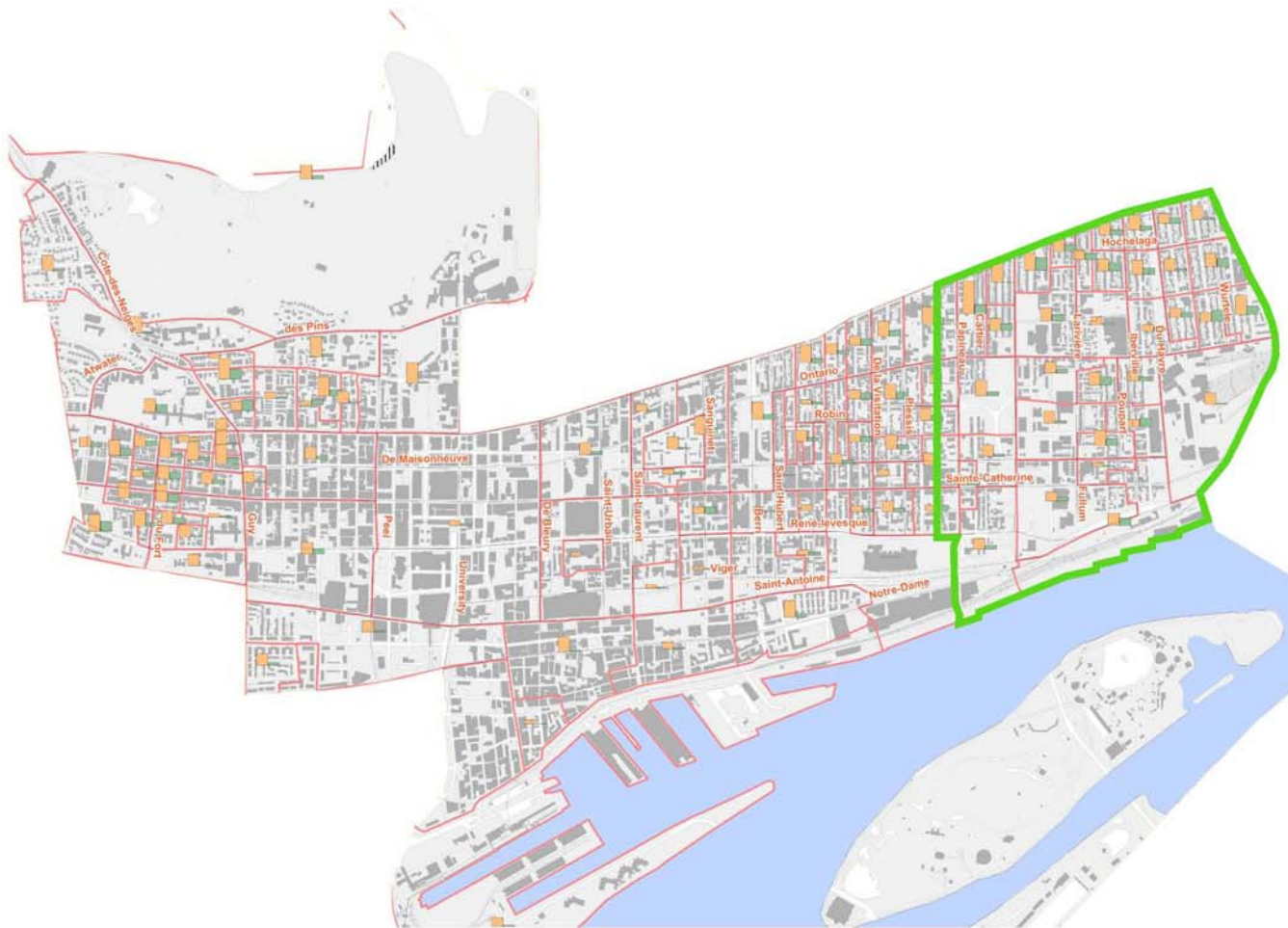
Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

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

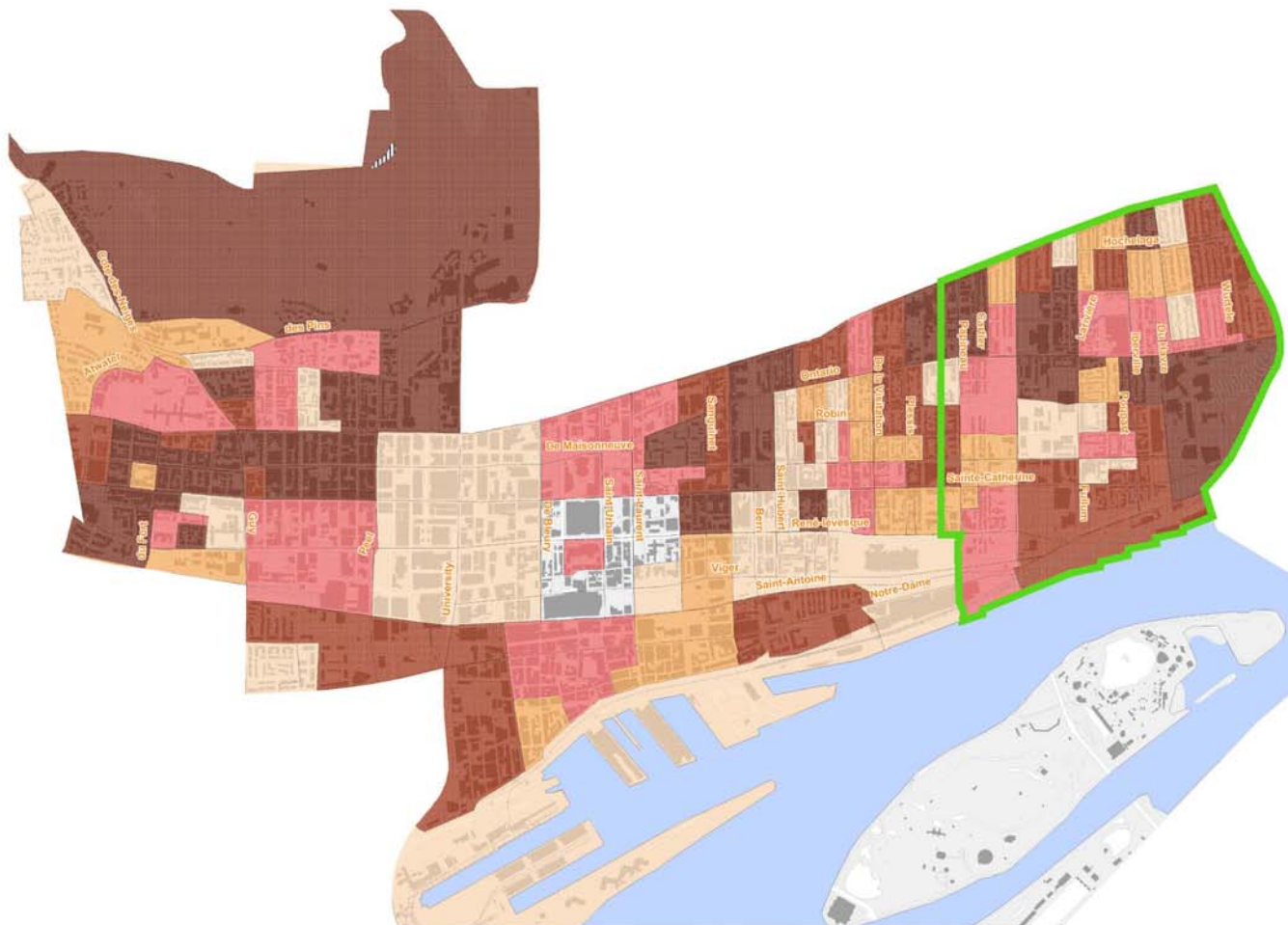
Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

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

Aire de diffusion, 2005



Fréquence des ménages (%)

- 60 à 80
- 50 à 60
- 40 à 50
- 30 à 40
- 20 à 30

Limite PPU

Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

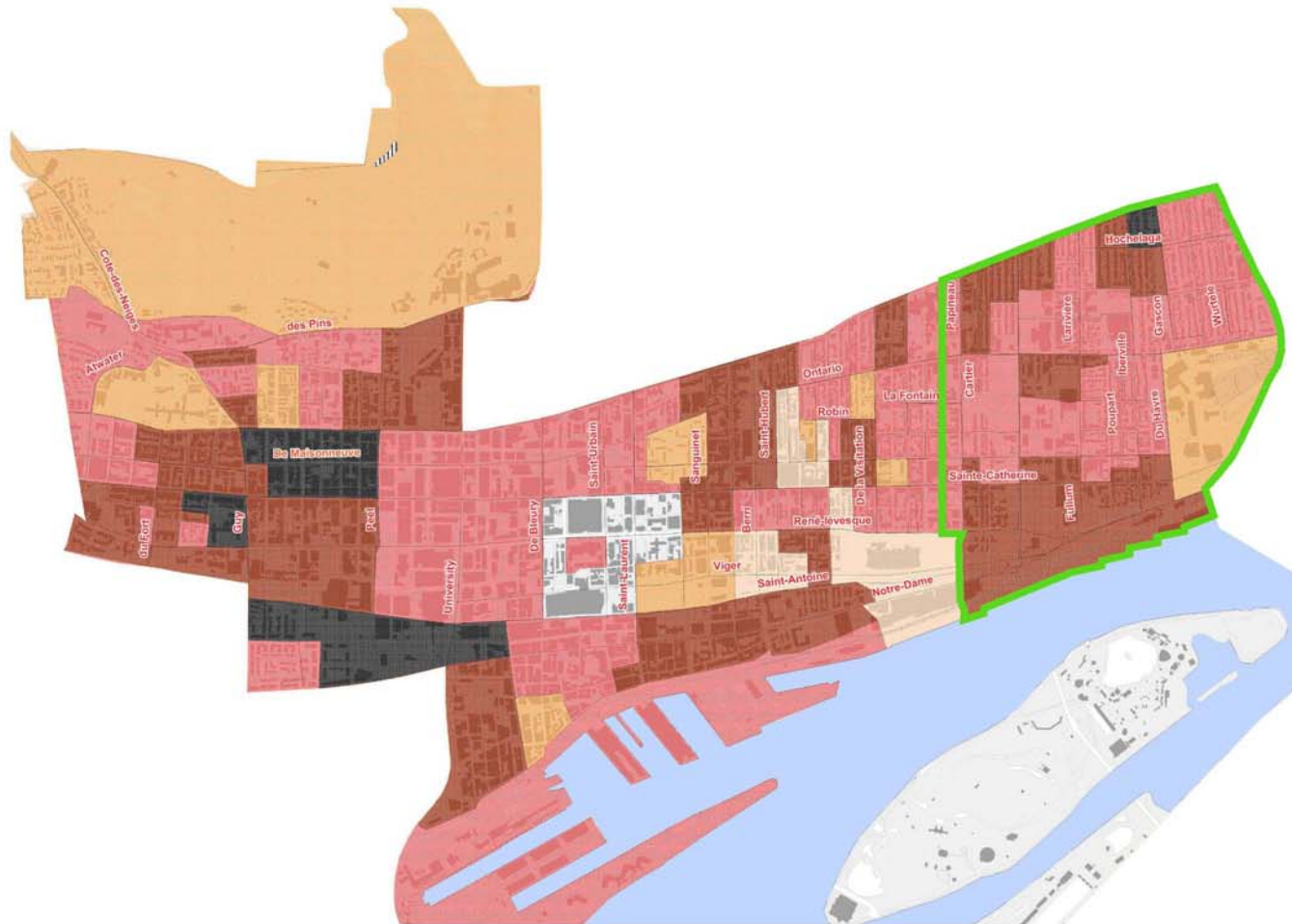
Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité

300 0 300 600
Mètres

Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIERÈ
Architecture Design Développement urbain

MIGRATION
Aire de diffusion, 2005



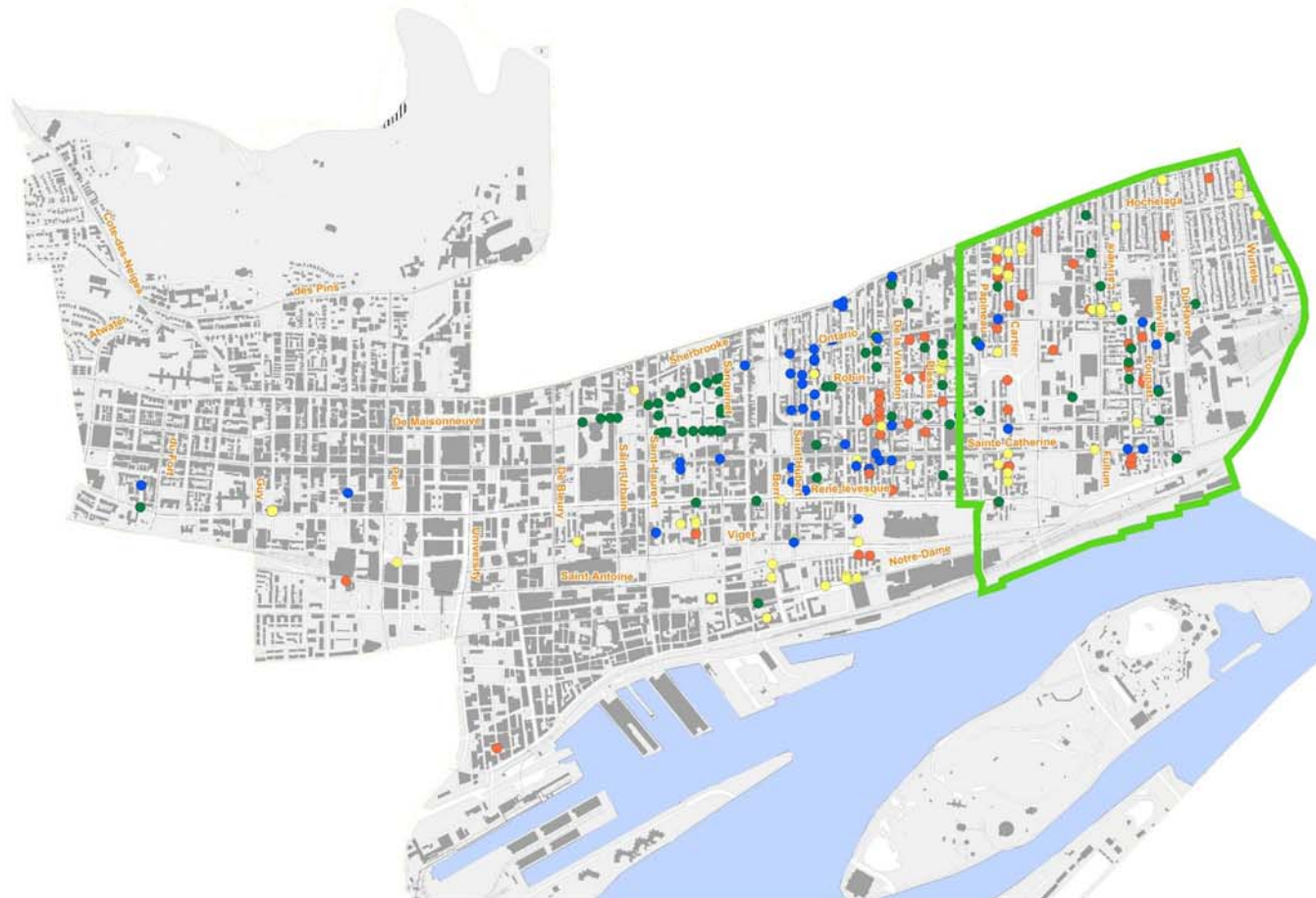
Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

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



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

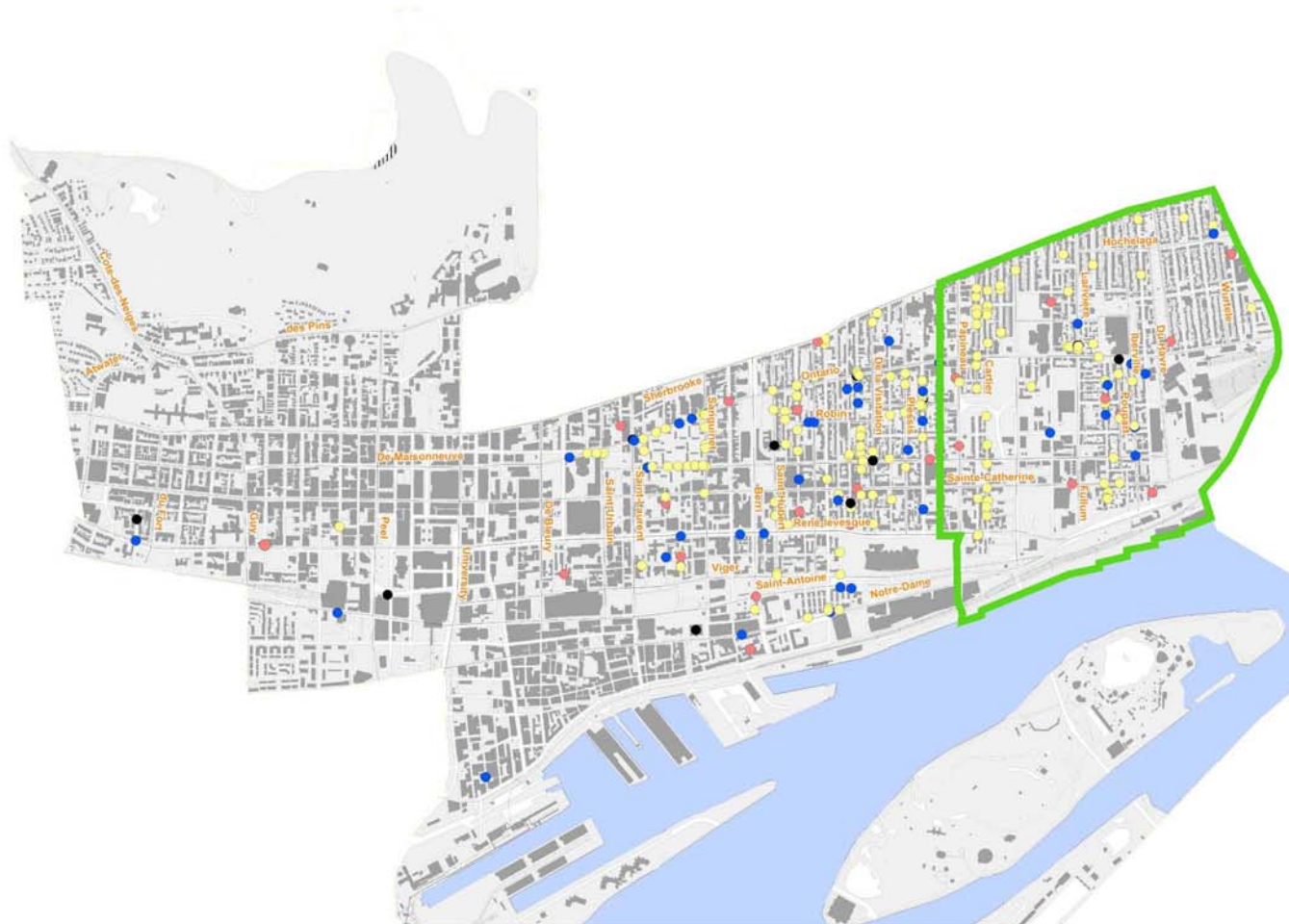
□ Limite PPU

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

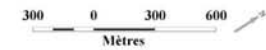


Nombre d'unités par projet

- 2 à 20
- 21 à 40
- 41 et plus

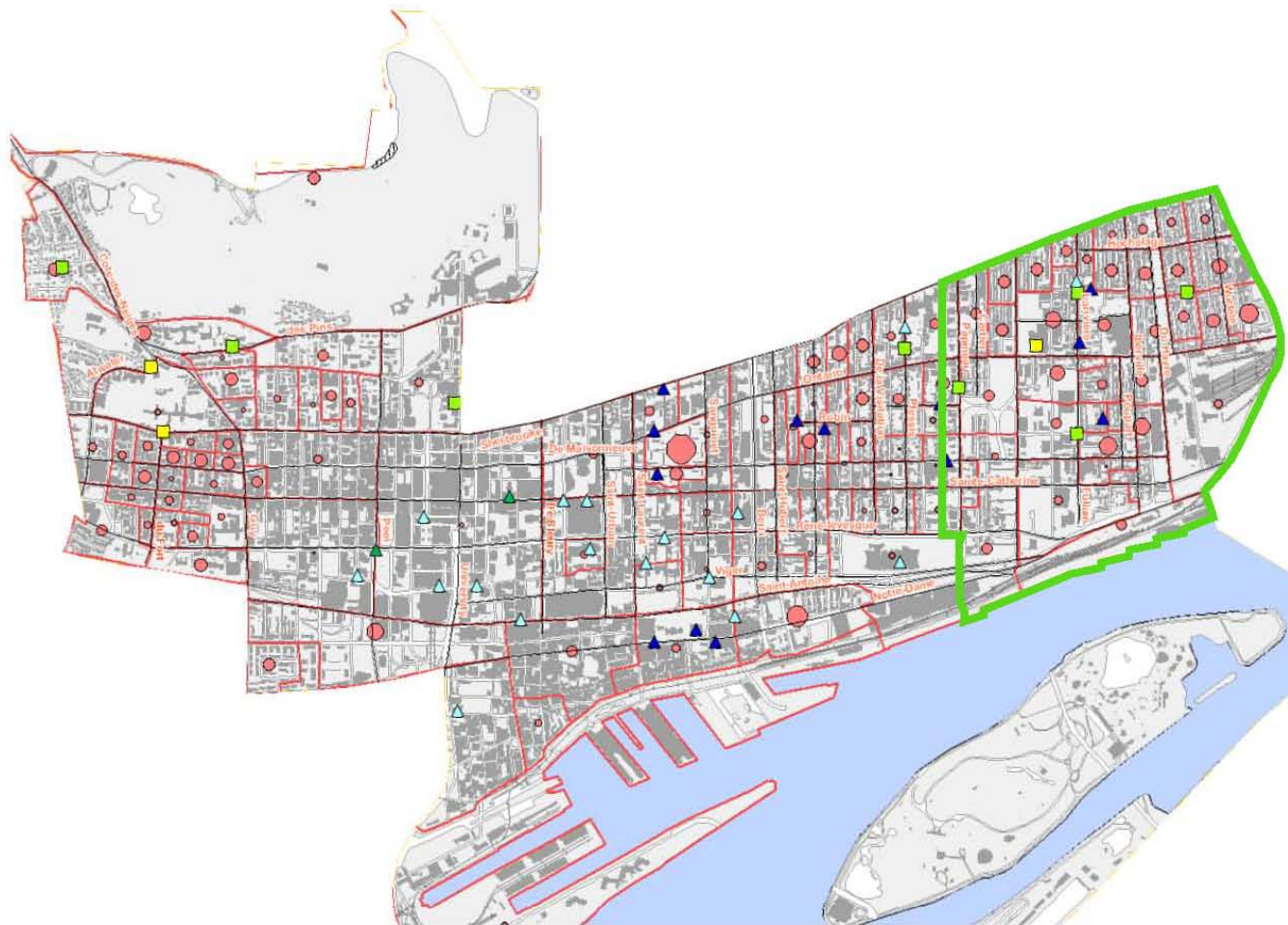
□ Limite PPU

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



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain



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

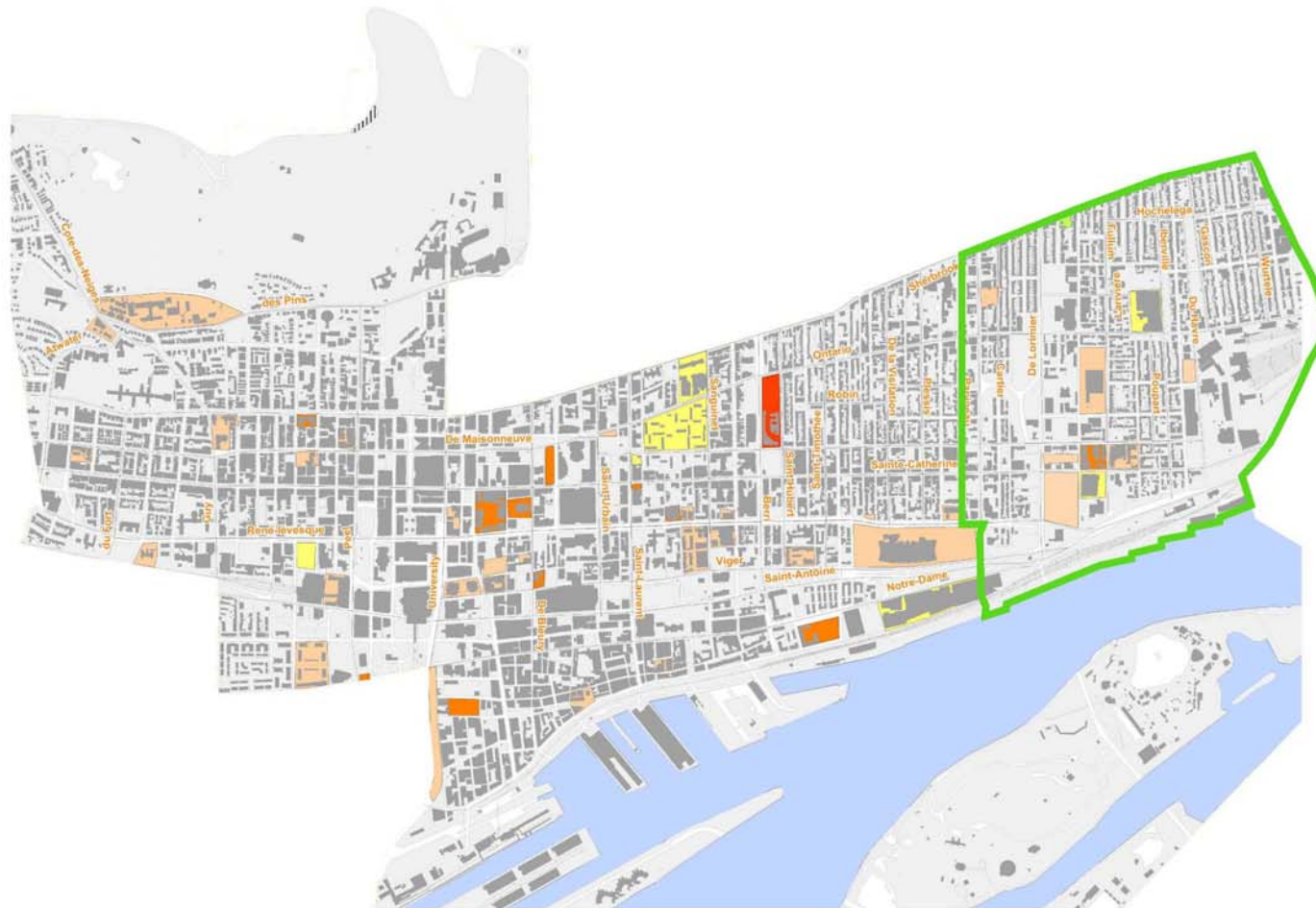
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convergité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Développement urbain

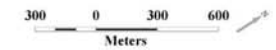


GRANDS PROJETS

- 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

DESCRIPTION DES PRINCIPAUX LEVIERS DE DÉVELOPPEMENT

1. Accès-Logis

- Unique programme de développement de logement social au Québec
- Budget 2011-2012 du Gouvernement du Québec : financement de 2 000 unités pour la province
- Les normes du programme ne sont pas adaptées à la réalité du quartier, notamment au prix des terrains

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

Visé 2 cibles générales:

- 15% de logements sociaux et communautaires
- 15% de logements abordables d'initiative privée

Principaux problèmes soulevés par la Stratégie et son application dans l'arrondissement Ville-Marie:

- Des objectifs en matière de logements sociaux insuffisants en regard des besoins
- Le « logement abordable » d'initiative privée, qui n'est abordable que de nom
- Le caractère incitatif, et donc aléatoire, de son application
- L'absence d'objectifs particuliers pour l'arrondissement
- Un plancher de 200 logements fixé afin de déterminer les projets qui seront soumis à la stratégie qui s'avère inadéquat
- L'absence d'une banque municipale de terrains à des fins de développement de logements sociaux
- Une mise à contribution des grands propriétaires fonciers publics souvent insuffisante

LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DANS STE-MARIE

Le PPU s'articule autour de 3 grandes orientations :

- la qualité des milieux de vie
- la mise en valeur du potentiel de développement du territoire
- le dynamisme économique

Principaux problèmes soulevés par le PPU :

- Un potentiel de développement sous-évalué
 - > Nous estimons approximativement le potentiel de développement à 6500 logements
- L'absence d'objectifs (en pourcentage ou en nombre) de logements sociaux et communautaires pour le territoire du PPU
- La mise à contribution des grands propriétaires fonciers publics à des fins de production de logements sociaux n'est pas mentionnée comme moyen de mise en œuvre
- La négociation d'accords de développement avec les promoteurs à des fins d'inclusion de logements sociaux dans les projets n'est pas mentionné comme moyen de mise en œuvre
- Aucun financement pour l'intervention communautaire en soutien aux locataires

Le PPU comprend cependant un ensemble de gestes urbanistiques qui engendreront une création de valeur significative au bénéfice des propriétaires de terrains ou des promoteurs du quartier. La Ville de Montréal en tirera également des bénéfices en termes de taxation foncière supplémentaire. En contrepartie, la réalisation du PPU exercera une pression importante sur les valeurs foncières, de même que sur celles des loyers, et par conséquent sur les résidents à faible et modeste revenu du quartier. Nous estimons donc qu'une part significative de la création de valeur générée par le PPU devrait être canalisée vers la production de logements sociaux et communautaires pour la population locataire, qui représente 84% de la population du quartier, et dont un très fort pourcentage est à faible ou modeste revenu, ainsi que vers l'amélioration de l'offre de services communautaires en soutien aux locataires du quartier.

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Habiter Ville-Marie recommande donc:

- 1.** Que l'Arrondissement se dote, dans son PPU, d'un objectif chiffré en matière de développement de logement social et communautaire pour l'ensemble du quartier Ste-Marie. Que cet objectif soit établi à 30% du potentiel de 6500 nouveaux logements établi pour le territoire du quartier, soit 2000 logements. Que la production de ces 2000 logements sociaux et communautaires soit elle-même répartie comme suit : 70% de logements pour les familles, 15% de logements pour les aînés et 15% de logements pour les personnes présentant des besoins particuliers.
- 2.** Que l'Arrondissement inscrive dans son PPU, comme moyen de mise en œuvre pour l'objectif précédent, la négociation d'accords de développement avec les promoteurs de tout projet de plus de 20 unités domiciliaires et ce, afin d'assurer, d'une part, l'inclusion de logements sociaux et communautaires à l'intérieur de tous les projets de plus de 100 unités de logement ainsi qu'afin d'obtenir, d'autre part, une contribution financière à un fonds de développement du logement social et communautaire de la part de tous les promoteurs de projets de 20 à 99 unités de logement.
- 3.** Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie entreprennent des démarches afin d'obtenir la mise à contribution des grands propriétaires fonciers publics, notamment la STM et la SIQ, afin de permettre l'atteinte de l'objectif général identifié ci-dessus.
- 4.** Qu'un comité comprenant des représentants de la SHQ, de la Ville de Montréal, de l'Arrondissement de Ville-Marie et du milieu (dont la table Habiter Ville-Marie) soit constitué le plus rapidement possible afin de revoir les paramètres des programmes de subvention en habitation et les adapter à la réalité de l'arrondissement.
- 5.** Que l'Arrondissement adopte des mesures afin de resserrer le moratoire sur la conversion de logements locatifs en condominiums ainsi qu'afin d'assurer le remplacement des unités de logements locatifs dont il autorise la démolition.

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES (SUITE)

Habiter Ville-Marie recommande donc:

- 6. Que l'Arrondissement mette en œuvre, en partenariat avec la Ville de Montréal, un programme d'inspection des immeubles afin de corriger les situations d'insalubrité et de mauvais entretien. Que les programmes de subvention à la rénovation des immeubles et leur application visent à assurer le maintien dans les lieux des locataires.**
- 7. Que l'Arrondissement appuie l'intervention communautaire de soutien aux locataires du quartier de Ste-Marie dans la défense de leurs droits, ainsi que celle visant à les informer et à les mobiliser autour de projets de logement répondant à leurs besoins.**
- 8. Qu'Habiter Ville-Marie soit associée aux travaux qui feront suite à la consultation publique au sujet du PPU du quartier Ste-Marie.**
- 9. Que le Comité exécutif de la Ville de Montréal donne suite à l'engagement qu'il a pris, suite à la publication du rapport annuel 2008 de l'OCPM, à l'effet qu'une rubrique, comprise dans les dossiers décisionnels accessibles sur le système de gestion de décisions des instances, fasse état du suivi des recommandations de l'OCPM concernant le PPU du quartier Ste-Marie, de même que de celles concernant tous les projets qui feront l'objet ultérieurement de consultation.**

Habiter Ville-Marie appuie de plus l'ensemble des mesures, à l'intérieur du PPU, qui visent l'apaisement de la circulation, l'encouragement des transports actifs et collectifs, de même que le verdissement du quartier.

LA RUE ONTARIO

Habiter Ville-Marie recommande :

○ Que différents moyens soient mis en œuvre pour consolider la vocation de la rue Ontario comme artère commerciale et de services de proximité pour la population locale.

○ Que les organismes des secteurs communautaire et culturel profitent d'une plus grande visibilité au moyen d'une signalisation particulière sur la rue Ontario.



LE SECTEUR DU PÔLE FRONTENAC

Habiter Ville-Marie recommande :

○ Que le secteur du pôle Frontenac devienne véritablement un centre-ville à vocation civique et commerciale pour le quartier, en y renforçant la vocation civique du Pôle par l'aménagement d'une place publique.

○ Que la place publique prévue sur l'actuel stationnement du centre commercial soit à la fois ouverte sur la rue Ontario, sur la station de métro Frontenac, la Maison de la culture Frontenac et le centre Jean-Claude Malépart.

Qu'au besoin, le bâtiment résidentiel qui sera construit sur la rue Ontario à cet endroit libère le coin des rues du Havre et Ontario en limitant son emprise au sol.

Qu'un revêtement de sol particulier renforce le caractère public de ce lieu. L'aménagement d'une seconde place publique devant l'école Gédéon-Ouimet ne doit pas entraîner la diminution de l'ampleur de la place Frontenac.

○ Que le terrain de stationnement de la STM situé à l'arrière de la Maison de la culture Frontenac soit considéré comme un site prioritaire pour le développement à court terme de logement social et communautaire pour familles.



LE SECTEUR DE LA JTI MACDONALD

Habiter Ville-Marie recommande :

○ Que l'Arrondissement favorise le développement d'un secteur mixte dense, avec emplois sur la rue Ontario et habitations dans la partie nord du site et notamment sur la rue d'Iberville. Que les types de logements soient diversifiés sur l'ensemble du site pour favoriser une mixité sociale.

Que le parc Walter-Stewart et les jardins communautaires Saint-Eusèbe soient intégrés au projet de développement et mieux encadrés par le bâti.

○ Que le site de l'église Saint-Eusèbe-de-Verceil soit considéré comme une opportunité de mise en valeur du patrimoine au moyen d'un projet de développement structurant pour le quartier. Que l'arrondissement considère la possibilité d'y implanter un milieu de vie pour familles.



LE SECTEUR PARTHENAIS

Habiter Ville-Marie recommande :

○ Que l'ensemble du secteur fasse l'objet d'une densification importante, notamment en matière de logements et d'emplois. Il est par ailleurs important d'assurer la bonne cohabitation de ces deux usages en favorisant l'implantation d'entreprises dont les activités peuvent aisément s'intégrer à un milieu de vie.

○ Que les terrains de stationnement appartenant à la Société Immobilière du Québec soient priorités pour le développement de logements sociaux et communautaires (minimum de 30% des unités construites) et notamment pour les familles.

○ Qu'un comité qui inclut les acteurs de développement en logement social et communautaire du milieu local, dont la table Habiter Ville-Marie, soit formé pour planifier le développement des projets dans ce secteur.

○ Qu'aucun stationnement étagé ne soit construit sur la rue Coupal, laquelle doit rester à l'échelle humaine. Que l'option du stationnement sous-terrain soit privilégiée sur l'ensemble du site de la Sureté du Québec.

○ Que l'îlot compris entre les rues Ste-Catherine, René-Levesque, De Lorimier et Parthenais («Portes Sainte-Marie») fasse l'objet d'un nouveau Plan d'aménagement d'ensemble, développé en collaboration avec le milieu social et communautaire du quartier, dont la table Habiter Ville-Marie.



LE SECTEUR DE LA COUR DE TRIAGE DU CP

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que la partie Nord du site (délimitée, par exemple, par le prolongement de la rue Lafontaine) soit développée à des fins de logement.
- Qu'au moins une rue donne accès à ce nouveau secteur à partir de la rue Ontario.
- Que la partie Sud du site fasse l'objet d'une densification importante de lieux d'emplois.
- Que le camionnage soit concentré dans la partie sud du site, sur les rues Notre-Dame, Iberville et Frontenac.
- Que la rue Bercy devienne un sens unique vers le Sud pour éviter l'affluence de camions vers les quartiers résidentiels.



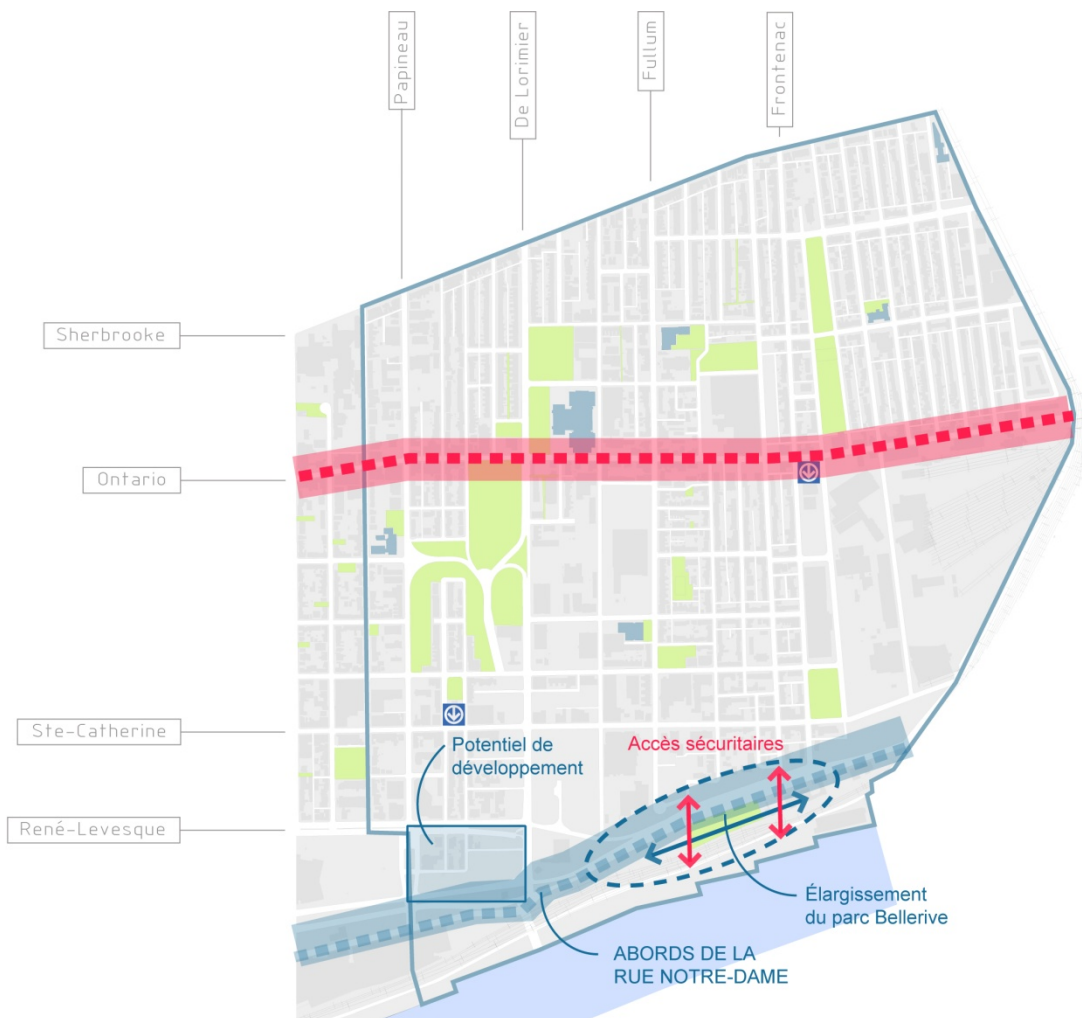
LE SECTEUR DES ABORDS DE LA RUE NOTRE-DAME

Habiter Ville-Marie recommande :

○ Que les espaces de stationnement situés entre le boulevard René-Levesque, la rue Notre-Dame, le site de Radio-Canada et le pont Jacques-Cartier soient considérés pour le développement de logements.

○ Que le parc Bellerive soit considérablement élargi à l'est et à l'ouest afin de permettre un plus grand accès au fleuve.

○ Que la chute à neige qui s'y trouve actuellement soit éliminée et que les accès au parc (traversés sur la rue Notre-Dame) soient nombreux et sécuritaires.



Habiter

Ville-Marie