

# Cadre de révision des hauteurs & densités du centre-ville

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



## Mission

Regroupement d'organismes communautaires et publics, de tables de concertation locales et de regroupements ayant 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.

## Concertation

- + Coordonné 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 Ville-Marie.

Atelier Habitation Montréal

CSSS de la Montagne

Centre Dollard-Cormier

Comité Logement Ville-Marie

CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal

CDC Centre-Sud

FECHIM

FOHM

Groupe CDH

Interaction Peter McGill

Inter-Loge

OMHM

Réseau Habitation Femmes

Tous pour l'aménagement du Centre-Sud

Table de concertation du Faubourg St-Laurent

Y des femmes de Montréal

Pastorale sociale Centre-Sud

# [ Plan de développement – démarche ]

## Objectifs généraux

- + Développer un centre-ville habité en favorisant la mixité sociale
- + Maintenir les populations locales à faible ou modeste revenu dans leur quartier
- + Favoriser la rétention ou l'établissement de familles dans l'arrondissement
- + Optimiser les impacts positifs de grands projets immobiliers publics et privés sur la population locale et en mitiger les impacts négatifs



## Quelques statistiques et faits marquants

- + **78 876 habitants** (en augmentation de 5,4% p/r à 2001)
- + **Grande disparité de revenus**
- + **Taux de chômage de 15%** (13,3% à Montréal)
- + **77,4% de ménages locataires** (65,6% à Montréal)
- + **48,3%** des locataires affectent **plus de 30% de leur revenu à se loger**
- + **28,3%** des locataires affectent **plus de 50% de leur revenu à se loger**
- + Loyer brut moyen de 799\$ par mois (686\$ à Montréal)
- + **Peu de logements pour familles**: moyenne de 3,9 pièces par logement (4,7 à Montréal)

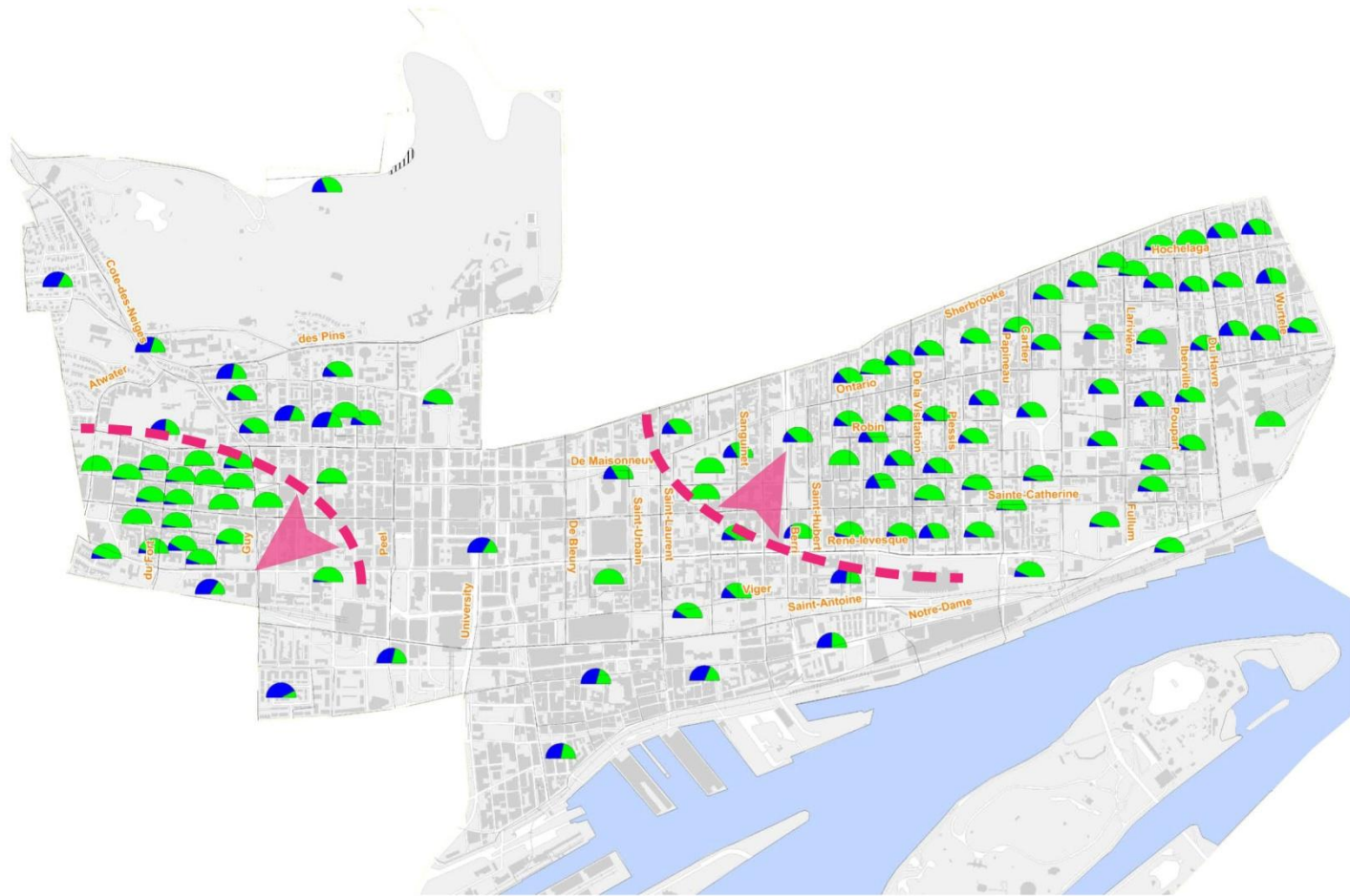
# [ Les enjeux du centre-ville ]

## Un territoire complexe

- + Multiplicité / cohabitation des fonctions
- + Territoire fragmenté
- + Population très diversifiée
- + Dualité du territoire: dimension métropolitaine vs dimension locale
- + Abondance de grands projets de développement

# [ Les enjeux du centre-ville ]

PROPRIÉTÉ / LOCATION  
Aire de diffusion, 2005



Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convergence




Source: Statistique Canada





# [ Les enjeux du centre-ville ]

## NOMBRE D'ENFANTS - ÉCOLE PRIMAIRES ET SECONDAIRES PUBLIQUES

-  Nombre d'enfants par aire de diffusion
-  École primaire ou secondaire
-  École primaire ou secondaire fermée (ou transformée en école pour adultes)

Sources : Rayside Labossière architectes

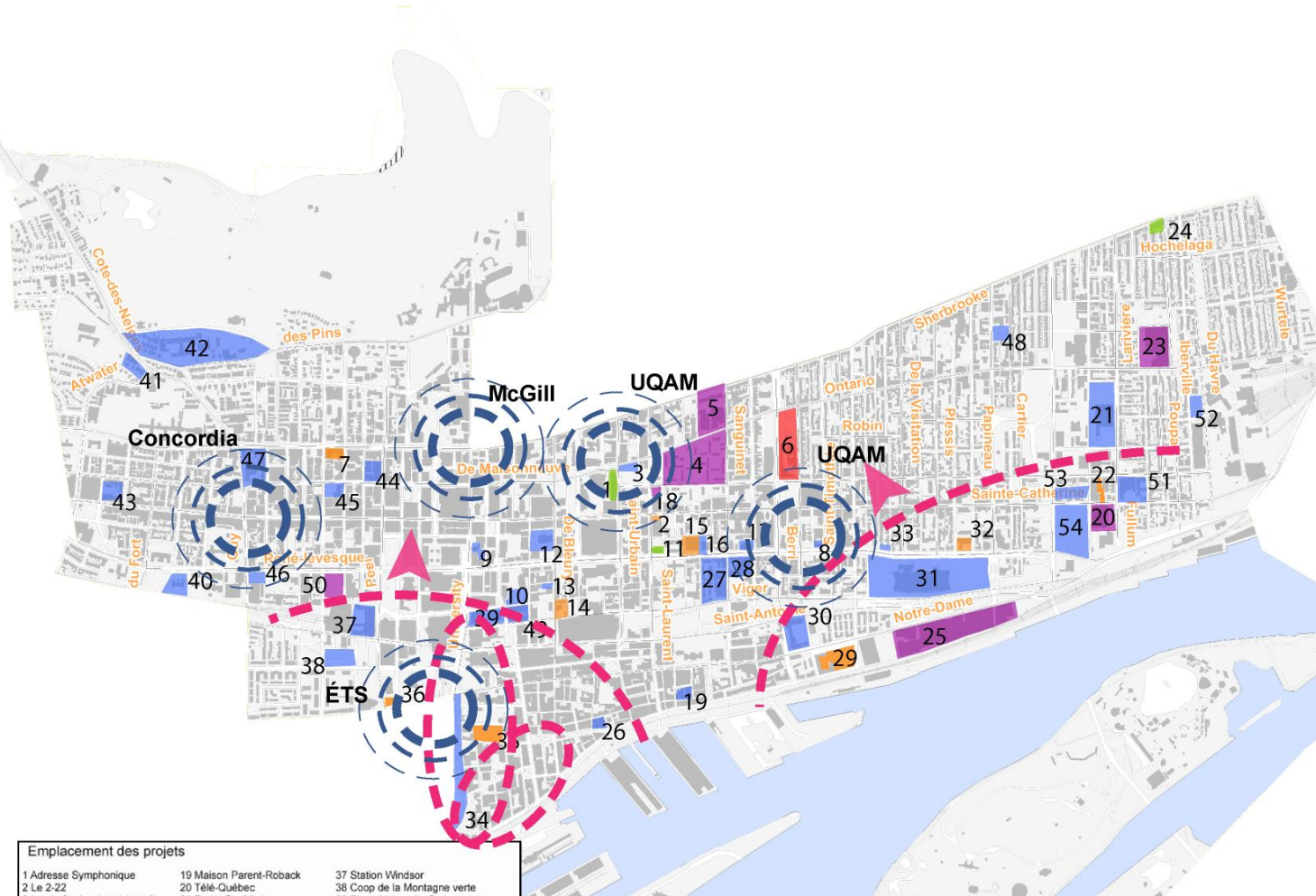
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie  
Convercité

Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83



# [ Les enjeux du centre-ville ]

GRANDS PROJETS  
VILLE-MARIE



- Réalisé
- En construction
- En développement
- Hypothèse
- En arrêt
- Développement et expansion des universités
- Influence des secteurs en développement

Emplacement des projets

1 Adresse Symphonique	19 Maison Parent-Roback	37 Station Windsor
2 Le 2-22	20 Télé-Québec	38 Coop de la Montagne verte
3 Les Lofts des Arts (phase2)	21 Projet Ste-Marie	39 Place University St-Jacques
4 Habitations Jeanne-Marce	22 Lumen	40 1800 René-Lévesque Ouest
5 Cégep du Vieux Montréal	23 McDonald Tobaco	41 Mananopolis
6 Îlot Voyageur	24 Azur	42 CUSM (Hôpital général de Montréal)
7 Les Résidences Ritz-Carlton	25 Molson	43 Le Séville (3 phases)
8 POM	26 Pointe-à-Callière	44 Le Triomphe
9 Altitude Montréal	27 Quartier de la Santé	45 1440 de la montagne
10 Le Wilson	28 CHUM	46 Résidence Mackay
11 Le Zéro 1	29 Solano - Phase 4 en cours	47 Waldorf-Astoria Hôtel & Résidence
12 Lofts St-Alexandre	30 Gare Viger	48 Touchette Automobile (Phase 1)
13 400 Dowd	31 Radio-Canada	49 Altoria
14 Southam Lofts	32 Sainte-Brigide (coop RADAR)	50 Stationnement près du Centre Bell
15 Dell'arte condominium	33 Le Sofia sur René-Lévesque	51 Soeurs de la Providence
16 Le Saint-Elisabeth	34 Projet Bonaventure	52 Havre Frontenac
17 Le Medley	35 M9	53 Square Cartier
18 Métro Saint-Laurent	36 Lowney / Phase V-VII	54 Projet de Lorimier / Sainte-Catherine

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83  
 Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convergité  
 Sources: Rayside Labossière architectes  
 Ville de Montréal



# [ Le cadre de révision des hauteurs et densités ]

## Objectif principal de la Ville de Montréal:

Favoriser le développement des 13 500 unités prévues = impact majeur

## Conditions d'application

- + Exercice valable si...
- + L'exercice ne peut être effectué sans que ne soit mis en place des **mécanismes clairs** et des **outils concrets** assurant un développement mixte du centre-ville
- + Une **réflexion plus approfondie** doit être effectuée au sujet des enjeux spécifiques au développement du centre-ville.

# [ Le cadre de révision des hauteurs et densités ]

## Conditions d'application (suite)

Pour réaliser la vision exprimée plus haut, il faut s'assurer que les outils urbanistiques soient appliqués de manière à atteindre les objectifs suivants :

- + Faciliter l'**implantation et la rétention de familles avec enfants** en s'assurant qu'il existe une **offre de logements adaptés à leurs besoins** (taille et prix)
- + **Renforcer la mixité sociale** qui existe sur le territoire, notamment au moyen de l'**inclusion de logements sociaux et abordables** pour les ménages à faible ou modeste revenu
- + **Prévoir et favoriser l'implantation de services de proximité essentiels** au bon développement de véritables milieux de vie (écoles primaires et secondaires publiques, CPE, commerces de proximité abordables, services de santé, centres sportifs et communautaires, espaces verts, etc.)
- + **Composition du CCU démocratique** qui assure un développement harmonieux du cadre bâti et la conservation des vues vers les éléments caractéristiques du paysage

# [ Le cadre de révision des hauteurs et densités ]

## Conditions d'application (suite)

- + Maintien de **mécanismes de consultation publique crédibles** afin d'encadrer l'approbation de projets immobiliers d'envergure
- + **Tous les projets d'envergure devraient être systématiquement soumis à une consultation publique devant l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)**, tel que le permet l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Nous déplorons d'ailleurs qu'il ne s'agisse pas là d'une exigence de la Charte.

## Application rigoureuse de la Stratégie d'inclusion

La Stratégie d'inclusion doit donc plus que jamais être resserrée et appliquée rigoureusement

- 1. Privilégier l'inclusion de logements sociaux, communautaires et abordables sur site** – évaluer la possibilité d'inclusion dans les tours d'habitation (cohabitation verticale des clientèles)
- 2. Compensation foncière de la part du promoteur** – à proximité du site, équivalente à la proportion de logements qui auraient été inclus
- 3. Compensation financière** - équivalente à la proportion de logements qui auraient été inclus

# [ Le cadre de révision des hauteurs et densités ]

## Ajuster les programmes de subventions existant

- + Ajuster les programmes en fonction des enjeux et réalités du centre-ville:
  - coût d'acquisition des terrains
  - modes de construction exigés
- + Programme à tiroirs
- + Financement supplémentaire pour certains frais (ex: décontamination)
- + Augmentation des l'enveloppe du programme Accès-Logis

## **Recommandation 1**

Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie se dotent d'objectifs chiffrés (en nombre d'unités et en pourcentage de nouveaux logements mis en chantier) en matière de production de logements sociaux et abordables sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, et notamment en rapport avec la réalisation des 13 500 unités projetées suite à l'adoption du cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville.

## **Recommandation 2**

Que la Ville de Montréal resserre sa Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels et que l'Arrondissement de Ville-Marie l'applique dorénavant de façon rigoureuse et systématique.

## **Recommandation 3**

Plus spécifiquement, que l'Arrondissement de Ville-Marie adopte un règlement exigeant l'inclusion sur site de logements sociaux et communautaires dans tous les projets de logements 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.



## **Recommandation 4**

Que la Ville de Montréal mette à contribution ses terrains et ceux de ses sociétés par-municipales et acquière certains sites vacants devant être réhabilités pour des fins résidentielles en vue de leur recyclage et de leur transformation en coopérative ou OBNL d'habitation.

## **Recommandation 5**

Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie entreprennent ou poursuivent leurs démarches afin d'obtenir l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics aux objectifs de réalisation de logements sociaux et communautaires.

## **Recommandation 6**

Que l'Arrondissement de Ville-Marie soumette systématiquement les projets immobiliers d'envergure à une consultation publique devant l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), tel que le permet l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Que les projets de petite ou moyenne envergure présentés sous la forme de projets particuliers soient soumis à un processus de consultation crédible.

