

Lumière sur le pôle du Quartier Latin

Mémoire présenté par Habiter Ville-Marie



TABLE DES MATIÈRES

- 1 INTRODUCTION**
 - 2 HABITER VILLE-MARIE**
 - 2.1 Mission et territoire
 - 2.2 Concertation
 - 3 PLAN DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE**
 - 3.1 Portrait et enjeux du pôle du Quartier latin
 - 3.2 Description des principaux leviers de développement disponibles ainsi que de leurs limites
 - 4 LE PPU DU QUARTIER DES SPECTACLES – PÔLE QUARTIER LATIN**
 - 5 PROPOSITIONS**
 - 5.1 Recommandations générales
 - 5.2 Un aménagement et des services pour desservir la population
-

Comité de travail

Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Alain Arsenault (CSSS Jeanne-Mance), Christelle Proulx Cormier (Rayside Labossière architectes), Alexandra Pineau Couturier (Rayside Labossière architectes)

Cartographie, graphisme et conception du document : Rayside Labossière architectes

1 INTRODUCTION

En déposant ce mémoire, Habiter Ville-Marie souhaite participer aux réflexions et partager sa vision au sujet du développement du Quartier latin, une vision qui tient compte des besoins de la population en matière de logement et de la consolidation du milieu de vie. D'abord, Habiter Ville-Marie souhaite souligner l'important travail qui a été réalisé pour produire la version préliminaire du Programme particulier d'urbanisme (PPU), qui adresse un grand nombre de préoccupations identifiées par le milieu et qui propose des solutions porteuses pour animer davantage le Quartier latin.

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 Faubourg Saint-Laurent qui y sont inclus. Le Plan de développement d'Habiter Ville-Marie 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 donc une brève analyse du programme particulier d'urbanisme et met en relief certains enjeux de développement en matière de logement à l'intérieur des limites du Quartier latin, mais également, de façon plus générale, dans le Quartier des spectacles (les trois pôles combinés).

Habiter Ville-Marie souhaite également, par la présente, réaffirmer sa volonté de collaborer avec l'Arrondissement et les acteurs de développement local dans la mise en œuvre du Programme, notamment en matière de développement et d'intégration de logements sociaux et communautaires répondant à des besoins bien réels dans le secteur, avec l'espoir de voir se développer un quartier inclusif, dynamique et réputé, ici comme ailleurs, pour sa qualité de vie exceptionnelle.

2 HABITER VILLE-MARIE

2.1 MISSION ET TERRITOIRE

Habiter Ville-Marie regroupe des organismes communautaires et publics, des tables de concertation locales et des fédérations. Sa mission est de susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie. Il priorise la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable. Le territoire est l'Arrondissement de Ville-Marie.

2.2 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.

MEMBRES ACTIFS

Atelier Habitation Montréal

M. Robert Manningham

CSSS de la Montagne

M. Jean Paiement

Comité logement Ville-Marie

M. Éric Michaud

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

Mme Vanessa Sorin

Inter-Loge

Mme Margaret Bain

Groupe CDH

M. Marco Monzon

Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud

Mme Raphaëlle Rinfret-Pilon

Table Interaction du quartier Peter McGill

M. Jean-Louis Nadeau

Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)

Mme Christine Caron

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

M. Denis Plante

Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)

M. Guy Robert

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Mme Nathalie Thifault

Tous pour l'aménagement du Centre-Sud

M. Ron Rayside

Réseau Habitation Femmes

Mme Nicole Boily

Y des femmes de Montréal

Mme Linda D'Angelo

Pastorale sociale Centre-Sud

Roger Bélisle

Forum Jeunesse Centre-ville

Jacynthe Vaillancourt

3 PLAN DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE

3.1 PORTRAIT ET ENJEUX DU PÔLE DU QUARTIER LATIN

En 2011, Habiter Ville-Marie a produit un Plan de développement faisant un état de situation au niveau de l'habitation et du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie. Le plan comprend une analyse du potentiel de développement, des conditions de réalisation, ainsi que des leviers existants pour développer des projets de logement social et communautaire. Le plan de développement d'Habiter Ville-Marie inclut notamment un portrait des divers quartiers qui composent l'arrondissement Ville-Marie, dont le secteur du Faubourg Saint-Laurent, à l'intérieur duquel est inclus le Quartier latin.

Une mixité de fonctions

Le pôle du Quartier latin est situé en plein cœur du Faubourg Saint-Laurent, donc à proximité du Vieux-Montréal, au sud, du Plateau Mont-Royal, au nord, et du Centre-Sud, à l'est. C'est un territoire qui est à proximité de plusieurs quartiers, dont le Quartier chinois et le futur quartier de la santé. Ce dernier aura un impact majeur sur tout le redéveloppement du secteur. Or, la dynamique actuelle du quartier va dans le sens d'un renforcement des fonctions institutionnelles et culturelles avec, entre autres, l'expansion de l'UQAM, le vaste projet du CHUM, la consolidation du Quartier des spectacles. Des institutions fortes et des centres d'affaires voisinent des entreprises culturelles de grande envergure, des commerces, ainsi que des organismes communautaires.

Une mixité sociale

Tout comme les autres quartiers du centre-ville, le pôle du Quartier latin est une zone habitée, avec plus de 6000 résidants et plus de 36 000 personnes qui habitent à proximité, auxquelles s'ajoutent 46 000 étudiants, quelques milliers de travailleurs et 10 millions de visiteurs par année. La mixité sociale est, par conséquent, une caractéristique importante du quartier, de même que la mixité de fonctions. Au cours des cinq dernières années, les logements pour personnes à revenus élevés se sont multipliés, en plus de la réalisation de projets d'envergure. Il en résulte une augmentation des valeurs foncières qui se traduit par une hausse du coût des loyers et des propriétés. En conséquence, les possibilités d'accès à du logement abordable (sous forme de logement locatif ou de propriété) pour des gens de classe moyenne ou à faible revenu diminuent, de même que les locaux pour les petites entreprises d'économie sociale ou les organismes communautaires.

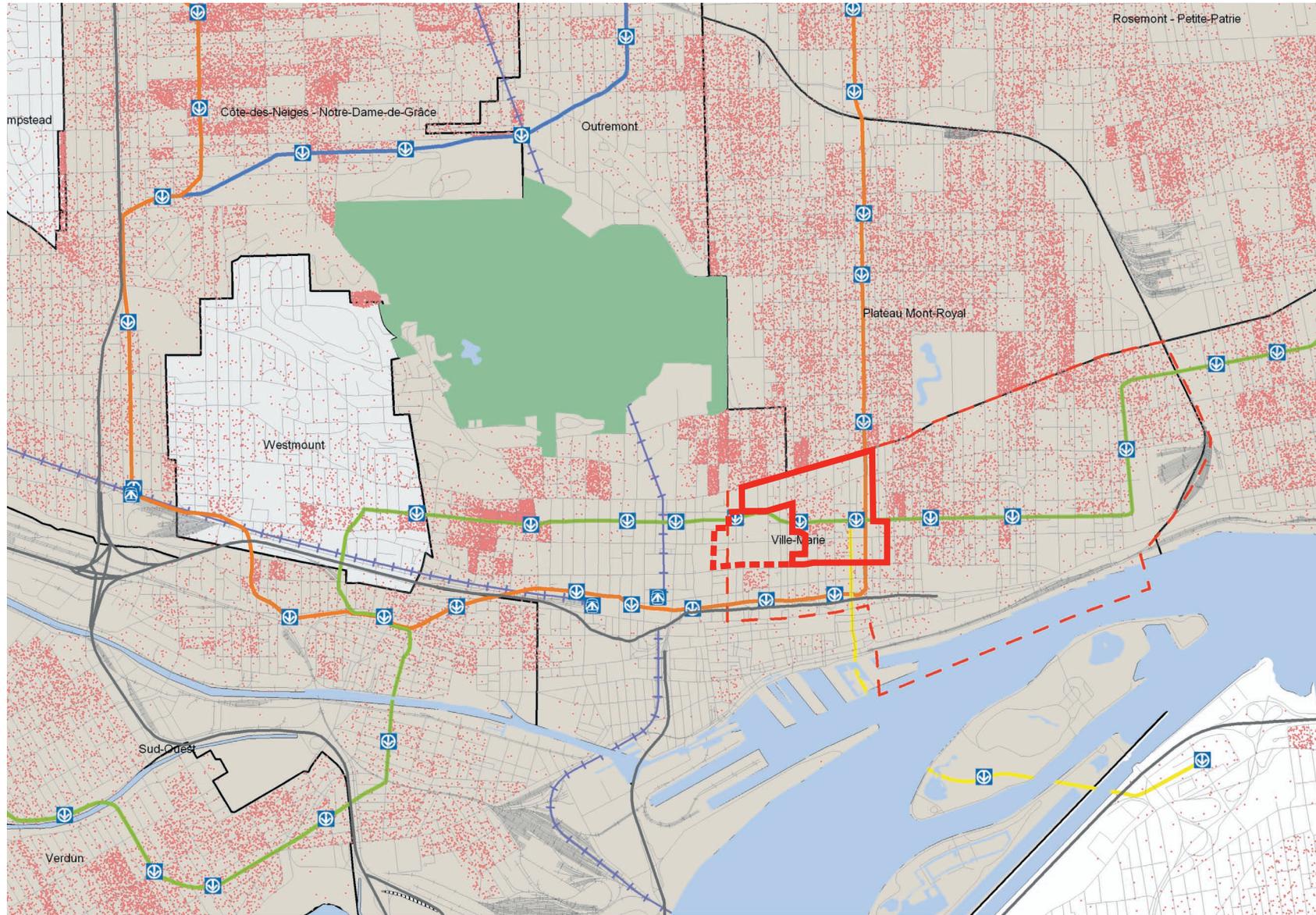
Par ailleurs, la présence du Cégep du Vieux-Montréal, de l'Université du Québec à Montréal (UQAM) et prochainement du campus Norman-Bethune dans le quartier latin en fait un quartier étudiant vivant, mais a également pour effet d'exercer une certaine pression sur la demande en logements dans le secteur. Les besoins des étudiants en matière de logement sont encore à définir et le développement de nouveaux logements dédiés à cette population aurait assurément des retombées bénéfiques dans le quartier.

Il convient aussi de rappeler, qu'en plus d'être un haut lieu de savoir et d'expression culturelle, le pôle du Quartier latin est aussi caractérisé par des enjeux sociaux complexes: pauvreté, itinérance, marginalité et exclusion. Il est donc primordial que des mesures concrètes soient prises afin d'améliorer les conditions de logement des personnes itinérantes ou à risque de le devenir.

Pour toutes ces raisons, la mixité sociale et de fonction pourrait être menacée, à plus ou moins long terme.

Importance d'une offre diversifiée de logements

Une offre diversifiée et équilibrée de logements, dont des logements locatifs abordables et des logements sociaux, pour toute personne désireuse d'habiter le Centre-ville de Montréal est à développer, si on souhaite favoriser une mixité sociale et de fonction. Il importe donc que des mesures efficaces soient prises pour maintenir l'offre actuelle en logements sociaux et pour développer une offre en logements abordables destinée à des personnes ou des familles à revenu relativement modeste. Il en va de même pour les personnes itinérantes ou à risque de le devenir. Des mécanismes permettant de préserver le parc de maisons de chambres et de le maintenir dans un bon état doivent être mis en place. Ceci, toujours dans la perspective de bâtir un centre-ville dynamique, solidaire et inclusif.



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

- ▭ Ville de Montréal
- ▭ Ville defusionnée

Méto et train de banlieue

- Ligne 2
- Ligne 4
- Ligne 1
- Ligne 5
- Train de banlieue
- ⊕ Station méto
- ⊕ Station train de banlieue

Autoroute

Densité

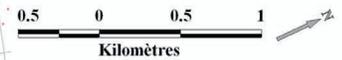
1 Point = 200 pers / km²

TERRITOIRE DU PPU

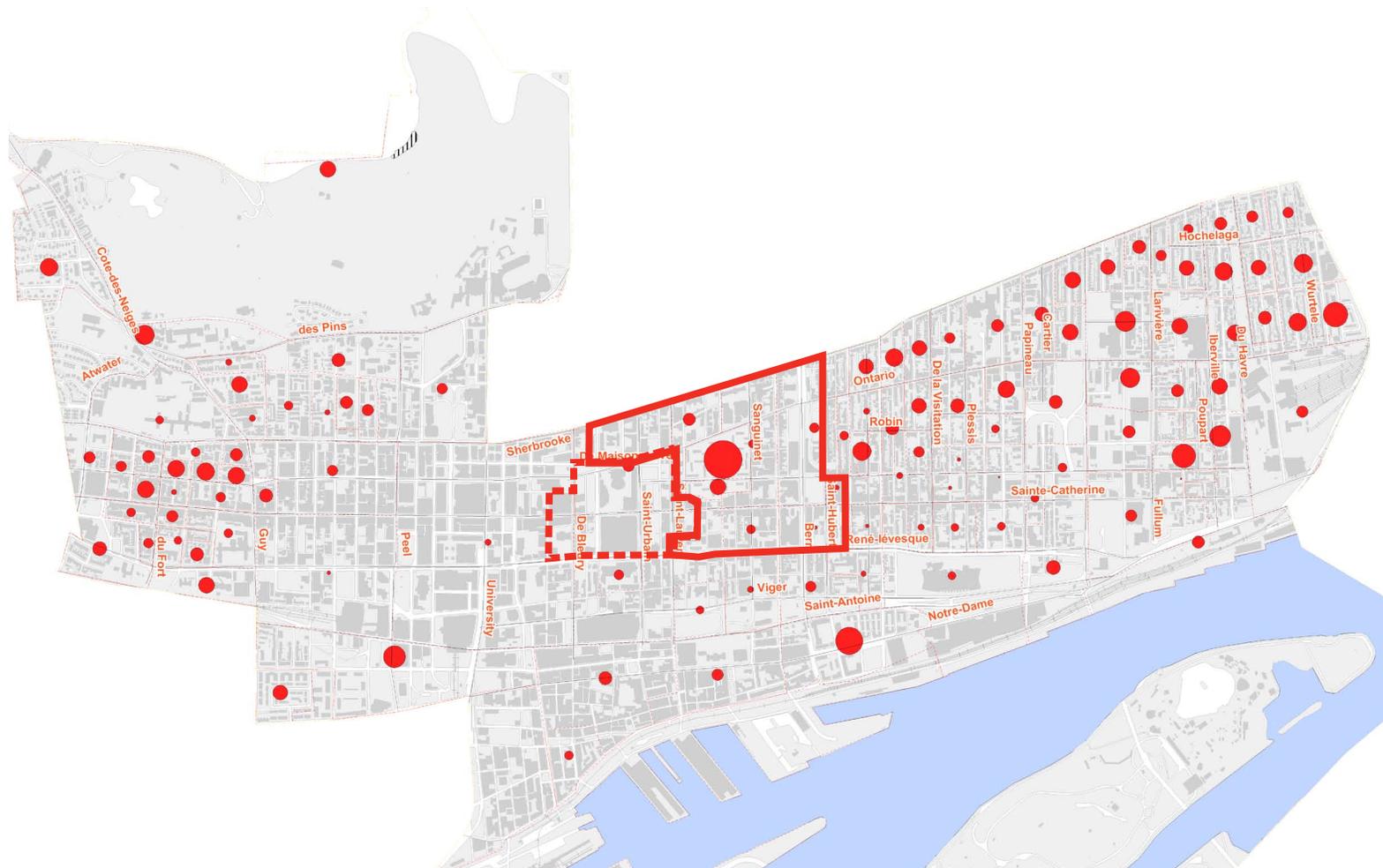
- ▭ Pôle de la Place des Arts
- ▭ Pôle du Quartier Latin

Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan : Arrondissement Ville-Marie
Convercité

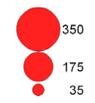


Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83



NOMBRE D'ENFANTS Par aire de diffusion, 2006

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



TERRITOIRE DU PPU

Pôle de la Place des Arts

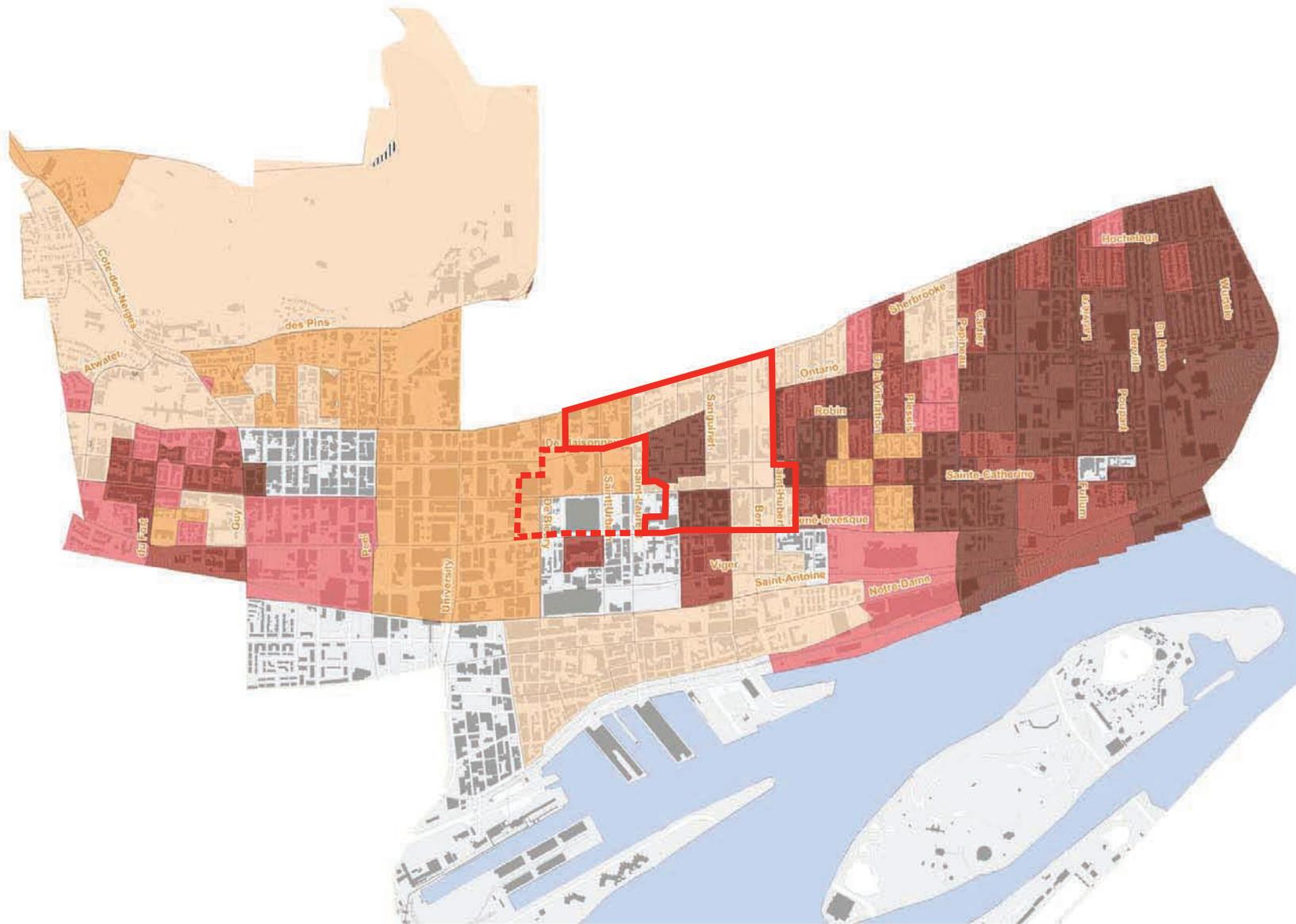


Pôle du Quartier Latin

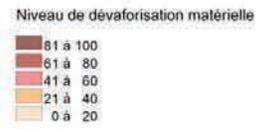


Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convergité
Source: Statistique Canada





DÉFAVORISATION MATÉRIELLE



TERRITOIRE DU PPU

Pôle de la Place des Arts



Pôle du Quartier Latin

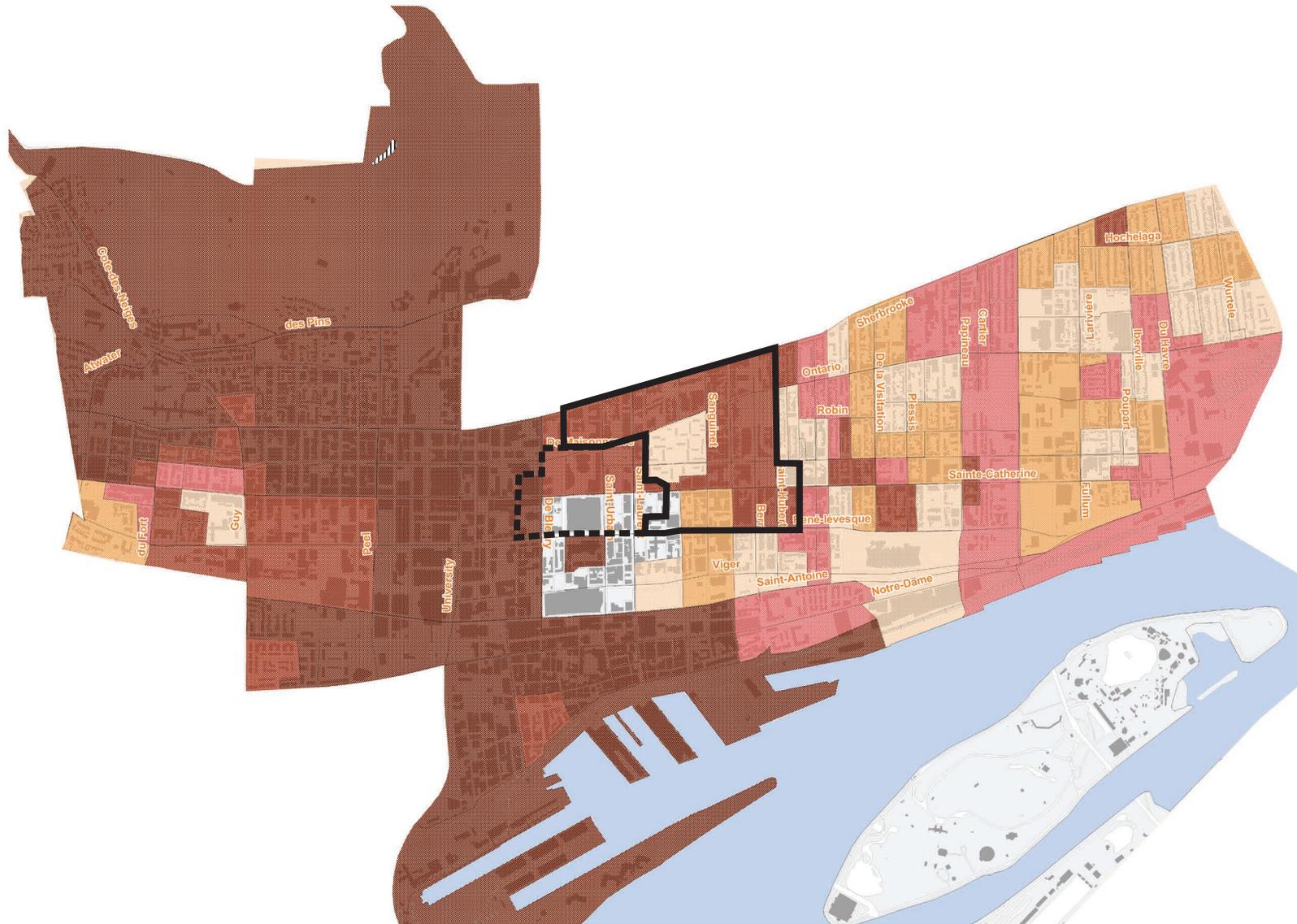


Sources : CSSS Jeanne-Mance

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



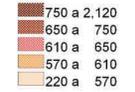
Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83



LOYER BRUT MOYEN

Aire de diffusion, 2006

Valeur moyenne du loyer brut (\$)



TERRITOIRE DU PPU

Pôle de la Place des Arts



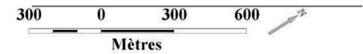
Pôle du Quartier Latin



*Le loyer brut payé par les ménages comprend le prix du loyer, ainsi que les frais d'électricité, de chauffage et des services municipaux.

Sources : Statistique Canada, recensement 2006

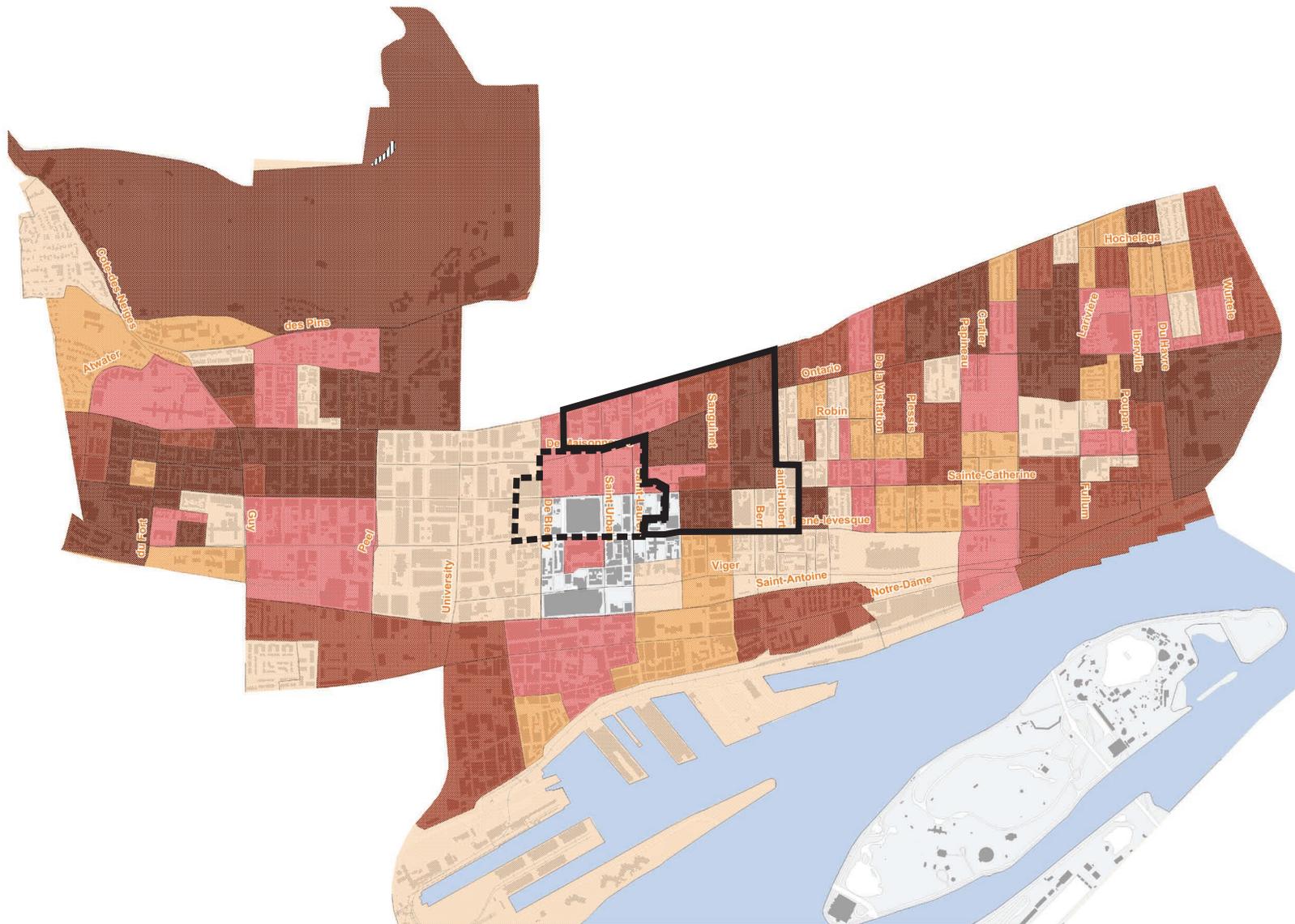
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convercité



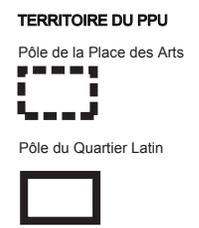
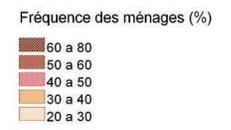
Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Développement urbain



MÉNAGES LOCATAIRES
CONSACRANT DE 30% À 99%
DE LEUR REVENU AU LOYER
Aire de diffusion, 2006



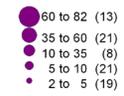
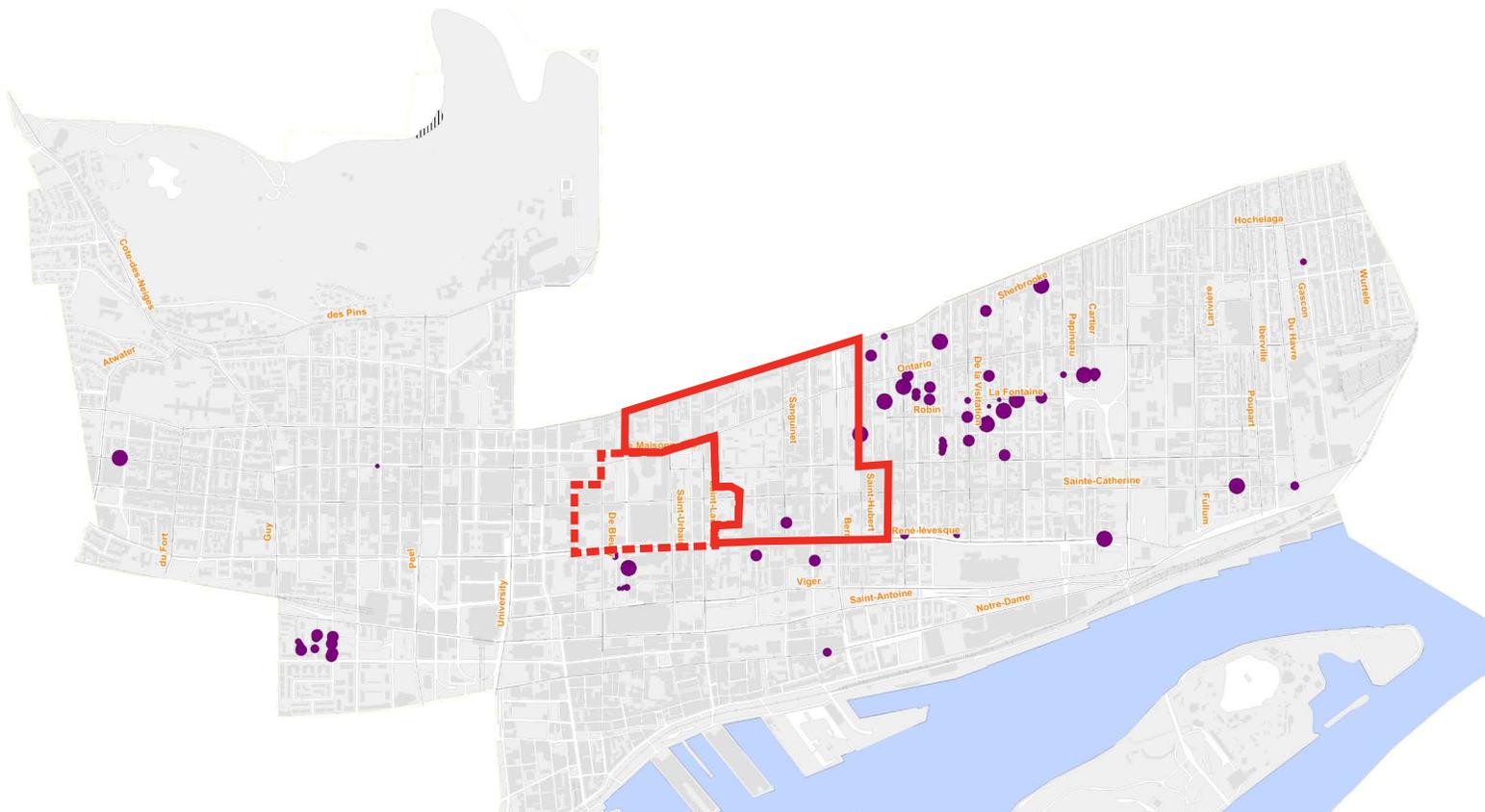
Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

LOGEMENT SOCIAL - SHDM



TERRITOIRE DU PPU

Pôle de la Place des Arts



Pôle du Quartier Latin



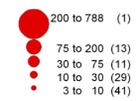
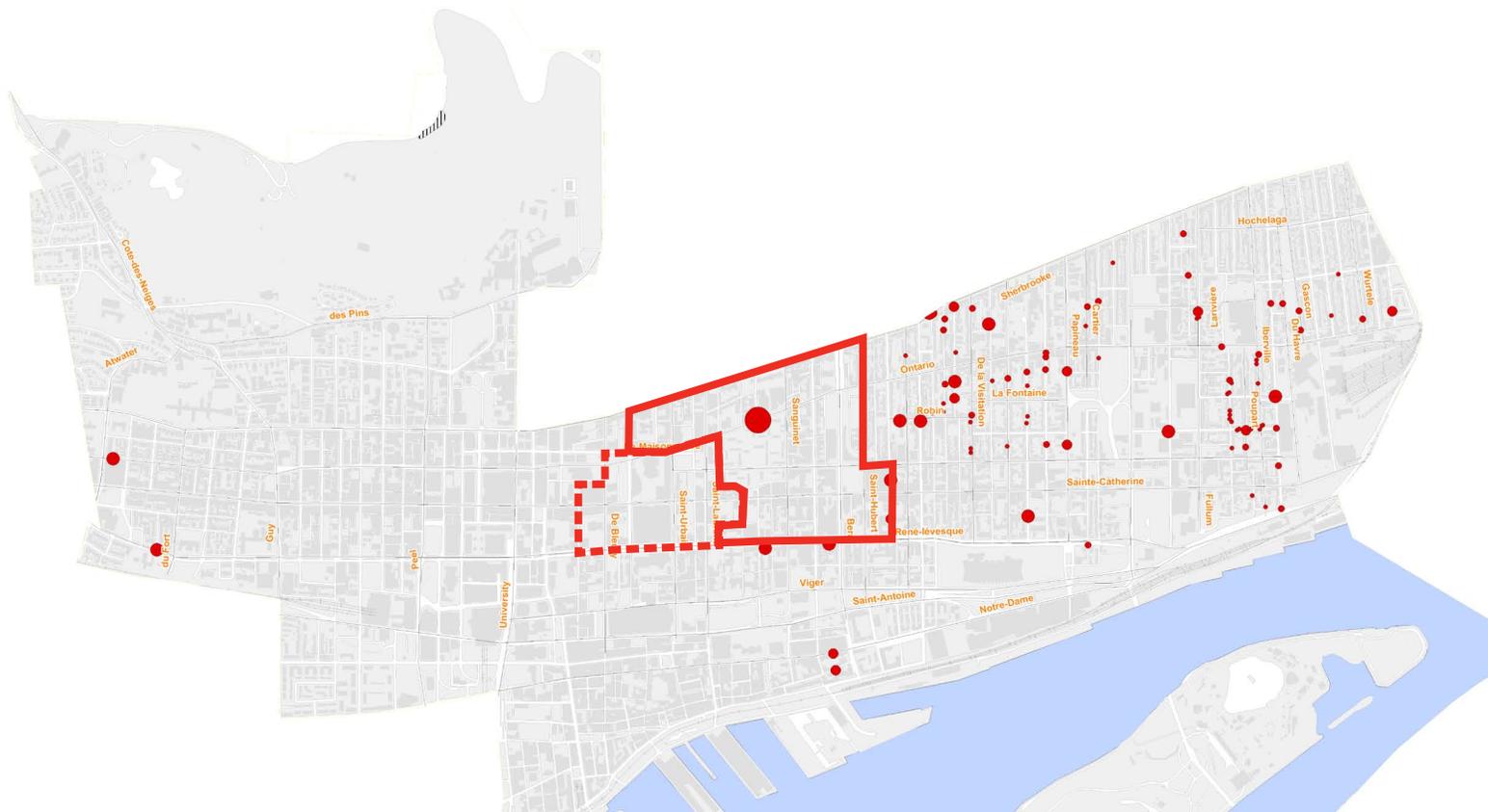
Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convergence

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



LOGEMENT SOCIAL - OMHM



TERRITOIRE DU PPU

Pôle de la Place des Arts



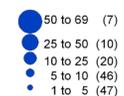
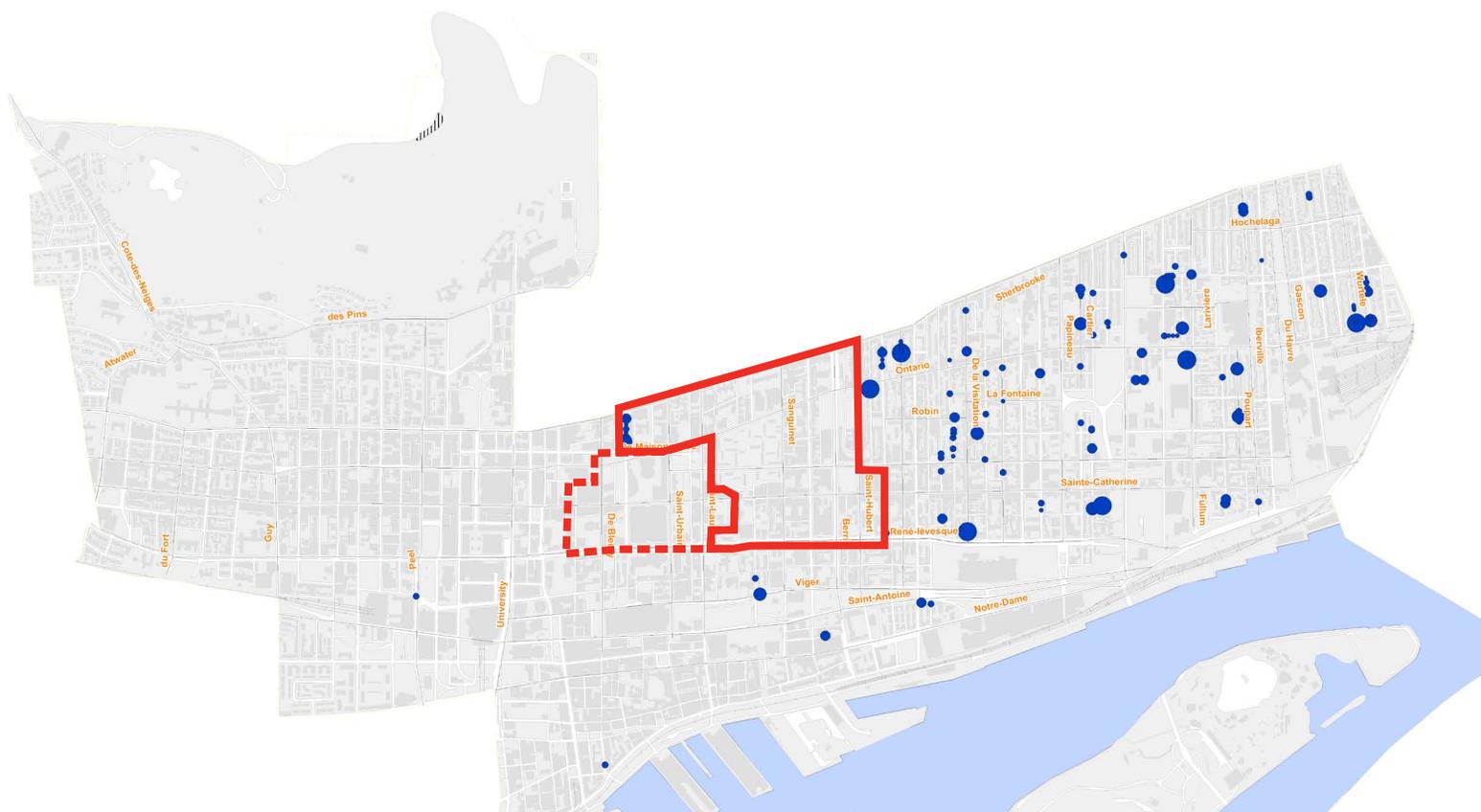
Pôle du Quartier Latin



Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convergité
Source: Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)



LOGEMENT SOCIAL COOPÉRATIVES EN HABITATION



TERRITOIRE DU PPU

Pôle de la Place des Arts



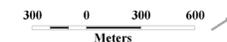
Pôle du Quartier Latin



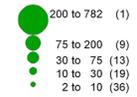
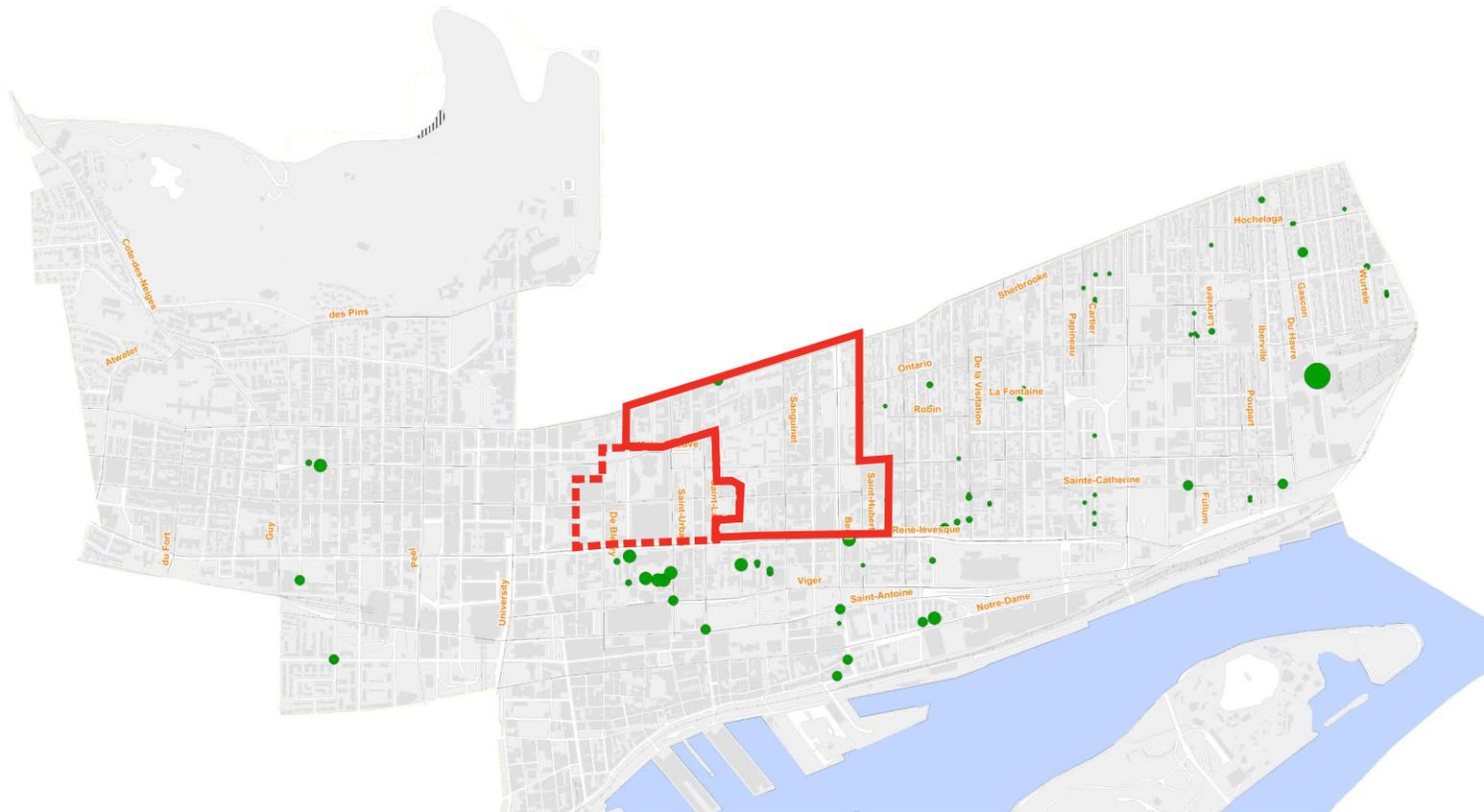
Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convercité

Source: Fédération des coopératives d'habitation
 intermunicipale du Montréal métropolitain



LOGEMENT SOCIAL OBNL EN HABITATION



TERRITOIRE DU PPU



Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convergité
Source: Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM)



3.2 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 2 200 unités de logement pour l'ensemble du Québec, dont approximativement 950 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 ou logements locatifs).

Cette stratégie municipale est malheureusement insatisfaisante à plusieurs égards. Dans un premier temps, on constate que le pourcentage ciblé dans le cadre de la stratégie d'inclusion visant à ce que 30% des nouveaux logements développés à Montréal soient des logements « abordables » 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 locataires dont le revenu annuel est inférieur à \$ 40 000 représentent 65 % des ménages locataires montréalais, qui comptent pour 66% de l'ensemble des ménages de la ville (soit 43% de l'ensemble des ménages montréalais).

Autre faille importante de la stratégie d'inclusion montréalaise : le « logement abordable d'initiative privée », qui n'est « abordable » que de nom. En effet, quoique la Stratégie prévoit que ce type de logement puisse prendre la forme de logement locatif ou de condominium, on constate que le marché privé produit uniquement des logements de type condominium dans les quartiers centraux de Montréal. Or, ce mode de tenure ne répond pas à une grande partie des besoins des ménages à revenu modeste montréalais.

De plus, les typologies de logement « abordable » produites par les promoteurs privés sont systématiquement des unités de petite dimension (studios, 2½ ou 3 ½), qui ne répondent pas non plus aux besoins des ménages avec enfants à revenu faible ou modeste. Quant au prix d'achat maximal admissible établi par la Ville de Montréal pour les logements pour familles « abordables », soit \$ 310 000 par unité, il est hors de portée pour la très grande majorité des jeunes familles.

Enfin, aucune mesure n'est prise par la Ville afin d'assurer l'abordabilité des « logements abordables d'initiative privée » à long terme. Ce ne sont donc pas les logements qui sont abordables dans cette catégorie de logements, mais uniquement le prix de vente accordé au premier acheteur, si l'on accepte la définition établie par la Ville de Montréal.

L'ensemble de ces motifs nous amènent donc à conclure que le seul logement véritablement abordable, et ce pour la très grande majorité des ménages locataires du quartier latin, demeure le logement social et communautaire. C'est notamment pour cette raison que nous privilégions la production de ce type de logement.

Autre problématique soulevée par la stratégie d'inclusion montréalaise : le caractère aléatoire de son application en ce qui a trait à l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les projets. En effet, la stratégie d'inclusion municipale n'est pas obligatoire, mais seulement incitative. Cela fait donc 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.

Afin de parvenir à atteindre sa cible de 15% de logements sociaux et communautaires, la Ville préconise plusieurs stratégies et moyens d'action. Elle invite notamment 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 2010, 380 logements sociaux et communautaires ont été mis en chantier dans l'arrondissement, sur un total de 6547 mises en chantier, soit 5,8% du total.**

La Stratégie d'inclusion prévoit, 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 donc à rendre la stratégie d'inclusion trop souvent inopérante.**

Enfin, la Ville de Montréal a procédé l'an dernier à la création d'un Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables qui permet dorénavant, aux promoteurs « de haute densité au centre-ville », notamment, de contribuer financièrement à ce fonds plutôt que d'inclure du logement social et communautaire dans leurs projets. Cette procédure, qui semble en voie de devenir systématique dans notre arrondissement, s'inscrit en contradiction avec la plupart des principes qui présidaient initialement à la stratégie d'inclusion montréalaise, soit une prise de position résolue en faveur d'une mixité sociale accrue, une façon d'éviter la ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement, un moyen pour assurer le maintien des gens dans leur milieu et un critère de développement durable. La Ville semble avoir plutôt décidé, avec la création de ce Fonds, de permettre aux promoteurs de monnayer le droit d'exclure le logement social de leurs projets.

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. Ces terrains doivent cependant être mis à contribution de façon significative, ce qui n'est malheureusement pas toujours le cas. Les terrains publics sont par ailleurs de plus en plus rares puisque la Ville, notamment, s'est départie de nombreux terrains au cours des dernières années sans reconstituer de banque de terrains aux fins du développement de logements sociaux.

Stratégie de partenariat de lutte à l'itinérance (SPLI)

La Stratégie de partenariat de lutte à l'itinérance (SPLI) est un programme fédéral géré par Services Canada et mis en œuvre dans le cadre d'une entente Canada-Québec. La SPLI finance la réalisation de divers projets liés à la lutte à l'itinérance. Il permet la rénovation et le développement de nouveaux logements, de même que l'achat d'équipement (mobilier) et le financement des services aux personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir. Le programme SPLI est souvent complémentaire au programme Accès-Logis.

Le renouvellement de la SPLI est assuré jusqu'à 2014, à la hauteur de 7,8M\$ par année pour Montréal. Cependant, ce budget est réellement trop limité pour répondre aux besoins exprimés. Le milieu estime à 21M\$ les sommes annuellement nécessaires pour répondre à ces besoins. De plus, la permanence du programme n'est pas assurée et les orientations pour les prochaines années demeurent donc à confirmer.

Plan d'action interministériel en itinérance du gouvernement du Québec 2010-2013

Le Plan d'action interministériel en itinérance du gouvernement du Québec, adopté en 2009, comporte près de 70 mesures. Il prévoit entre autres une réserve de d'unités, sous forme de maisons de chambres et de studios, dont quelques centaines à Montréal. Il prévoit également une enveloppe de 170 000\$ réservé au soutien communautaire dans des nouveaux projets de logement. Cependant, les organismes offrant du logement social transitoire ne peuvent bénéficier de ce financement.

Malheureusement, le Plan n'a pas la portée d'une réelle politique globale en itinérance. Seules deux maisons de chambres ont été acquises par un OBNL durant les deux premières années du Plan. Par ailleurs, aucunes sommes ne sont prévues pour consolider les interventions existantes, lesquelles sont nettement sous-financées. Les résultats sont donc peu impressionnants et les sommes nettement insuffisantes pour avoir un impact réel sur l'itinérance, qui ne cesse de croître à en croire l'augmentation généralisée de la fréquentation de tous les refuges montréalais.

4 LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU PÔLE DU QUARTIER LATIN

En introduction au PPU, l'Arrondissement souligne la cohésion de son programme avec différentes politiques de la Ville. Or, parmi les sept plans, politiques et stratégies énumérés dans cette section, il n'est pas fait mention de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal.

Le PPU du Quartier des spectacles – pôle du Quartier latin propose une vision qui s'articule autour de 4 grandes orientations, soit celles de faire du Quartier latin :

- Une destination unique de la culture et du savoir
- Une expérience urbaine distinctive
- Un quartier jeune, habité, intelligent qui vit 24/7
- Un pôle économique et commercial fort

À l'intérieur de ces 4 orientations, se dégagent trois objectifs principaux visant à consolider le caractère habité du quartier, soit:

- Un quartier habité
- Redonner l'espace public aux citoyens
- Assurer la présence des créateurs et des travailleurs culturels

Ces objectifs se déclinent eux-mêmes à travers plusieurs sous-orientations ayant trait au logement:

- Doubler le nombre de résidents du Quartier latin
- Encourager une offre de logement qui s'adresse à une clientèle jeune, branchée et urbaine
- Poursuivre le désenclavement physique des Habitations Jeanne-Mance
- Améliorer la convivialité des abords sud et nord des Habitations Jeanne-Mance
- Encourager l'intégration sociale des résidents des Habitations Jeanne-Mance au quartier
- Continuer, en collaboration avec la Direction de l'habitation, la stratégie de développement de logements pour les créateurs
- Améliorer les conditions d'habitation des personnes en situation de précarité
- Assurer une bonne cohabitation entre les activités nocturnes et les résidents
- Poursuivre les efforts de la Ville afin d'améliorer les conditions de vie des personnes itinérantes ou à risque d'itinérance

Finalement, les moyens de mise en œuvre retenus par l'Arrondissement à l'intérieur de son plan d'action, afin de concrétiser la réalisation de ces orientations, sont les suivants:

- Poursuivre le désenclavement des Habitations Jeanne-Mance
- Reconfigurer les abords des rues Boisbriand et Saint-Dominique
- Définir une typologie résidentielle destinée à une clientèle jeune utilisatrice de haute technologie
- Élaborer une stratégie d'inclusion de logements et d'ateliers destinés aux artistes
- Encourager les projets résidentiels architecturalement innovateurs
- Réviser les hauteurs et les densités

Dans le cadre du chapitre consacré au contexte entourant le PPU, on signale également que « [...] depuis la création du Quartier des spectacles, la réflexion sur son avenir se décline en trois pôles : le pôle de la Place des Arts, le pôle Saint-Laurent, initialement désigné pôle des Main, et le pôle du Quartier latin. Plusieurs

aspects du pôle des Main sont abordés dans le PPU. Toutefois, le boulevard Saint-Laurent présente plusieurs problématiques particulières qui relèvent notamment de la réalisation de certains projets immobiliers particuliers et de la transformation de son offre commerciale et qui interpellent aussi sa vocation, laquelle déborde largement les limites du PPU. Compte tenu de ces enjeux, l'arrondissement propose que les services et arrondissements concernés soient immédiatement mandatés pour élaborer un plan stratégique particulier pour la redynamisation du boulevard Saint-Laurent, de la rue de la Commune jusqu'à la rue Prince-Arthur, incluant le secteur du Quartier chinois. »

Dans un premier temps, nous tenons à saluer les efforts et les investissements considérables en cours afin de rénover les bâtiments et les logements des Habitations Jeanne-Mance, de même qu'afin de réaménager et de désenclaver le site. L'opération, amorcée en 2004, en parallèle à la réalisation du Quartier des spectacles, peut d'ores et déjà être qualifiée de succès et contribuera de façon certaine à améliorer les conditions de vie d'un nombre important de citoyens du quartier. Rappelons à ce propos que les 790 logements sur le site des Habitations Jeanne-Mance représentent à eux-seuls le tiers des 2350 logements recensés actuellement par l'Arrondissement sur le territoire du PPU.

La volonté inscrite dans le PPU de poursuivre le désenclavement du site doit également être saluée, quoique la reconfiguration annoncée des rues Boisbriand et Saint-Dominique soulève des enjeux importants qui interpellent les locataires et les représentants du milieu, dont notre table de concertation. C'est la raison pour laquelle nous souhaiterions être mis à contribution dans la réflexion autour de cette action (6.5.1d).

Nous saluons également la volonté de densifier le quartier et d'augmenter le nombre de résidants qui y demeurent en favorisant la construction d'immeubles résidentiels sur les nombreux terrains vacants du secteur.

Malheureusement, nous constatons que cette volonté de densification repose essentiellement sur une révision des hauteurs et densités de certains terrains du quartier, et laisse la part du lion aux promoteurs privés. Aucune moyen de mise en œuvre concret n'est mis de l'avant afin d'améliorer les conditions d'habitation des personnes en situation de précarité, d'assurer le maintien des personnes défavorisées dans leur quartier ou assurer une mixité dans le développement des nouvelles unités d'habitation, à l'exception de l'élaboration d'une stratégie d'inclusion de logements et d'ateliers destinés aux artistes (action 6.5.1b). Les nouveaux développements s'adresseront essentiellement à une clientèle jeune, branchée et urbaine. Nous pouvons donc en déduire que ces nouveaux développements prendront essentiellement la forme de condominiums de petite taille, accroîtront la pression immobilière énorme que vivent déjà les locataires défavorisés du quartier et alimenteront la spéculation foncière débridée à laquelle on assiste, contribuant à chasser, année après année, de nombreux résidants (dont de nombreux locataires de maisons de chambres) hors de leur quartier.

Pourtant, en 2010, comme le souligne la mise en contexte du PPU, la table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, de concert avec plusieurs partenaires, a piloté une importante réflexion collective qui a permis d'élaborer une vision d'avenir du quartier sous l'angle du développement social. Cette démarche a clairement fait ressortir l'importance de reconnaître le caractère habité du quartier et de placer les personnes qui y vivent au cœur de son développement. Or, le secteur compte 57% de ménages vivant sous le seuil de faible revenu. Les Habitations Jeanne-Mance abritent à elles seules près de 34% des ménages et concentrent l'essentiel du parc de logements sociaux du quartier. C'est donc dire que près du quart des ménages demeurant sur le territoire du PPU vit sous le seuil de faible revenu et habite en logement locatif privé. Les mesures proposées par la Ville dans son PPU se doivent donc, selon nous, de prendre en compte cette réalité et de proposer des mesures concrètes assurant à ces ménages de ne pas être déracinés de leur quartier. La mise en valeur de la « vitrine » et de la « destination d'envergure métropolitaine » que représente le Quartier des spectacles pour Montréal ne doit pas se faire en sacrifiant au passage les nombreux résidants démunis du quartier.

La diversité et la mixité sociale qui caractérise le territoire du Quartier des spectacles est sans aucun doute une richesse pour Montréal, en donnant une couleur unique à son centre-ville, en le dynamisant et en l'animant. Pour Habiter Ville-Marie comme pour la majorité sinon l'ensemble des organisations du milieu, il est impératif que le Quartier latin demeure inclusif et puisse fournir un toit à toutes les catégories de ménages, peu importe leur composition et leur revenu.

5 PROPOSITIONS

5.1 RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Habiter Ville-Marie recommande donc:

- **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 latin. Que cet objectif soit établi à 30% du potentiel de 2 500 nouveaux logements établi pour le territoire du quartier, soit 750 logements. Que la production de ces 750 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;**
- **Que l'Arrondissement inscrive dans son PPU, comme moyen de mise en œuvre pour l'objectif précédent, l'acquisition de certains terrains afin d'assurer la réalisation des unités de ces unités de logement ;**
- **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.**
- **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 SIQ (propriétaire de l'Îlot Voyageur) et la SCHL (propriétaire de la Corporation des Habitations Jeanne-Mance), afin de permettre l'atteinte de l'objectif général identifié ci-dessus;**
- **Que l'Arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal réclament auprès du Gouvernement du Québec des mesures afin de resserrer le moratoire sur la conversion de logements locatifs en condominiums et afin d'assurer la protection des unités de chambres qui disparaissent chaque année du territoire de l'arrondissement, et plus particulièrement du territoire du PPU;**
- **Que le processus de rénovation du cadre bâti et de réaménagement du site des Habitations Jeanne-Mance, se poursuive, de même que le processus de désenclavement du site;**
- **Que l'Arrondissement appuie l'intervention communautaire de soutien aux locataires du Quartier latin 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;**
- **Que les organismes du milieu et notamment Habiter Ville-Marie soient associés aux travaux qui feront suite à la consultation publique au sujet du PPU du Quartier latin, et notamment au groupe de travail pour solutionner l'interface avec la rue Boisbriand (action 6.5.1d);**
- **Que les organismes du milieu, et notamment Habiter Ville-Marie, soient associés à l'élaboration du plan stratégique particulier pour la redynamisation du boulevard Saint-Laurent;**
- **Qu'un portrait de la situation des étudiants du secteur du Quartier latin en matière de logement soit effectué, en collaboration avec les institutions concernées, afin de d'estimer leurs besoins et de comprendre mieux l'impact de leur présence dans le quartier;**

- **Que des nouvelles résidences étudiantes soient aménagées dans le Quartier latin, notamment dans la portion de l'îlot voyageur qui ne peut qu'accueillir des fonctions résidentielles.**
- **Que la hauteur maximale permise sur la rue Ste-Catherine, entre les rues De Bullion et Ste-Élizabeth, de même qu'à l'est de la rue St-Hubert, soit limitée à 25 m.**
- **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 latin.**

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.

5.2 UN AMÉNAGEMENT ET DES SERVICES POUR DESSERVIR LA POPULATION

Malgré son importance comme axe traversant tout le secteur du PPU, la rue Ontario semble avoir été complètement ignorée dans la démarche entamée. Pourtant, cette artère présente également un important potentiel de revitalisation et on y trouve de nombreux terrains sous-utilisés. Avec l'arrivée de milliers de nouveaux résidents dans le Quartier latin, l'implantation de nouveaux services de proximité sera essentielle et la rue Ontario pourrait tout à fait jouer le rôle d'artère commerciale de quartier. L'encadrement de la rue au moyen de la densification du cadre bâti et de l'implantation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée pourrait être un moyen privilégié d'animer davantage la rue Ontario. Des discussions avec la Corporation des Habitations Jeanne-Mance pourraient même entreprises pour évaluer la possibilité d'animer la portion sud de la rue occupée par son site, qui constitue actuellement une importante interruption dans la trame de la rue et qui rend la déambulation piétonne moins intéressante dans ce secteur.

Une diversité de services de proximité devrait être implantée dans le Quartier latin afin de consolider le milieu de vie riche et dynamique que tous souhaitent qu'il devienne, par exemple : boulangerie, fruiterie, poissonnerie, boucherie, fromagerie, pharmacie, institutions financières, quincaillerie, centre de la petite enfance et même, une école primaire publique.

Habiter Ville-Marie recommande :

- **Que des objectifs sur la vocation de la rue Ontario soient intégrés au PPU, puisque celle-ci a été négligée dans la version préliminaire du programme;**
- **Que l'Arrondissement utilise les outils d'urbanisme à sa disposition pour favoriser le développement de services de proximité et de petits commerces de quartier sur la rue Ontario et qu'elle interdise l'ouverture de nouveaux bars sur ce tronçon de la rue;**
- **Qu'une réflexion sur le développement potentiel et l'animation de la portion nord du site des Habitations Jeanne-Mance, en bordure de la rue Ontario soit entamée, en collaboration avec la Corporation des Habitations Jeanne-Mance, afin d'animer ce tronçon de la rue.**

