

Lumière sur le pôle du Quartier Latin

Mémoire présenté par 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

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

Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud

Mme Raphaëlle Rinfret-Pilon

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 Nathalie Thifault

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 Christine Caron

Y des femmes de Montréal

Mme Linda D'Angelo

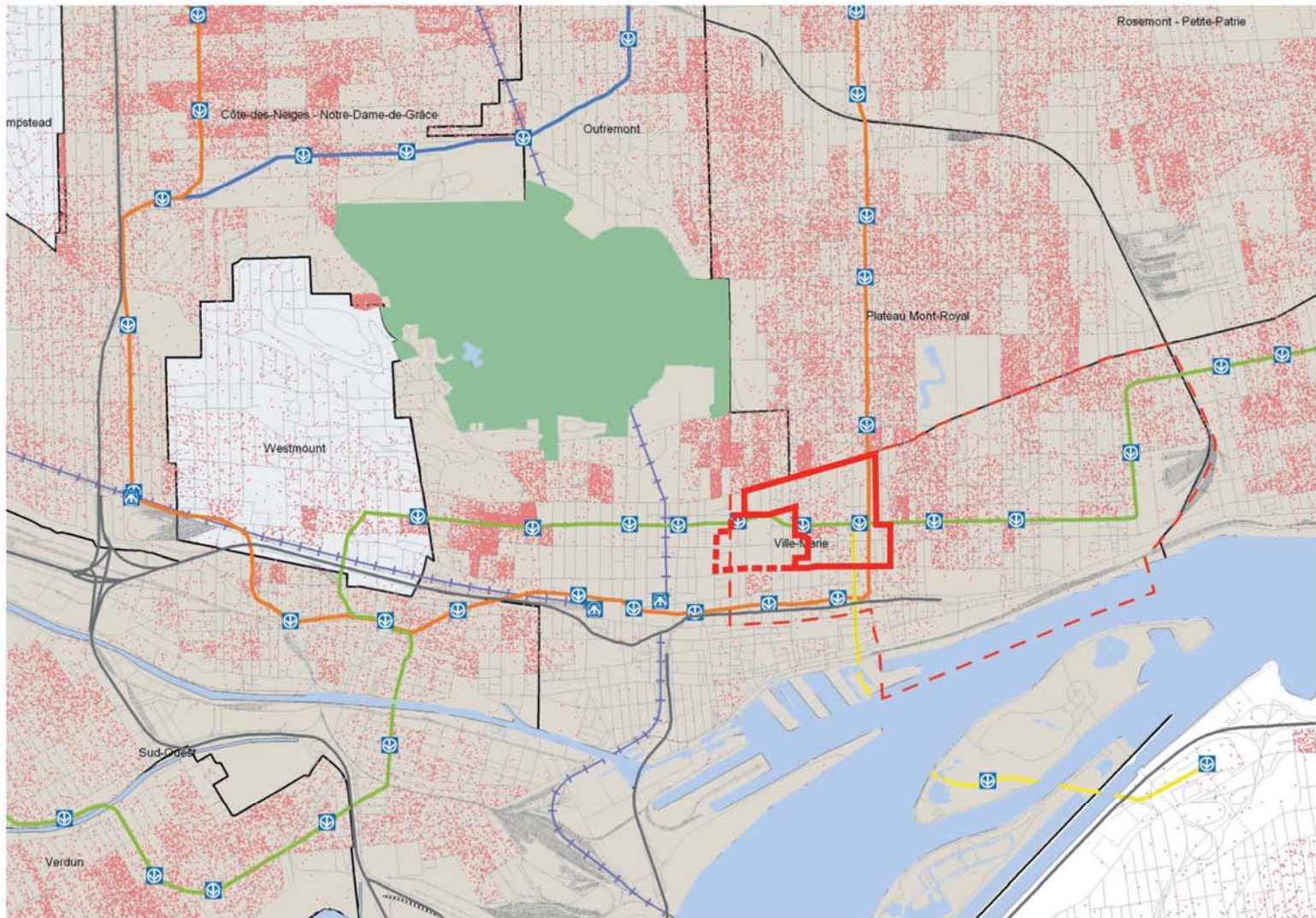
Pastorale sociale Centre-Sud

M. Roger Bélisle

PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE

ENJEUX LIÉS AU LOGEMENT

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



Ville de Montréal
 Ville defusionnée

Métro et train de banlieue

Ligne 2
 Ligne 4
 Ligne 1
 Ligne 5
 Train de banlieue
 Station métro
 Station train de banlieue

Autoroute

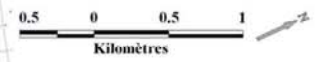
Densité
 1 Point = 200 pers / km²

TERRITOIRE DU PPU

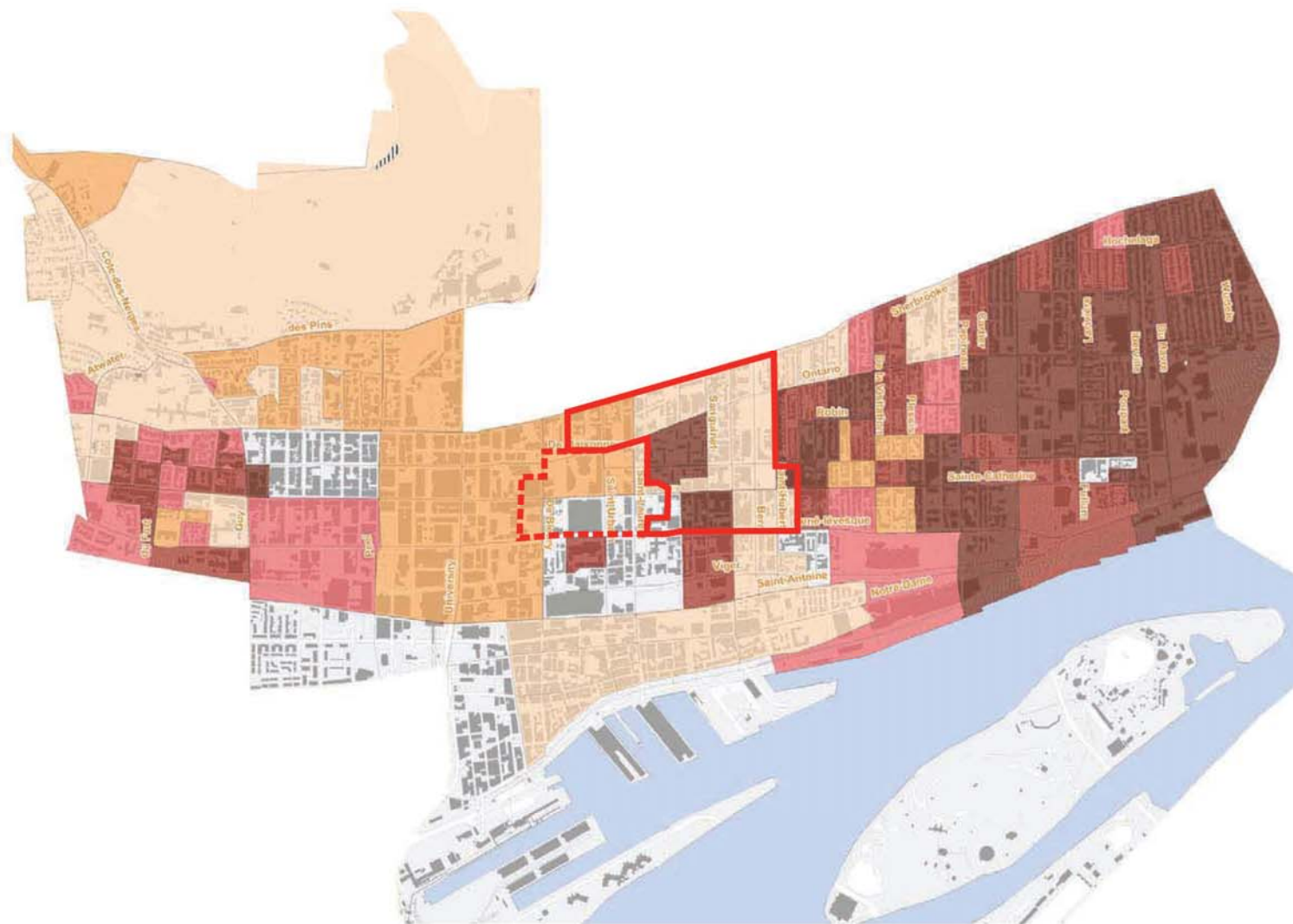
Pôle de la Place des Arts
 Pôle du Quartier Latin

Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité

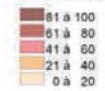


Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83



DÉFAVORISATION MATÉRIELLE

Niveau de défavorisation matérielle



TERRITOIRE DU PPU

Pôle de la Place des Arts

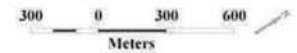


Pôle du Quartier Latin



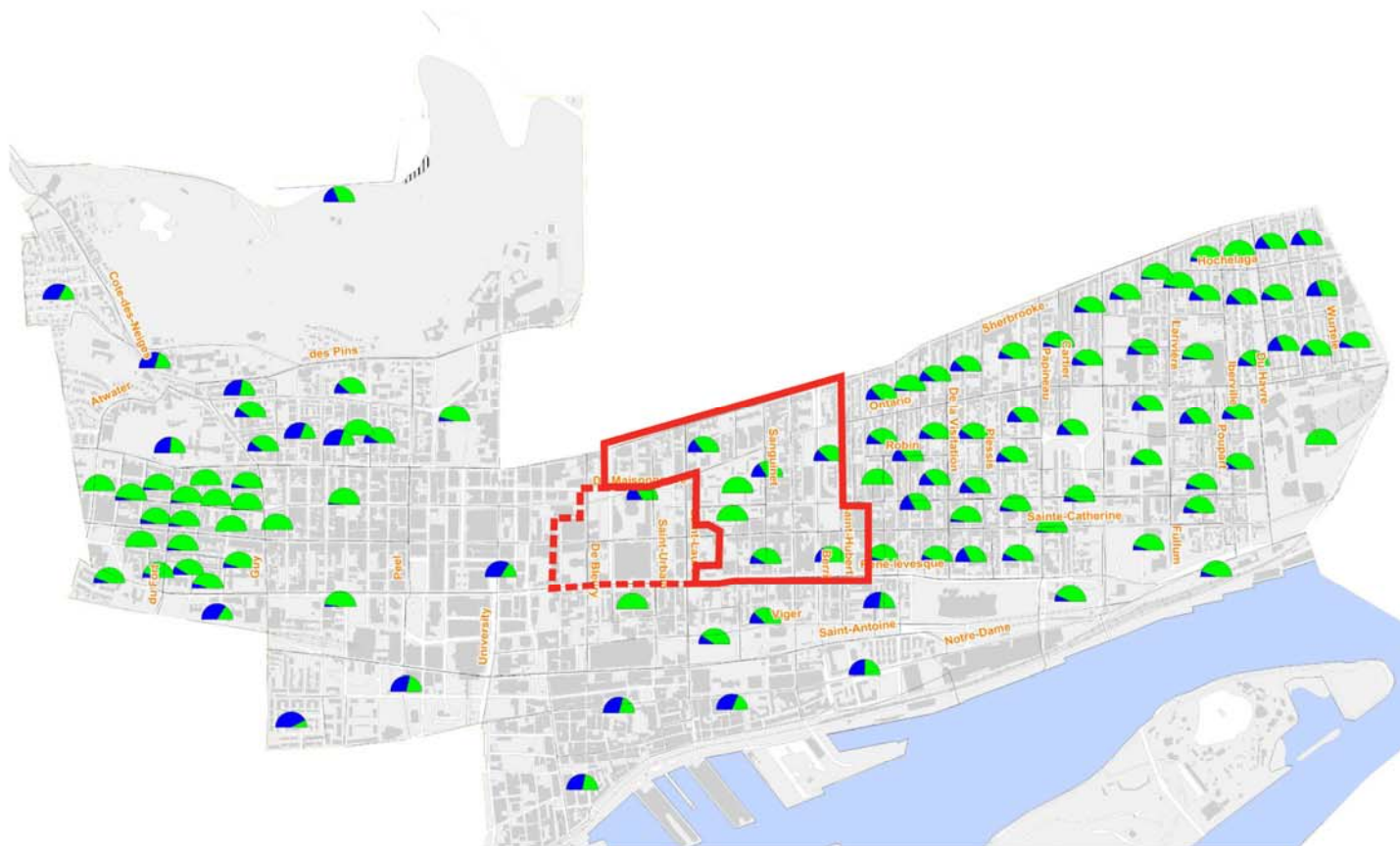
Sources : CSSS Jeanne-Mance

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

PROPRIÉTÉ / LOCATION
Aire de diffusion, 2006



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: Statistique Canada





LOYER BRUT MOYEN
Aire de diffusion, 2006

Valeur moyenne du loyer brut (\$)

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

TERRITOIRE DU PPU

Pôle de la Place des Arts



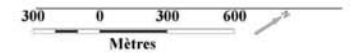
Pôle du Quartier Latin



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

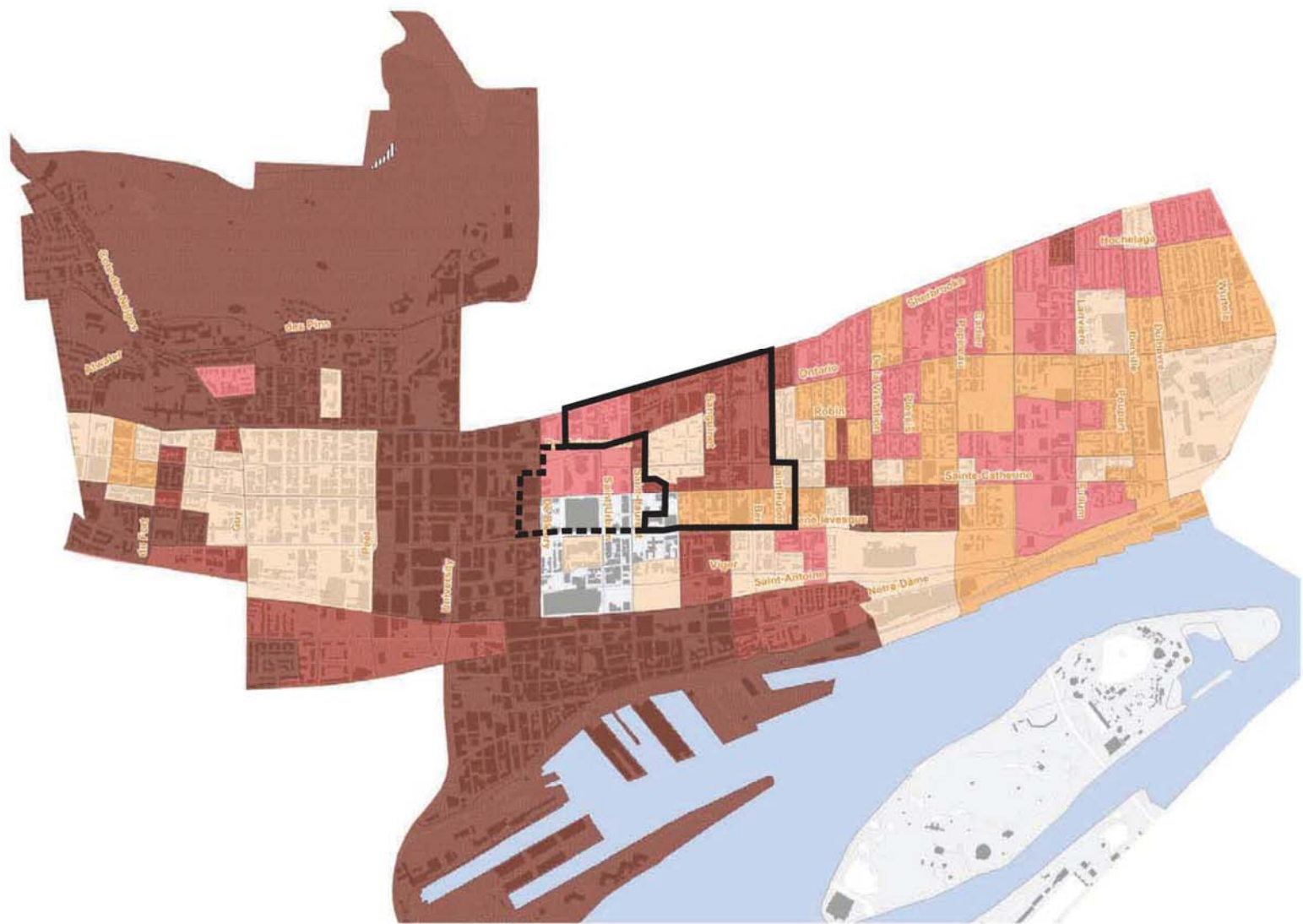
Sources : Statistique Canada, recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convergité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

Habiter Ville-Marie



VALEUR MOYENNE
DU LOGEMENT
Aire de diffusion, 2005



Sources : Statistique Canada, recensement 2006

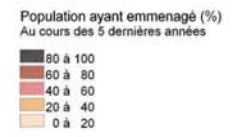
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convergence



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

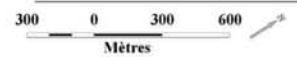


MIGRATION DES MÉNAGES DANS
LES 5 DERNIÈRES ANNÉES
Aire de diffusion, 2006



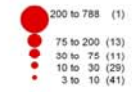
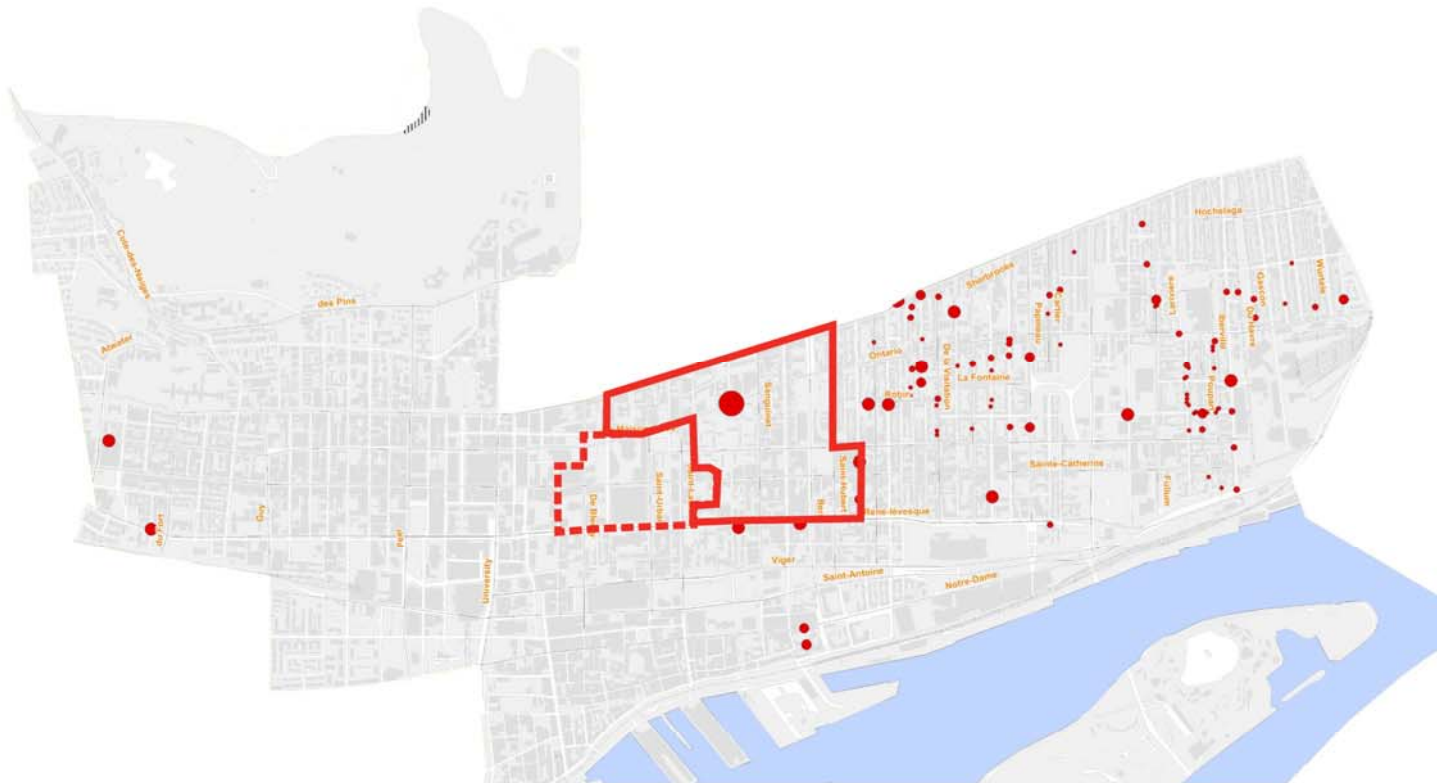
Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

LOGEMENT SOCIAL - 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, Convergence

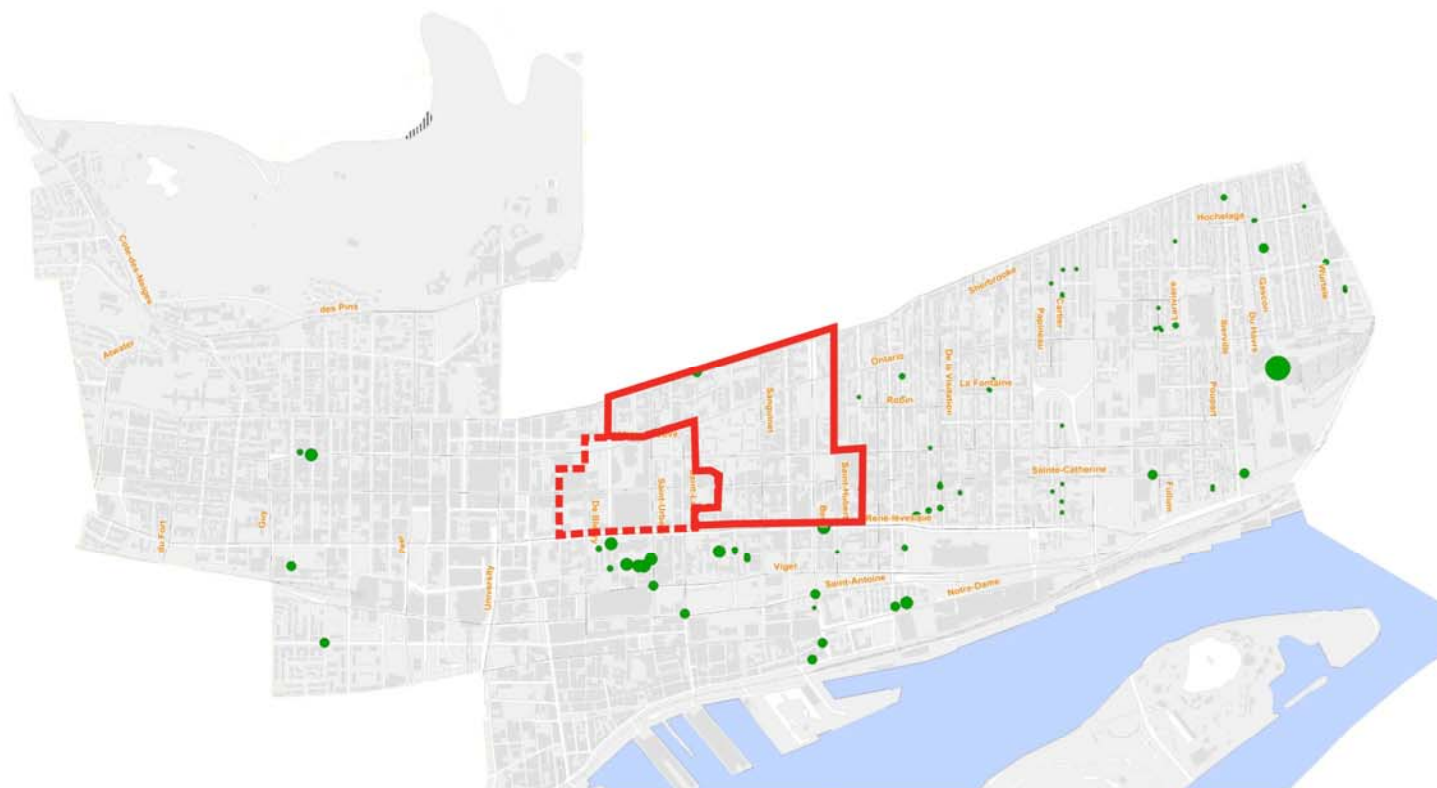
Source: Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)



RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Développement urbain

LOGEMENT SOCIAL OBNL 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, Convergité

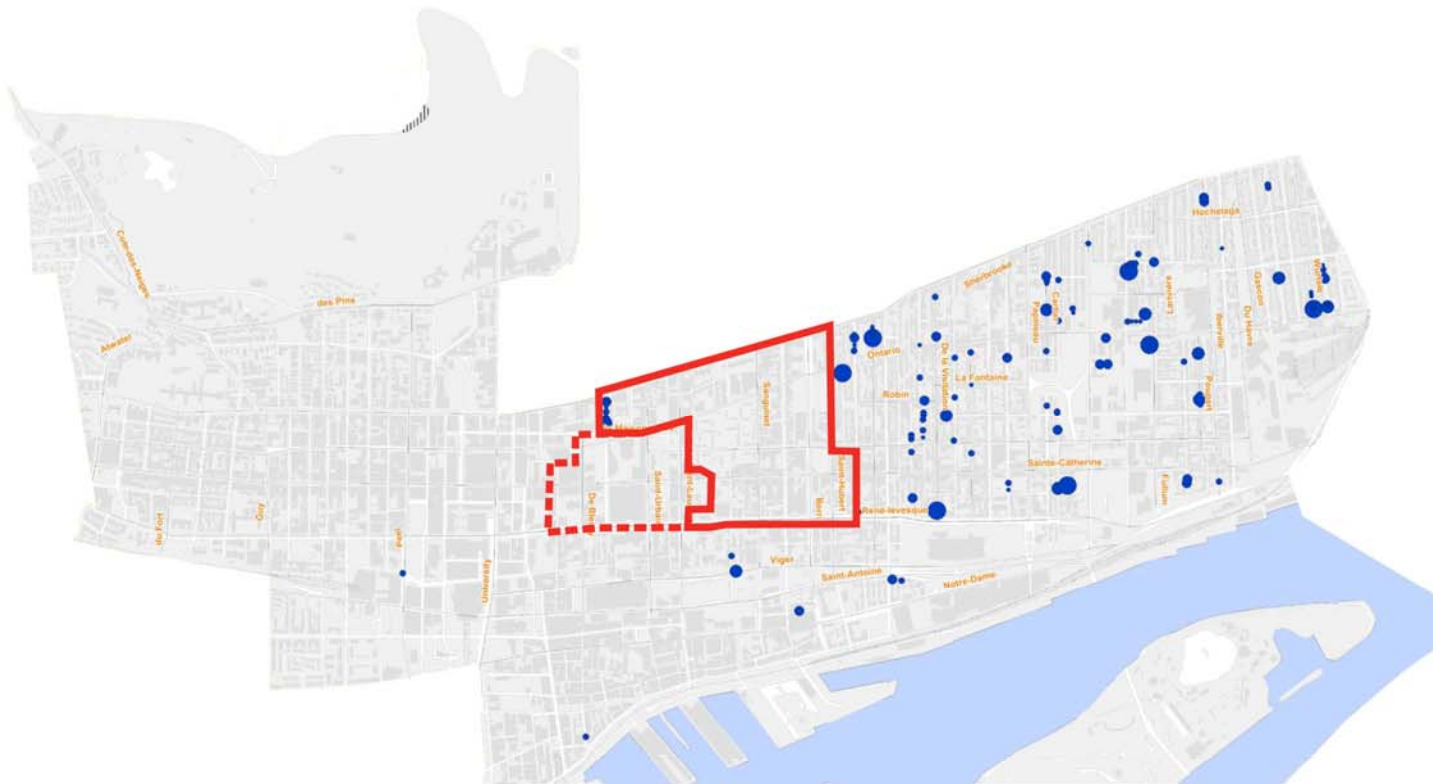
Source: Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM)



RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Développement urbain

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, Convergité

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



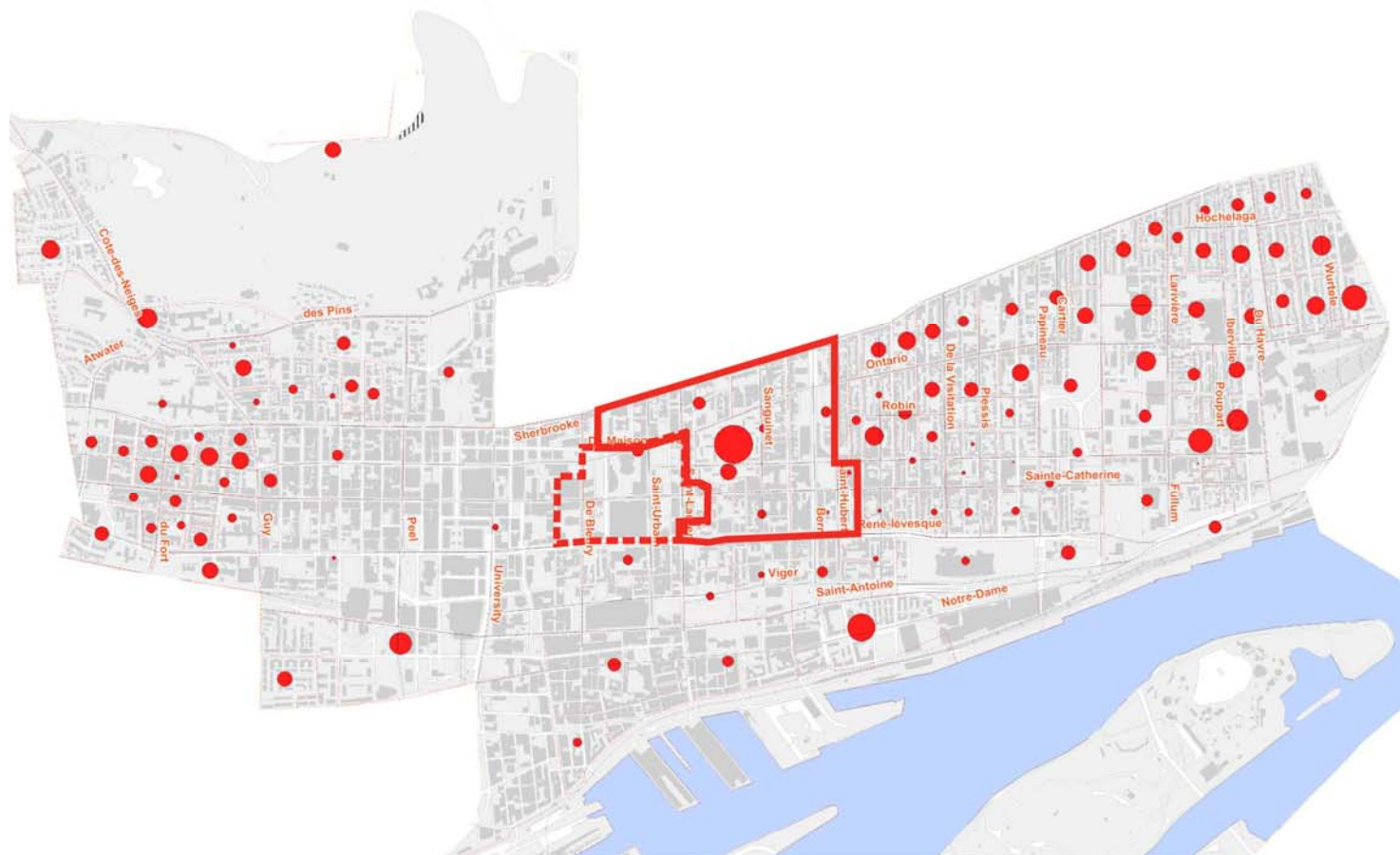
RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Développement urbain

Architectes Design Développement urbain

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, Convergence

Source: Statistique Canada



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

DESCRIPTION DES PRINCIPAUX LEVIERS DE DÉVELOPPEMENT

1. Accès-Logis

- Unique programme de développement de logement social au Québec
- Budget 2012-2013 du Gouvernement du Québec : financement de 2 200 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 4 grandes orientations :

- 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 social fort

Principaux éléments en matière d'habitation :

- Doubler le nombre de résidants 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
- 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
- Poursuivre les efforts de la Ville afin d'améliorer les conditions de vie des personnes itinérantes ou à risque d'itinérance

Nous saluons les efforts et les investissements considérables en cours afin de rénover les Habitations Jeanne-Mance, de même que la volonté, inscrite dans le PPU, de poursuivre le désenclavement du site et d'encourager l'intégration sociale des résidants des HJM au quartier.

Nous saluons également la volonté de densifier le quartier en favorisant la construction d'immeubles résidentiels sur les nombreux terrains vacants du secteurs.

Cependant, nous déplorons qu'aucun moyen de mise en œuvre concret ne soit 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 d'assurer une mixité dans le développement des nouvelles unités d'habitation. Nous déplorons la volonté, inscrite dans le PPU, que les nouveaux développements s'adressent exclusivement à une clientèle jeune, branchée et urbaine. La diversité et la mixité sociale qui caractérisent le quartier doivent selon nous être préservées.

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 latin. Que cet objectif soit établi à 30% du potentiel de 2500 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 : 65% de logements pour les familles, 15% de logements pour les aînés et 20% 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, l'acquisition de certains terrains afin d'assurer la réalisation de ces unités de logement.
- 3.** Que la Ville de Montréal resserre sa Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projet résidentiels et que l'Arrondissement de Ville-Marie l'applique dorénavant de façon rigoureuse et systématique.
- 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 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.
- 6.** 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 et d'intégration des résidants au quartier.

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES (SUITE)

Habiter Ville-Marie recommande donc:

- 7.** 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 les mobiliser autour de la réalisation de projets de logements sociaux répondant à leurs besoins.
- 8.** 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.
- 9.** Que les organismes du milieu, et notamment Habiter Ville-Marie, soient associés à l'élaboration du plan stratégique particulier pour la redynamisation du boulevard St-Laurent.
- 10.** Qu'un portrait de la situation des étudiants du Quartier latin en matière de logement soit effectué, en partenariat avec les institutions concernées, afin d'estimer leurs besoins et de mieux comprendre l'impact de leur présence dans le quartier.
- 11.** Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie entreprennent des démarches afin de mettre à contribution les grands propriétaires fonciers publics, notamment la SIQ (propriétaire de l'Îlot Voyageur) et la SCHL (propriétaire du site des Habitations Jeanne-Mance) afin de permettre la réalisation de projets de logements sociaux et de logements pour étudiants.
- 12.** Que la hauteur maximale permise sur la rue Ste-Catherine, entre les rues De Bullion et Ste-Elizabeth, de même qu'à l'est de la rue St-Hubert, soit limitée à 25 mètres.
- 13.** Que le Comité exécutif de la Ville de Montréal fasse en sorte qu'une rubrique, comprise dans les dossiers décisionnels accessibles sur le système de gestion des décisions des instances, fasse état du suivi des recommandations de l'OCPM concernant le PPU du Quartier latin.

LA RUE ONTARIO

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que des objectifs sur la vocation de la rue Ontario soient intégrés au PPU.
- 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.
- 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.

Habiter

Ville-Marie