

Février 2014

Projet immobilier rue St-Antoine Ouest

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique



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.

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

Atelier Habitation Montréal

M. Robert Manningham

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

Table Interaction du quartier Peter McGill

M. Jean-Yves Bourdages

Table de concertation du Faubourg St- Laurent (TCFSL)

Mme Christine Caron

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

Méloée Prud'homme

Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)

M. Guy Robert

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Mme Nathalie Thifault

Réseau Habitation Femmes

Mme Nicole Boily

Tous pour l'aménagement du Centre-Sud (TACS)

M. Ron Rayside

LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

- + En 2011, Habiter Ville-Marie a produit un Plan de développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie.

- + Le plan comprend :
 - Un portrait des divers quartiers de l'arrondissement de Ville-Marie
 - Une analyse du potentiel de développement
 - Une analyse des conditions de réalisation
 - Une identification des leviers existants pour développer des projets de logement social et communautaire

LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

+ Objectifs généraux :

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

+ Objectifs spécifiques :

- Sensibiliser et mobiliser la population, concerter les partenaires et les décideurs aux enjeux propres au centre-ville en matière d'habitation
- Identifier des mesures, outils et projets spécifiques pour le centre-ville avec différents partenaires
- Réaliser un portrait des besoins en logement dans l'arrondissement
- Évaluer le potentiel de développement de logements dans les différents quartiers de l'arrondissement, en se dotant d'objectifs en matière de logement social et communautaire et en priorisant certains sites

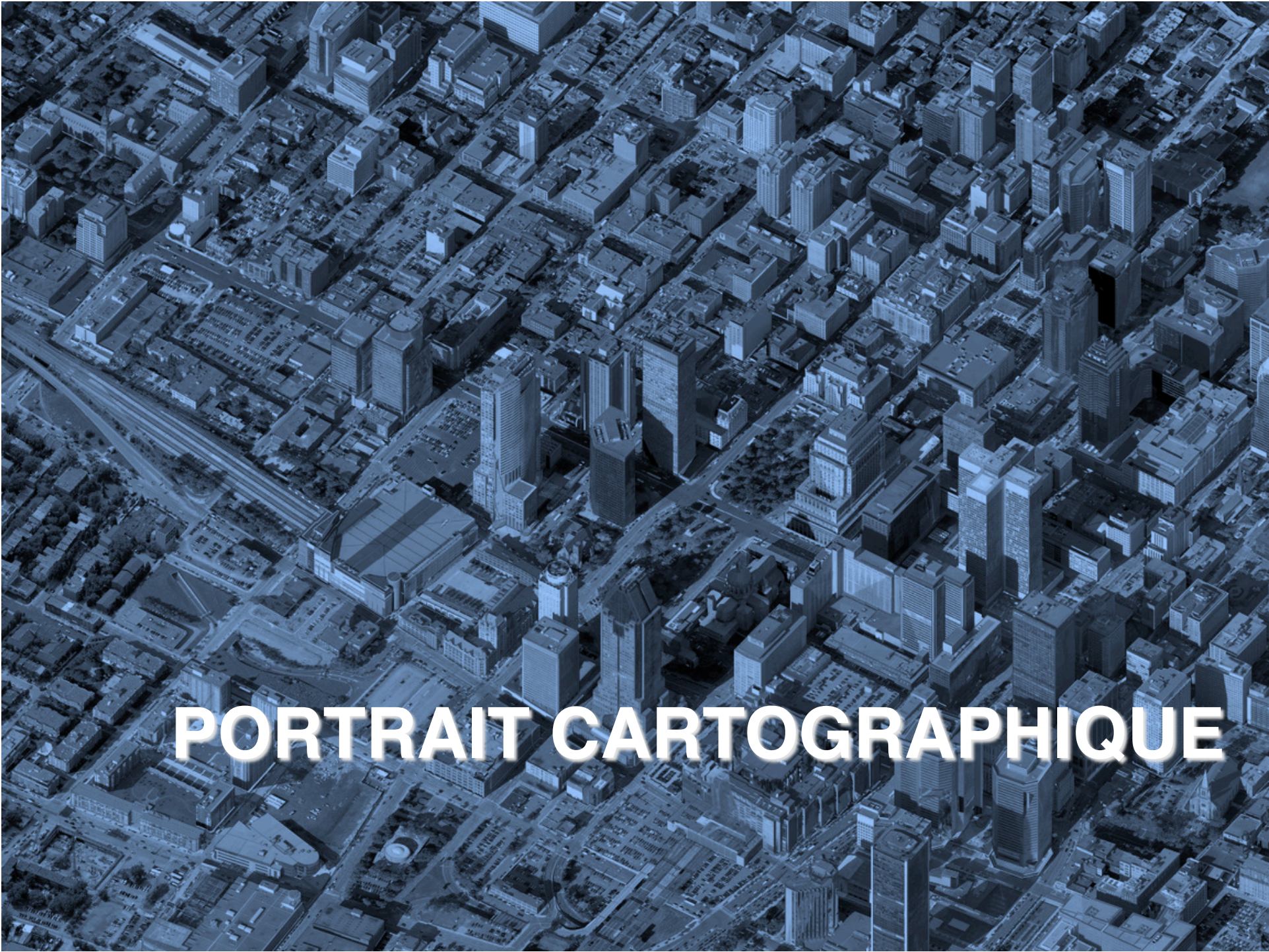
LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

+ Enjeux relatifs au quartier Peter McGill

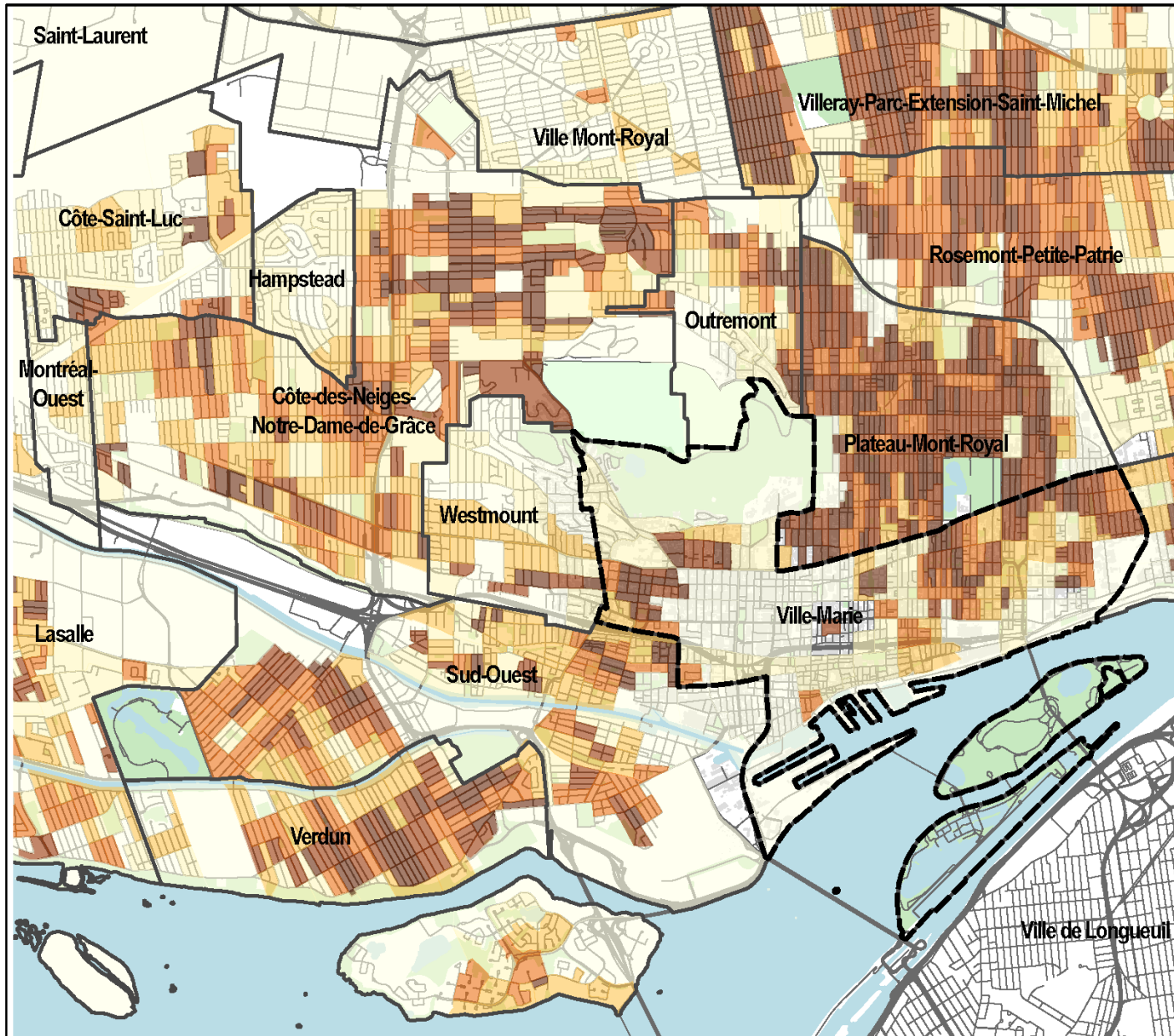
- Développement de grands projets immobiliers privés
- Grande mobilité dans la population
- Présence importante d'étudiants universitaires, ainsi que de personnes vivant seules
- Présence importante d'immigrants et de résidents non-permanents
- Peu de services de proximité pour les familles

+ La situation du logement

- Logements pour personnes à revenu très élevé en augmentation
- Loyers élevés (loyer brut moyen: 1 027 \$, comparativement à 686 \$ à Montréal)
- 56,8 % des ménages locataires du district de Peter McGill consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger, comparativement à 38,4% à Montréal
- Très peu de logement social et communautaire dans le quartier et accès à du logement abordable de plus en plus difficile pour les ménages à faible ou modeste revenu
- 76 % des logements sont situés dans des immeubles de 5 étages ou plus



PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE



DENSITÉ DE POPULATION
(2006)*

Nombre de personnes à l'hectare

- 0 - 33
- 34 - 57
- 58 - 88
- 89 - 118
- 119 - 162
- 163 - 1190

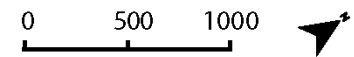
Parc

- Autre espace vert

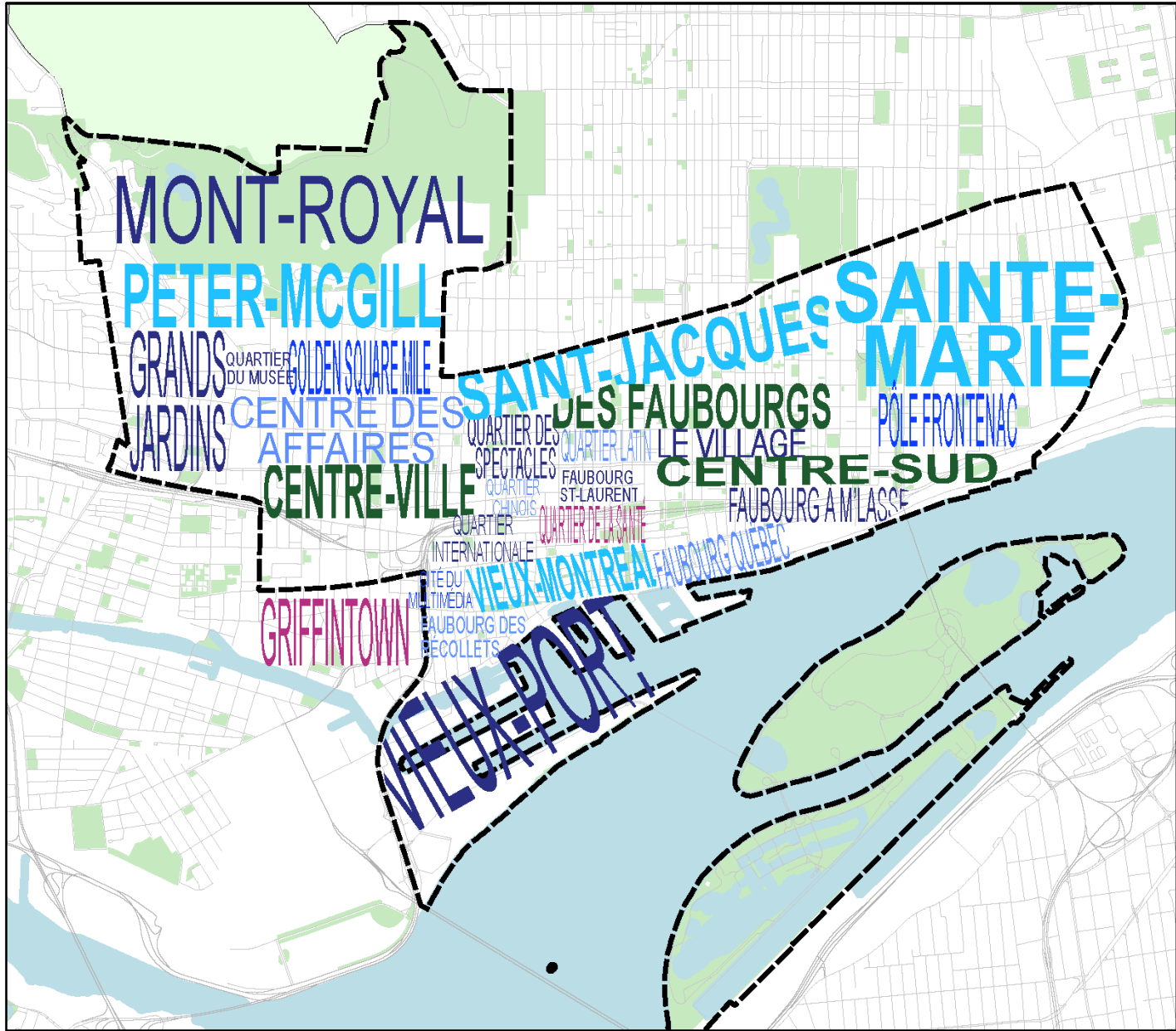
Arr. de Ville-Marie



* Par aire de diffusion

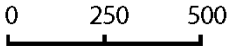


Source : Statistique Canada
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



LES SOUS-QUARTIERS DE VILLE-MARIE

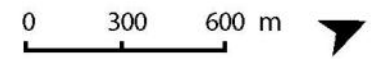
- Parc
- Autre espace vert
- Arr. de Ville-Marie



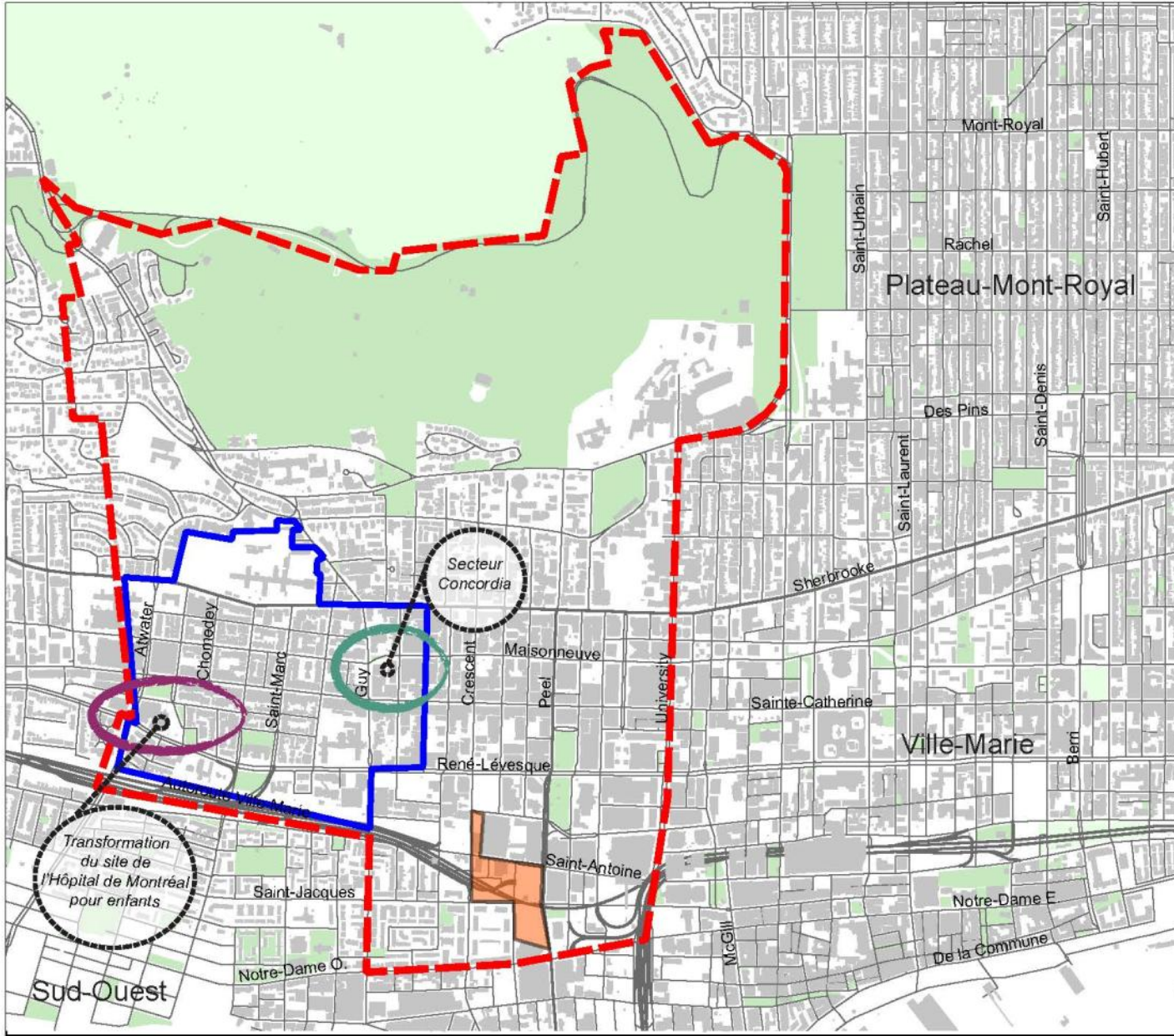
Source : Ville de Montréal
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

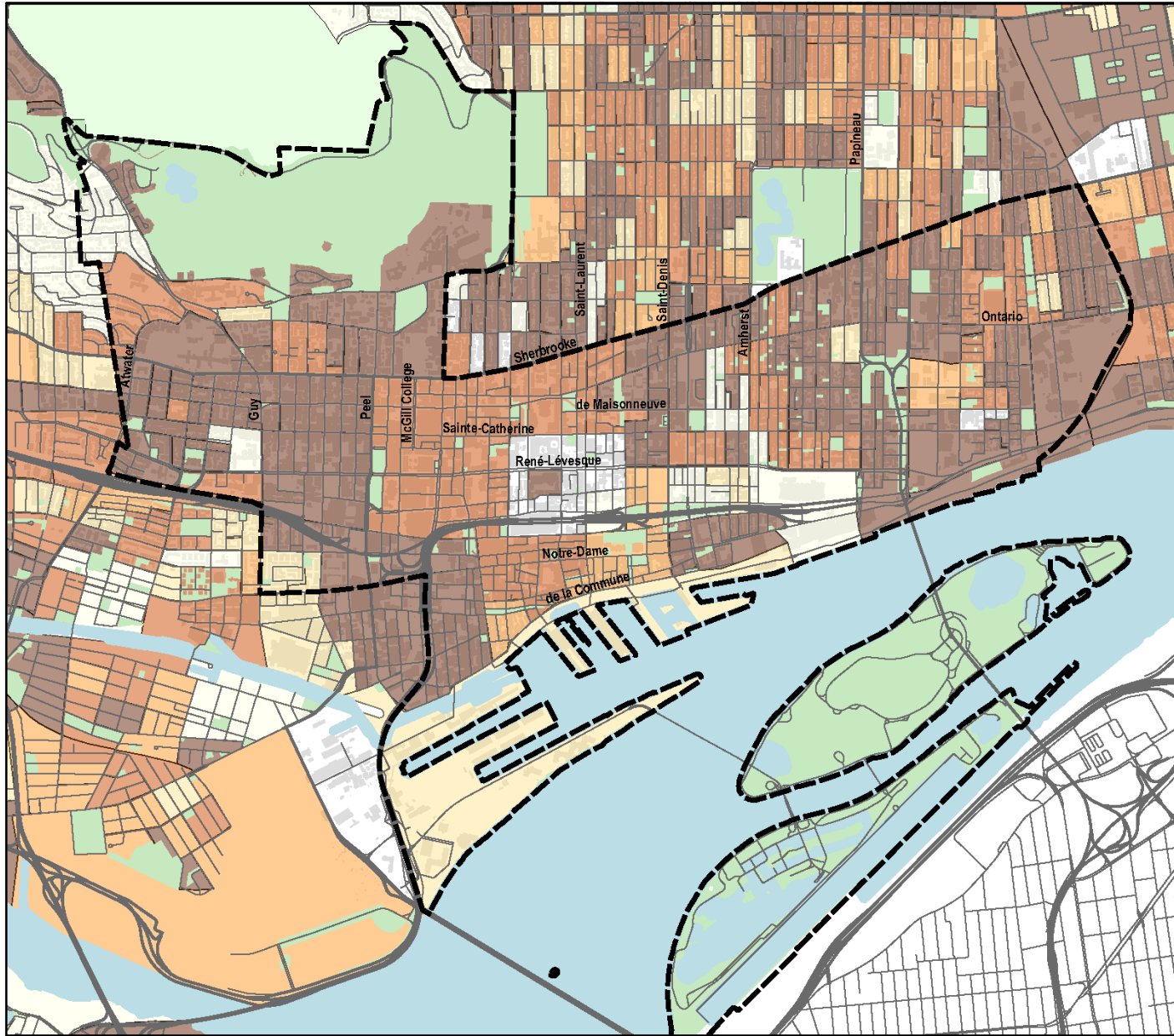
QUARTIER PETER MCGILL

-  Peter McGill
-  Projet de condos Saint-Antoine
-  PPU des Grands Jardins
-  Parc de Montréal
-  Autre espace vert



Source : Ville de Montréal
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec





MÉNAGES LOCATAIRES
 CONSACRANT 30% OU
 PLUS DU REVENU DU
 MÉNAGE AU LOYER BRUT
 (2006)*

Nombre de ménages

- 0 - 15
- 16 - 40
- 41 - 60
- 61 - 95
- 96 et plus

Parc



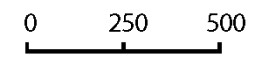
Autre espace vert



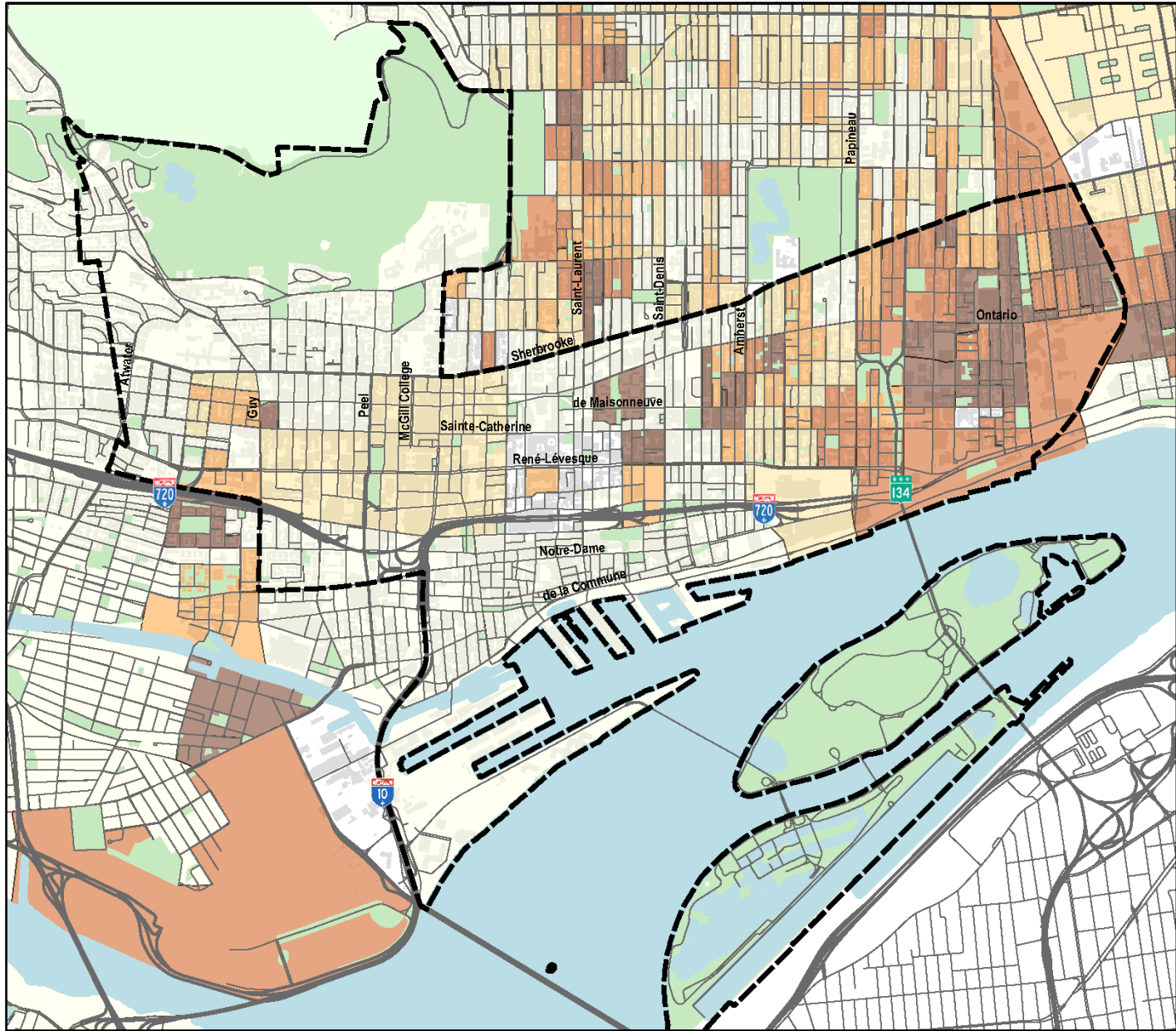
Arr. de Ville-Marie



* Par aire de diffusion



Source : Statistique Canada
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses
 Québec



DÉFAVORISATION MATÉRIELLE (2006)*

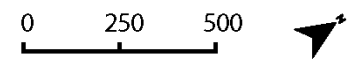
- 1 - Moins défavorisé
- 2
- 3
- 4
- 5 - Plus défavorisé

- Parc
- Autre espace vert

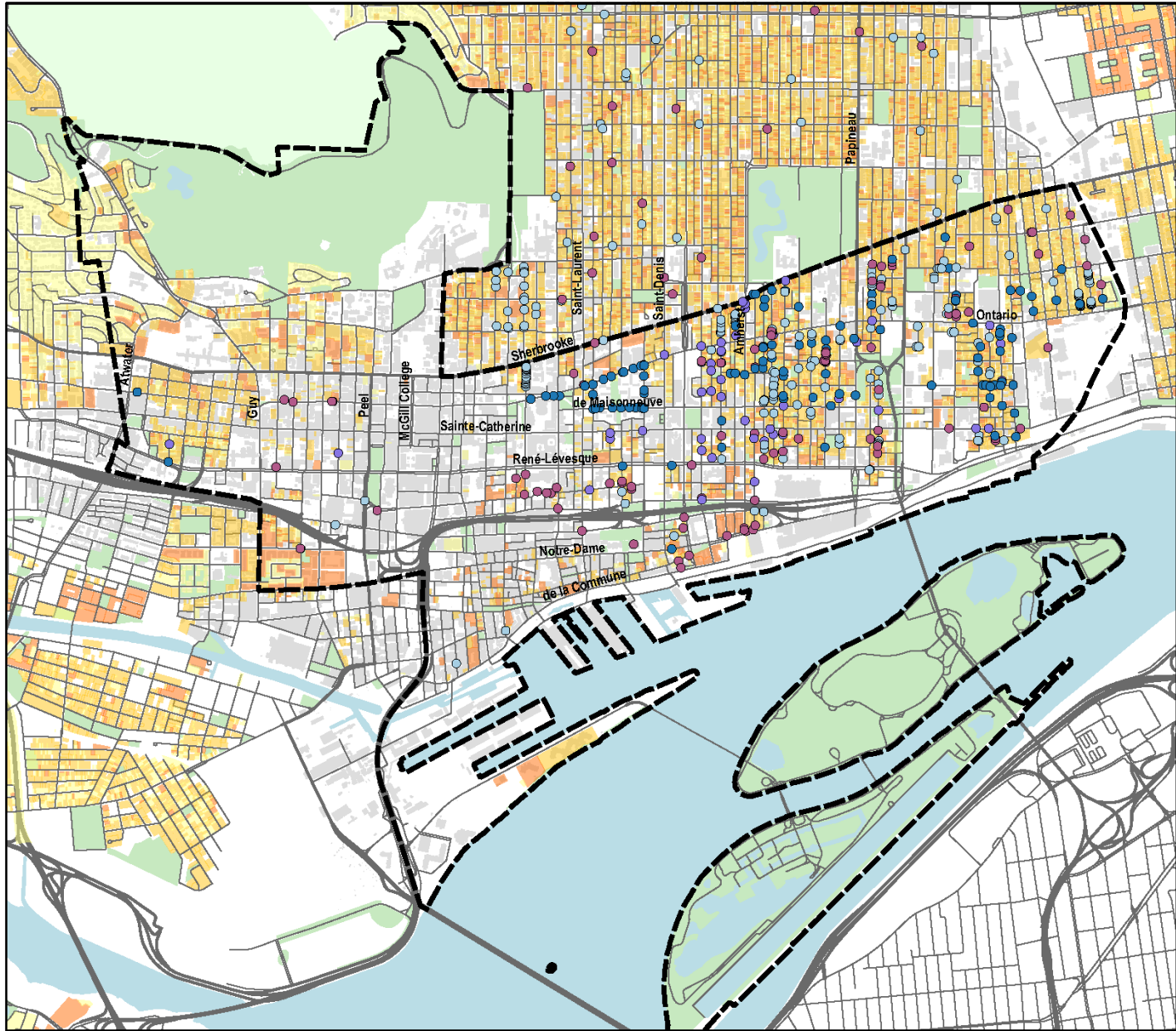
Arr. de Ville-Marie

La défavorisation matérielle reflète la privation de biens et de commodité de la vie courante. Elle prend en compte la proportion de personnes de 15 ans et plus sans certificat ou diplôme d'études secondaires, le ratio emploi/population chez les 15 ans et plus et le revenu moyen des personnes de 15 ans et plus (Institut national de santé publique).

* Par aire de diffusion

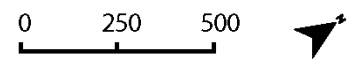


Source : Agence de la santé et des services sociaux de Montréal (MSSS)
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

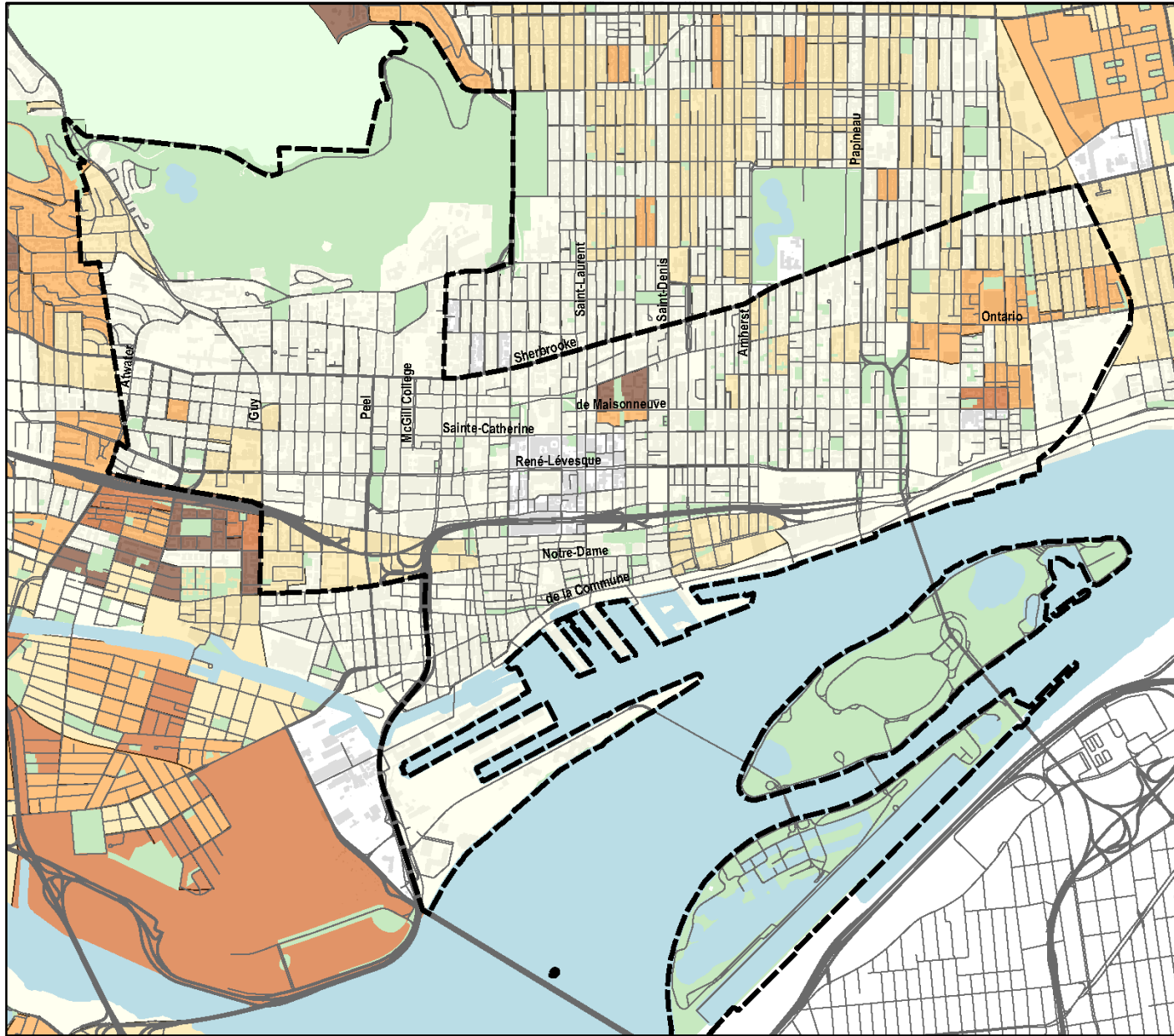


TYPE DE LOGEMENT (2012)

- Utilisation du sol
- Maison unifamiliale ou uniplex
 - Résidence de plus de 2 logements
 - Condominium
- Inventaire du logement social
- Coop
 - HLM
 - Maison de chambre
 - OBNL
- Parc
- Autre espace vert
- Arr. de Ville-Marie
-



Source : Communauté métropolitaine de Montréal
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



PROPORTION D'ENFANTS DE 14 ANS ET MOINS (2006)*

- 0% - 10%
- 11% - 15%
- 16% - 20%
- 21% - 25%
- 26% et plus

- Parc
- Autre espace vert
- Arr. de Ville-Marie

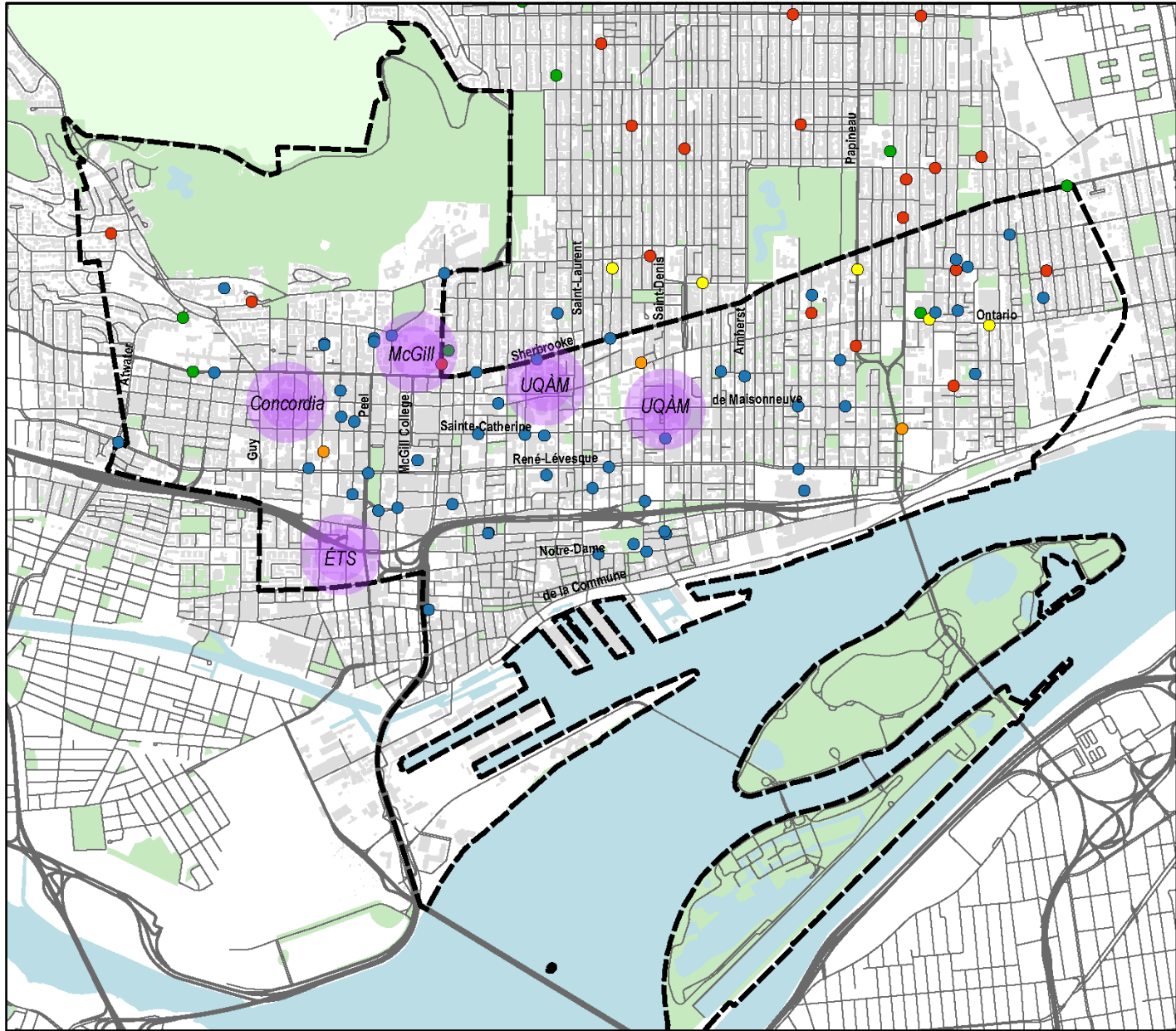


* Par aire de diffusion

0 250 500

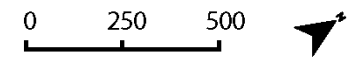


Source : Statistique Canada
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

- CPE
 -
- École
 - Primaire
 - Secondaire
 - Cégep
 - Adulte, spécialisée ou technique
- Université
 -
- Parc
 -
- Autre espace vert
 -
- Arr. de Ville-Marie
 - ▭



Source : Commission scolaire de Montréal, Enfance famille
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

A blue-tinted photograph of a modern residential development. The image shows several multi-story apartment buildings with a mix of light and dark facades. In the foreground, there is a parking lot with several cars parked. The overall scene is set in an urban environment with a clear sky.

LA STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS

LA STRATÉGIE D'INCLUSION

+ Adoptée en 2005

+ Visé 2 cibles générales:

○ 15% de logements sociaux et communautaires

○ 15% de logements abordables d'initiative privée

○ En 2012, la Ville de Montréal a créé un Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables qui visait à “disposer, en toute transparence, des contributions des promoteurs lorsque l'inclusion de logements sociaux sur site ou hors site s'avère difficile voire impossible, comme par exemple dans les projets de haute densité au centre-ville.”

Problématiques

- Des objectifs en matière de log. sociaux insuffisants en regard des besoins
- Le « logement abordable » d'initiative privée, peu abordable pour plusieurs
- 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

Résultats

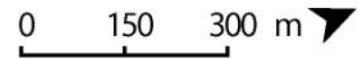
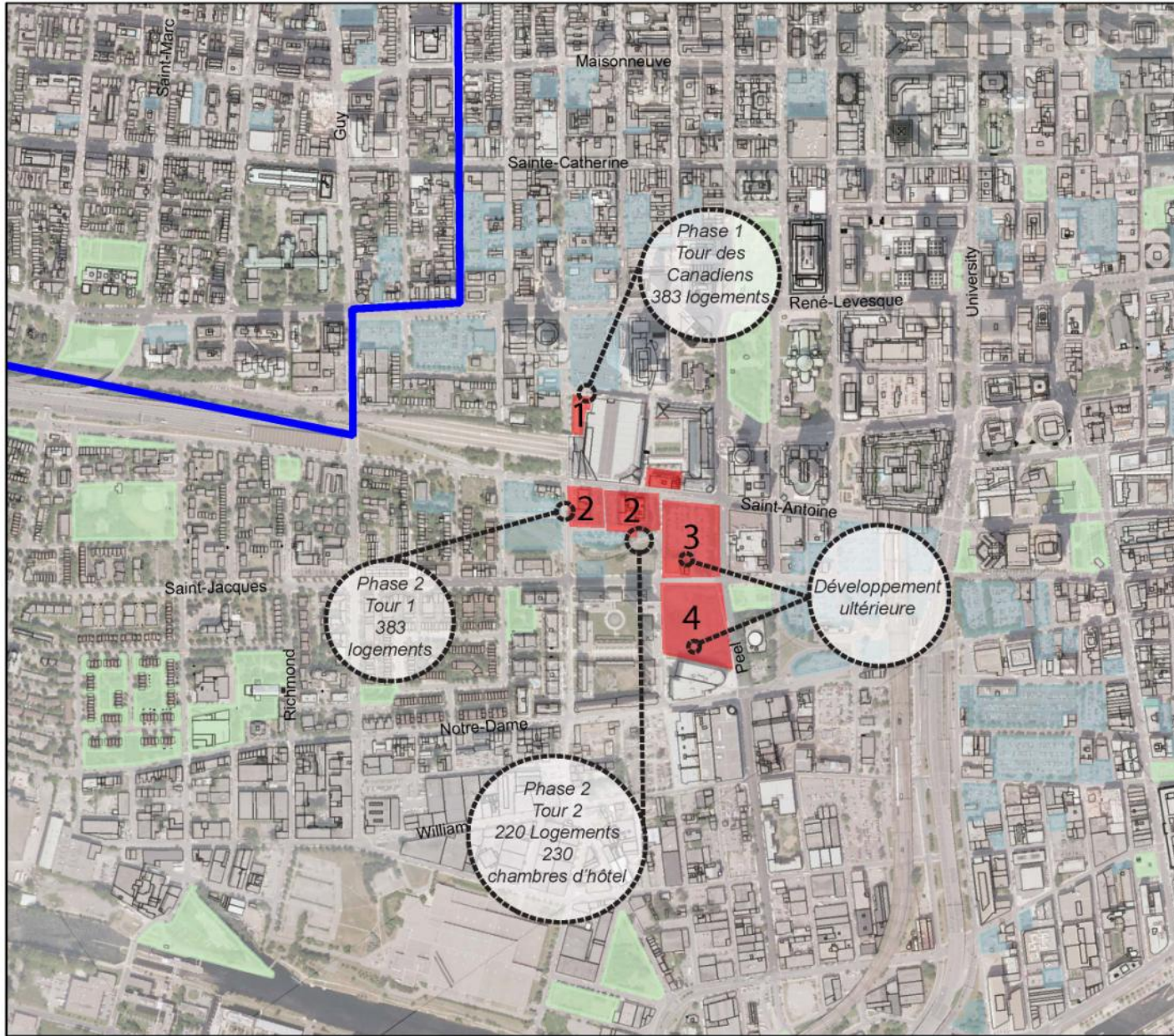
- + Entre 2003 et 2013, 3202 nouvelles unités de logement ont été construites dans le district Peter McGill, dont 42 logements sociaux communautaires
- + Il s'agit d'un pourcentage de 1,3%



LE PROJET DE LA RUE ST-ANTOINE OUEST

PROJET CADILLAC FAIRVIEW

- Projet de condos Saint-Antoine
- PPU des Grands Jardins
- Parc de Montréal
- Terrain vacant (2009)



Source : Ville de Montréal
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

Le projet de la rue St-ANTOINE OUEST

- + Le projet à l'étude s'inscrit dans un projet plus vaste, en plusieurs phases,
- + du promoteur Cadillac Fairview:
 - Phase 1: la Tour des Canadiens, 552 condos (en construction)
 - Phase 2 (à l'étude): 2 tours, une de 383 condos; et une de 220 condos et 230 ch. d'hôtel
 - Phases ultérieures: sites 3 et 4, à l'est et au sud-est de la phase 2
- + Le promoteur a annoncé son intention de contribuer au Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal



RECOMMENDATIONS

RECOMMANDATIONS

- + Que la Ville de Montréal et le promoteur entreprennent toutes les démarches nécessaires afin de fournir une compensation foncière à proximité du site de la rue Saint-Antoine Ouest;
- + Que, le cas échéant, l'impossibilité de fournir une compensation foncière à proximité du site soit démontrée;
- + Que, advenant l'impossibilité de fournir une compensation foncière à proximité du site, le promoteur verse au Fonds de contribution à la stratégie d'inclusion de logements abordables, une somme dont le montant sera calculé en fonction des phases 1 et 2 du projet de Cadillac Fairview en considérant la valeur réelle des terrains dans ce secteur;
- + Que le montant versé au Fonds par le promoteur Cadillac Fairview soit utilisé pour la réalisation d'un projet situé sur le territoire du quartier Peter McGill;

RECOMMANDATIONS

- + Que la Stratégie d'inclusion soit éventuellement appliquée aux phases ultérieures du projet;
- + Que la Ville, en collaboration avec le milieu local, identifie le plus rapidement possible un ou plusieurs sites où des projets de logements sociaux et communautaires pourraient être développés dans le quartier Peter McGill.
- + Que la Ville de Montréal poursuive ses représentations auprès du Gouvernement du Québec afin de rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les projets de plus de 20 unités de logement.

MERCI