



MÉMOIRE

Soutenir le développement de logements familles dans le quartier

*Table interaction du quartier Peter-McGill
2 juin 2015*

1- Introduction

Les grandes métropoles nord-américaines encouragent un centre-ville habité. Berceau fondateur de la ville, l'arrondissement de Ville-Marie est également un lieu de convergence à la mixité sociale unique, où se côtoient différentes populations résidentielle, de transit et itinérante. On y retrouve également une grande mixité de fonctions, avec de nombreuses institutions dédiées à la culture, à la santé, au savoir et à l'économie, ainsi que le centre des affaires, qui regroupe de nombreux sièges sociaux d'entreprises et de multiples commerces.

Lors du recensement de 2011, le territoire du district Peter McGill comptait 34 154 habitants, soit le quartier le plus densément peuplé de la province du Québec. Dans une étude de besoins dans le quartier Peter-McGill, publiée en 2014 et commandé par l'arrondissement, il est estimé que le quartier recevra 8990 nouveaux résidants au cours des trois à cinq prochaines années. Le quartier Peter-McGill possède donc un potentiel de redéveloppement important qui doit être mis à profit afin d'améliorer les conditions de vie des résidants du quartier et faire de celui-ci un milieu de vie diversifié, dynamique et ouvert sur la communauté.

En déposant ce mémoire, la Table interaction du quartier Peter-McGill souhaite partager sa vision du développement du secteur des Gares, une vision qui tient compte des besoins de la population en matière de logements et de la consolidation des milieux de vies. Notre attention sera portée sur les besoins en logement pour familles étant donné l'accroissement aux cours des dernières années du nombre de jeunes familles dans le quartier. Selon Statistique Canada, le nombre d'enfants de 0-4 ans dans le quartier a cru de 30%, ce qui représente une augmentation significative. L'accroissement du nombre de jeunes familles a d'ailleurs entraîné l'injection sur 3 ans, de plus d'un demi-million de dollars en don aux organismes famille du quartier, par le programme Avenir d'enfants. Au total, on compte 2685 familles avec enfants dans le district.

2- Table Inter-action du quartier Peter-McGill

Mission

La mission de la table Inter-action du quartier Peter-McGill est de favoriser le rassemblement et la concertation entre les résidents, commerçants, travailleurs, étudiants dans le quartier, et les organismes publics et communautaires qui les desservent. La Table vise à promouvoir un sens d'appartenance au quartier et une participation active à la vie communautaire et à créer un lieu de parole où les acteurs peuvent exprimer leurs préoccupations et déterminer collectivement des priorités d'action afin de se donner un pouvoir d'améliorer la qualité de vie dans le quartier.

Concertation

La Table de quartier Peter-McGill comprend 5 comités sectoriels:

- Regroupement Famille Centre-Ville
- Comité action jeunesse
- Comité organisateur des Forums sur l'itinérance
- Comité habitation et urbanisme
- Comité vie de quartier
- Comité local Village-Santé

Membres actifs

- 114 membres résidents et étudiants
- 56 membres organismes communautaire
- 16 membres institutions
- 8 membres du milieu des affaires
- Total: 194 membres

3- Portraits et enjeux

Dans un premier temps, nous tenons à situer l'enjeu du logement famille dans son contexte. Le district Peter-McGill ne contient pas d'école primaire public et cela contribue, à notre avis, à l'exode des familles lorsque les enfants atteignent l'âge de 6 ans. Ainsi, entre 2006 et 2011, bien que le nombre d'enfants de 0-4 ans ait cru de 30%, celui des 5-9 ans est demeuré stable, et par surcroît deux fois moins grand que le nombre des 0-4 ans. Au manque d'une école primaire publique dans le quartier, d'autres facteurs qui contribuent à l'exode des familles du quartier réside dans le coût élevé des loyers, l'accès difficile à la propriété, le manque d'espaces verts et récréatifs pour les enfants, ainsi que les risques liés au trafic dans le centre-ville.

Ce bref survol vise à établir que l'enjeu du logement famille doit être entendu dans un contexte plus large. La difficulté des familles à se loger convenablement dans le district Peter-McGill est un enjeu de haute importance pour les membres que nous représentons.

Avant de vous présenter les grandes lignes des constats tirés du plan de développement d’Habiter Ville-Marie, nous tenons à mentionner au commissaire notre ferme conviction qu’un quartier comprenant une mixité sociale est un gage de durabilité et de développement harmonieux. L’équipe d’Interaction croit sans réserve que le Centre-Ville peut être un endroit d’attrait pour les familles. La proximité de lieux culturels tels les musées, les théâtres, les salles de spectacle, les espaces patrimoniaux, ainsi que l’attrait des programmes de sports et loisirs offerts par le YMCA, le Y des femmes, l’Université McGill, en font un quartier de prédilection pour les familles portée vers le savoir et le partage culturel. Par surcroît, nombreuses sont les familles immigrantes qui désirent s’établir dans le centre-ville de Montréal, avec leur riche bagage culturel.

En somme, nous voulons voir des poussettes sur la rue Ste-Catherine et des enfants jouer dans les parcs du district. Nous souhaitons également que l’arrondissement Ville-Marie et les autres acteurs du développement social continuent à lutter pour que notre centre-ville demeure habité et vivant. Déjà, l’aménagement du Parc Rutherford, l’engagement de l’arrondissement à mettre sur pied un centre communautaire, ainsi que la volonté de la Commission scolaire de Montréal et de l’arrondissement à établir une école primaire dans le quartier, nous laissent entrevoir de nombreuses possibilités pour un développement harmonieux du territoire.

Reste la question du logement dont voici les principales caractéristiques pour la population du quartier Peter-McGill :

Constats généraux

- Augmentation de la population entre 2006 et 2011 : de 31 000 à 34 454
- Plus des trois quarts des logements sont occupés par des ménages locataires, comparativement à 62,1 % à Montréal.
- Grande mobilité dans la population : près de 67 % des résidents ont déménagé au cours des 5 dernières années. À Montréal, cette proportion est de 43,3 %.

Pauvreté dans le Centre-Ville

- On retrouve un faible taux d’emploi dans le quartier, soit 51,9 %, comparativement à 58 % à Montréal. La partie sud est davantage affectée par un faible taux d’emploi.
- Le revenu médian des ménages est de 29 902 \$ par an, comparativement à 38 201 \$ à Montréal.
- Après impôts, 42,3 % des résidents vivent sous le seuil de faible revenu, comparativement à 22,8 % à Montréal.

– La proportion de ménages locataires du quartier dont le revenu est de moins de 40 000 \$ par an est de 67,9 %, par rapport à 65,3 % à Montréal. Selon la Stratégie d’inclusion de la Ville de Montréal, cette catégorie de ménages représente la clientèle cible du logement social et communautaire.

– La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger s’établit à 56,8 % dans Peter McGill, comparativement à 38,4 % à Montréal. La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 50 % de leur revenu à se loger s’établit pour sa part à 39,4 % dans Peter McGill, comparativement à 18,7 % à Montréal.

Nous sommes conscients que plusieurs des données touchant les facteurs de pauvreté sont amplifiées par la présence élevée d’étudiants universitaires dans le quartier. N’en demeure pas moins que de nombreuses familles, principalement immigrantes, font partie de ces personnes qui vivent dans des conditions de pauvreté. Nos organismes partenaires du Regroupement Famille Centre-Ville font état de cette réalité préoccupante. Dans la démarche menant à son plan d’action 2014-17, le Regroupement identifie trois constats principaux pour les familles du quartier :

- Manque flagrant de logements sociaux et abordables
- Grand nombre de logements insalubres

Situation pour les logements

– Entre 2003 et 2013, 3 202 nouvelles unités de logement ont été construites dans le district Peter McGill et, de ce nombre, 42 logements étaient des logements sociaux communautaires, soit 1,3% du total.

– Le loyer brut moyen dans Peter McGill est 1 027 \$, comparativement à 686 \$ à Montréal, pour des logements qui ont en moyenne 3,9 pièces, comparativement à des logements de 4,7 pièces, en moyenne, à Montréal.

– Il y a très peu de logements sociaux et communautaires situés dans le district Peter McGill. En tout et pour tout, on y compte seulement 190 unités, réparties dans 3 immeubles.

– Le prix des terrains et immeubles rend le développement de logements sociaux et communautaires dans le quartier extrêmement difficile, pour ne pas dire impossible, sans le développement de moyens particuliers adaptés à la réalité du territoire.

– La valeur moyenne des logements dans Peter McGill est de 491 878 \$, comparativement à une valeur moyenne des logements à Montréal de 283 831 \$, soit près du double de la moyenne montréalaise.

– 76,4 % des logements du district sont situés dans des immeubles de cinq étages et plus, comparativement à 12,9 % à Montréal. Ce type d’immeubles contribue à l’isolement de nombreuses familles immigrantes du quartier.

En résumé, on constate une augmentation de familles dans le quartier dans un contexte de loyers très élevés et un d'un revenu médian bien en-deçà de la moyenne montréalaise. Par conséquent, le nombre de ménages devant consacrer plus de 30% de leur revenu au loyer est une fois et demi plus élevé qu'à Montréal. À cela, il faut ajouter que le quartier détient un nombre beaucoup plus élevé de petits logements (studio, 3 et demi) que l'ensemble de l'Île, et le coût d'achat des propriétés est deux fois plus élevé qu'à Montréal. Au final, tous ces facteurs réunis rendent extrêmement difficile l'établissement de familles dans le quartier Peter-McGill.

Pour faire face à ces défis, le logement social et abordable pour les familles nous apparaît comme étant une nécessité, malgré que le coût très élevé des terrains complexifie l'atteinte de cet objectif. Nous estimons que les projets de logements sociaux et abordables pour les familles, bien que nécessaire pour assurer une vitalité du Centre-Ville, ne peuvent se réaliser sans la mise en place de moyens particuliers. Pour preuve, il n'existe présentement aucun logement social et communautaire pour les familles dans le quartier.

4- La Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal

La première étape pour répondre aux problématiques nommées plus hauts et favoriser la rétention de famille dans le quartier, est de mettre en application les recommandations déjà existantes dans la Stratégie d'inclusion de logements abordables, adoptée par la Ville de Montréal en 2005. Cette Stratégie vise plus particulièrement deux cibles:

- 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 abordables ou logements locatifs).

Dans un premier temps, on constate que le pourcentage ciblé dans le cadre de la stratégie d'inclusion est nettement insuffisant en regard des besoins de la population du quartier. En effet, la stratégie d'inclusion municipale, indiquait que la population visée par le logement social et communautaire correspondait 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 dont le revenu annuel est inférieur à 40 000 \$ représentent 68% de l'ensemble des ménages locataires du district.

De plus, la valeur des immeubles sur le territoire du district fait en sorte qu'il est selon nous illusoire de penser que les ménages ayant des revenus de moins de 66 000 \$ puissent accéder à la propriété dans le quartier. Si on prend l'exemple du projet « Le Séville », le prix approximatif de vente des unités de logement y était de 400 \$ /pi² et les logements les plus petits occupaient une superficie de 500 pi². Ces unités du projet se vendaient donc aux alentours de 200 000 \$. Or, la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) estime qu'un ménage ne devrait pas payer plus qu'environ 3 fois son revenu brut annuel

pour l'achat d'une propriété, en plus d'être en mesure de mettre une mise de fonds correspondant à 5 % du prix d'achat de la propriété. Sur la base de cet exemple, il est permis de penser que seuls les ménages locataires gagnant plus de 66 000 \$ /an avaient la capacité financière d'acquérir les unités de logement les moins chères disponibles dans ce projet. Nous estimons que le pourcentage de ménages dont le revenu annuel est de moins de 66 000 \$ s'élève à près de 80 % des ménages locataires du district. La Ville de Montréal propose donc, dans le cadre de sa stratégie d'inclusion, que 15 % des nouvelles unités de logement développées dans le district de Peter McGill répondent aux besoins de 80 % des ménages locataires du territoire qui ne peuvent pas s'acheter une unité de logement. Cette cible nous apparaît mal adaptée aux besoins de la grande majorité des résidents du quartier.

Afin de parvenir à atteindre sa cible de 15 % de logements sociaux et communautaires, la Ville préconise par ailleurs plusieurs stratégies et moyens d'action. Dans un premier temps, elle invite les arrondissements montréalais « à établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables. Ces objectifs doivent 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 du quartier Peter-McGill, où les besoins populationnels sont pourtant plus élevés, toutes proportions gardées, qu'à l'échelle de Montréal.

La Stratégie d'inclusion prévoit de plus, 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 un minimum de 15% de logements sociaux et communautaires. De nombreux projets de plus de 200 logements ont été autorisés dans l'arrondissement au cours des dernières années sans que n'y soit inclus aucun logement social. En effet, la stratégie d'inclusion municipale n'est pas obligatoire, mais seulement incitative. Cela fait 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.

En somme, Interaction Peter-McGill attend depuis 10 ans que l'arrondissement Ville-Marie mette en place cette Stratégie d'inclusion qui a été un gage de succès dans plusieurs autres districts. Bien que les défis pour mettre en place cette Stratégie soient plus grands dans le centre-ville, nous croyons que le développement immobilier autour du Centre Bell constitue une belle opportunité de rattraper le temps perdu.

5- Propositions pour encourager le logement famille à Peter-McGill

- I. À la lumière des explications émises au point 4 concernant la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels :
 - Nous proposons de réduire de 200 à 20 le nombre minimal requis d'unités d'habitation pour appliquer la stratégie d'inclusion.
 - Nous recommandons que la cible de 15% de logements sociaux et communautaires pour les projets de 20 unités d'habitation et plus devienne obligatoire. Pour ce faire, nous proposons que le Gouvernement du Québec donne à la Ville de Montréal les pouvoirs légaux pour rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et communautaires.

- II. Nous recommandons que le Gouvernement du Québec donne à la Ville de Montréal, le pouvoir d'obliger les promoteurs à construire des typologies de logements mieux adaptées pour les familles dans les projets résidentiels, en incluant un minimum de 75 pieds carrés d'aire de jeu pour les enfants. Nous proposons que la Ville oblige qu'un minimum de 15 % d'unités soit construit avec 3 chambres à coucher et plus pour tenir compte des besoins des familles avec enfants.

- III. Nous recommandons la modification de deux des trois limites donnant droit à une aide financière de la Ville pour les acheteurs d'une propriété. D'abord la règle voulant que l'aide financière s'applique uniquement pour les nouvelles propriétés soit abolie, pour encourager l'achat de logements existants, déjà suffisamment nombreux dans le quartier. Ces changements permettront aussi un accès plus grand à la propriété dans un quartier où le taux de location est très élevé.

Pour les familles achetant un logement de 3 chambres à coucher dans le quartier, nous recommandons que le montant maximal de 313 000\$ soit augmenté en tenant compte de la valeur moyenne des logements du district qui est de 491 000\$.

Nous recommandons que la politique donnant droit à des subventions ne s'applique pas uniquement aux territoires des PPU mais bien à l'ensemble du district.

- IV. Nous proposons que les normes du programme AccèsLogis (en particulier les coûts maximum admissibles pour le volet 1 du programme) soient adaptées aux coûts de réalisation des projets dans le district Peter-McGill, afin d'y permettre le développement de projets pour familles.

- V. Nous proposons de créer une banque de terrains dédiée au logement social et communautaire, en particulier pour les familles.

- VI. Nous recommandons de tenir compte de l'ensemble des besoins liés aux familles dans l'aménagement du territoire des Gares : présence de plusieurs petits parcs, envisagé réserver un terrain pour une école primaire public -en demande sur le territoire depuis plusieurs années-, présence de pistes cyclables, de terrains de jeux et de sports

et enfin, réserver des espaces pour des garderies et la présence de groupes communautaire.

6- Conclusion

Le développement aux alentours du Centre Bell représente une très belle opportunité de modifier la tendance dans le quartier au niveau du développement immobilier. Cependant aucun changement de pourra se faire sans leadership de la part des décideurs et des élus. Ce quartier détient déjà de nombreuses infrastructures et services permettant l'accueil de nouvelles familles le quartier : transport en commun accessible, épiceries, pharmacies, cliniques,... Nous sommes convaincus que la demande de la part des familles sera au rendez-vous au sein de ce développement, si seulement le Plan particulier d'urbanisme tient compte de l'ensemble des besoins des familles. Nous réitérons que seule une réelle mixité sociale contribuera à la cohésion du quartier.