

PPU du secteur des Faubourgs

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



TABLE DES MATIÈRES

1. SOMMAIRE	4
2. PRÉSENTATION D’HABITER VILLE-MARIE	5
3. LE CENTRE-SUD	7
4. CONSTATS ET ENJEUX DANS LE SECTEUR DES FAUBOURGS	8
5. RECOMMANDATIONS	14

1. SOMMAIRE

À la différence de la plupart des grandes métropoles nord-américaines, Montréal se caractérise par son 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 résidentielles, 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.

En déposant ce mémoire, Habiter Ville-Marie souhaite partager sa vision du développement du secteur des Faubourgs. Habiter Ville-Marie est intervenu à plusieurs reprises dans le cadre de consultations publiques organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) concernant de grands projets immobiliers dans l'est de l'arrondissement Ville-Marie (notamment les projets de la Gare-hôtel Viger, des Portes Sainte-Marie et de la Maison de Radio-Canada), la Stratégie Centre-Ville ou encore le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des Spectacles et le PPU du quartier Sainte-Marie, afin d'y réclamer notamment l'inclusion de logements sociaux et communautaires.

Habiter Ville-Marie vient de compléter sa stratégie de développement, laquelle contient un portrait diagnostique de la situation du logement dans l'arrondissement ainsi que le plan d'action de l'organisme pour les années à venir. Le présent mémoire se fonde sur les constats et les enjeux qui ont émané de cette démarche d'analyse. Nous invitons la commission à prendre connaissance de la copie du portrait-diagnostic intégral qui est jointe à ce mémoire afin que la vision de développement du secteur soit alimentée par les conclusions de cette analyse concernant les besoins en logement social, en logement abordable et en qualité de l'habitat sur le territoire du PPU.

RÉDACTION

Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie) et Kenny Harrouche (Rayside Labossière)

GRAPHISME ET CONCEPTION DU DOCUMENT

Rayside Labossière

2. PRÉSENTATION D'HABITER VILLE-MARIE

MISSION

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires, privés 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.

HISTORIQUE

1986	Naissance du Comité logement et aménagement Centre-Sud (CLACS), piloté par Alerte Centre-Sud
1990-2005	Mobilisation de la population et réalisation du volet social du projet Faubourg Québec
2006	Habiter Ville-Marie devient une table de concertation sectorielle autonome composée du Comité logement Centre-Sud, d'Inter-Loge Centre-Sud, des groupes de ressources techniques AHM et CDH, de la FOHM et de la FÉCHIMM.
2007-2010	Restructuration et élargissement d'Habiter Ville-Marie, coordonnée par le Comité logement Ville-Marie (Comité logement Centre-Sud jusqu'en 2010), avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. La concertation regroupe désormais une quinzaine de membres actifs (tables de concertation, fédérations, organismes publics et communautaires).
2011	Élaboration du Plan de développement d'Habiter Ville-Marie
2012	Production d'un atlas document les enjeux de logement et d'habitat dans Ville-Marie
2014	Réalisation de l'étude Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social? pilotée par Hélène Bélanger pour le compte de la table et création d'un site web
2017-2018	Élaboration de la Stratégie de développement d'Habiter Ville-Marie (portrait-diagnostic de l'arrondissement + plan d'action)

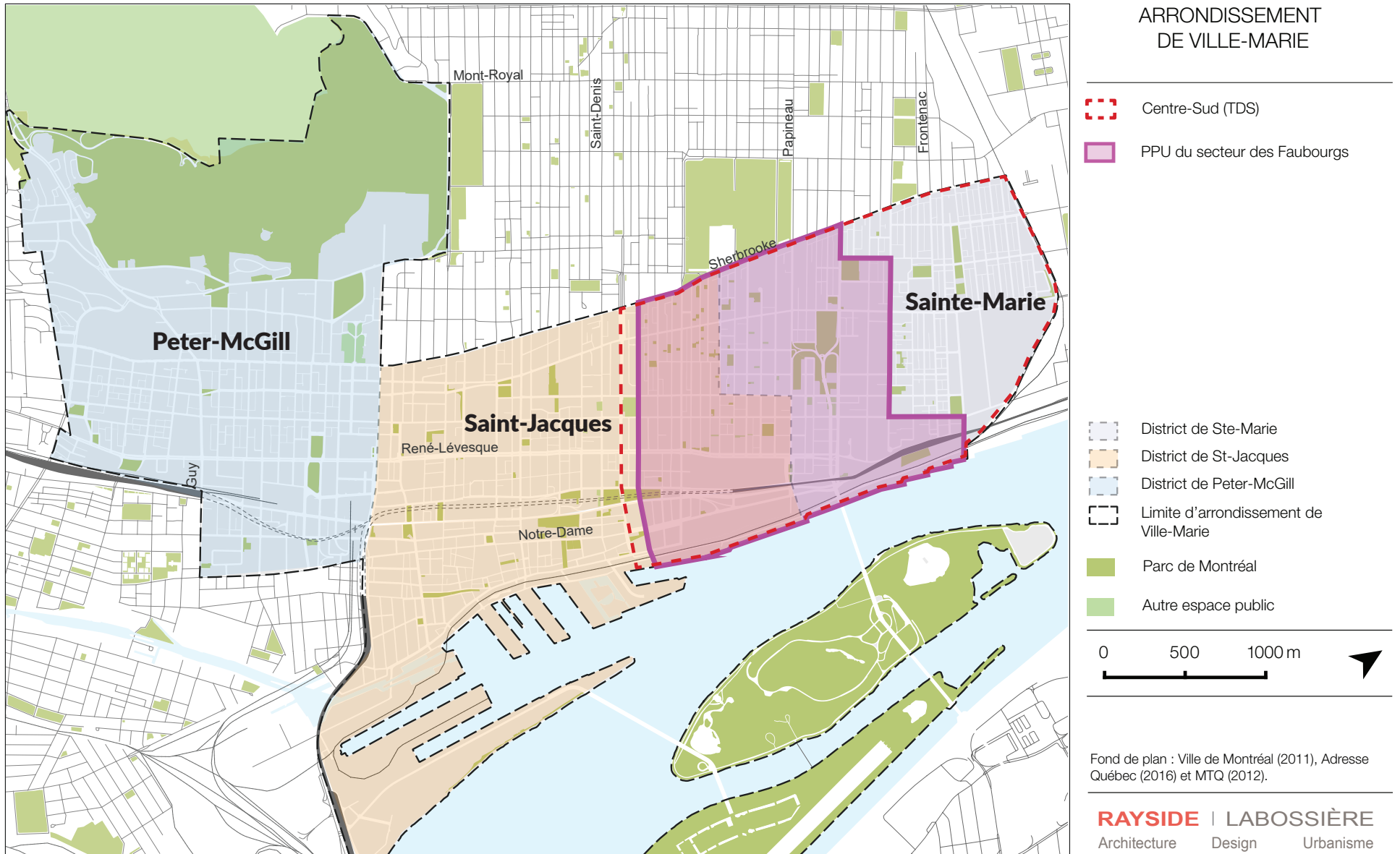
FONCTIONNEMENT ET CONCERTATION

La table de concertation Habiter Ville-Marie est coordonnée par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement, dont la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multiréseaux composée de divers représentants du milieu. 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 de quartier 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	Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)	Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)
Comité logement Ville-Marie		Table de quartier Peter McGill
Inter-Loge	Groupe CDH	Groupe d'intervention Sainte-Marie (GISM)
Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM)	CIUSSS Centre-Ouest	Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)
	Rayside Labossière	



3. LE CENTRE-SUD

Le territoire du Centre-Sud, tel que défini par la Table de développement social du Centre-Sud, comprend l'intégralité du secteur de planification du PPU des Faubourgs et comporte une grande diversité, regroupant le Village gai, le Pôle culturel des Faubourgs, la Cité des Ondes (la Maison de Radio-Canada, ainsi que les installations de TVA, Télé-Québec et autres), une partie davantage industrielle (Molson, Gaz Métro, JTI MacDonald) et une autre plus résidentielle (Sainte-Marie et la partie nord-est de Saint-Jacques).

On y retrouve la majorité des équipements collectifs de l'arrondissement, de nombreux parcs, cinq écoles primaires, une école secondaire et quatre stations de métro. Le grand nombre de terrains vacants ou en processus de reconversion offre également plusieurs occasions de développement.

Population et familles

La population du quartier, qui s'élevait à 38 165 personnes en 2016, est caractérisée par :

- > Une population en croissance de 5 % entre 2011 et 2016
- > Une majorité d'hommes (57,6 %)
- > Une forte proportion de jeunes adultes (36,9 % sont âgés entre 20 et 34 ans)
- > Plus de 4 résidents sur 10 (43,8 %) disposent d'un certificat ou d'un diplôme universitaire, une proportion en forte hausse par rapport à 2006 (38 %)
- > Plus de la moitié (54,3 %) des ménages du quartier sont composés d'une personne vivant seule
- > Une hausse de 7 % des ménages formés d'une personne de 65 ans et plus vivant seule de 2011 à 2016
- > Près de la moitié (45%) des familles avec enfants sont monoparentales

Langues et immigration

- > La population est majoritairement francophone (73 % en 2016), une proportion qui va cependant en diminuant (79 % en 2001)
- > La population est composée à 24% d'immigrants
- > 45% de la population est issue de l'immigration de première ou deuxième génération, contre 59% dans l'ensemble de la ville

Revenu et emploi

- > Un revenu moyen des personnes de 30 958 \$ et un revenu médian de 26 018 \$
- > Quatre personnes sur dix vivent avec un revenu annuel inférieur à 20 000 \$
- > Un revenu médian après impôt des ménages à la hausse de près de 18 % de 2011 à 2016, mais toujours inférieur de près de 19 % à celui de Montréal
- > Un ménage sur trois vit en situation de faible revenu

Logements et ménages

Le Centre-Sud se caractérise par un parc immobilier principalement locatif. Toutefois, le ratio des propriétaires est en hausse soutenue principalement en raison de la construction de condominiums dans Saint-Jacques au cours des dernières années. Le quartier se caractérise ainsi par :

- > Une forte proportion de locataires (74 % en 2016, contre 63 % à Montréal), mais qui diminue progressivement (79% en 2011, 82 % en 2006)
- > 15 % des locataires bénéficient d'un logement subventionné
- > Une proportion à la hausse de ménages propriétaires (de 21 % en 2011 à 26% en 2016), mais inférieure à la moyenne montréalaise (37% en 2016)
- > 38,5% des locataires consacrent 30 % ou plus de leur revenu au loyer (19,5 % des locataires y consacrent quant à eux plus de 50 % de leur revenu)
- > Cette proportion grimpe à près de la moitié chez les personnes vivant seules
- > Un logement sur dix nécessite des réparations majeures, une proportion stable depuis 10 ans (le quartier Sainte-Marie est celui où l'on retrouve le plus de logements nécessitant des réparations majeures, soit 12 %)
- > Une personne sur quatre a déménagé dans la dernière année, contre 3 sur 5 au cours des 5 dernières années

4. CONSTATS ET ENJEUX DANS LE SECTEUR DES FAUBOURGS

DES QUARTIERS ET DES MILIEUX DIVERSIFIÉS À COMPLÉTER

Le secteur des Faubourgs, tel que délimité dans le PPU du secteur des Faubourgs, constitue le cœur du Centre-Sud. Il est situé à cheval entre les districts municipaux de Sainte-Marie et de Saint Jacques, et englobe notamment des quartiers identifiés pour certains au Faubourg à M'lasse, à la Cité des Ondes, à la Terrasse Ontario, ou encore au Village gai. Il s'agit d'un des rares territoires de l'arrondissement de Ville-Marie qui n'a pas encore fait l'objet d'une planification détaillée, quoiqu'une partie du secteur ait déjà été visée par le PPU du Quartier Sainte-Marie.

La partie nord du secteur des Faubourgs est un quartier au cadre bâti relativement homogène, soit celui des anciens faubourgs ouvriers, relativement bien préservé. La partie sud, qui comprend les sites de Radio-Canada, de la Brasserie Molson et des Portes Sainte-Marie, constitue pour sa part un territoire déstructuré tant par la présence de grands terrains vacants que de grandes infrastructures routières (autoroute Ville-Marie, boulevard René-Lévesque, avenue Viger et rue Saint-Antoine, sans parler de la rue Papineau et de l'avenue de Lorimier, voies d'entrée et de sortie du Pont Jacques-Cartier), ferroviaires ou portuaires.

La présence du pont Jacques-Cartier, notamment, sépare le secteur en deux, d'est en ouest. Le boulevard René-Lévesque, quant à lui, crée une rupture nette entre le nord et le sud du quartier et contribue à faire du Centre-Sud un quartier à cent-mille pieds du courant (et du fleuve). Le secteur des Faubourgs est effectivement aujourd'hui largement déconnecté des rives du fleuve, essentiellement dû à la présence massive d'infrastructures routières et de grands îlots infranchissables. En plus de contribuer à l'enclavement de pans entiers du secteur, ces infrastructures de transport majeures nuisent à la sécurité, à la santé et au bien-être des résidents et rendent le secteur particulièrement inhospitalier pour les adeptes du transport actif. Les impacts de cette lourde circulation automobile sur la santé publique dans le quartier demeurent encore à documenter et doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'élaboration du PPU.

ENJEUX

- > Enclavement de certains secteurs (Sud-est de Ville-Marie)
- > Circulation routière et congestion nuisant à la santé et au bien-être des résidents
- > Aménagement déficient et inaccessibilité du fleuve
- > Préservation de la mixité sociale

PLUS DE SERVICES POUR PLUS DE FAMILLES...OU PLUS DE FAMILLES POUR PLUS DE SERVICES?

Le secteur des Faubourgs compte 24 035 résidents, répartis à l'intérieur de 13 950 ménages. La population y a cru de 14% en 15 ans. 54% des ménages sont composés de personnes seules, comparativement à 39% dans l'agglomération de Montréal. Par ailleurs, les familles avec enfants y représentent 13,5% des ménages, soit une proportion beaucoup plus faible que dans l'agglomération de Montréal, où elles représentent 35,3% des ménages.

Nous ne disposons pas de données complètes sur la taille des logements dans le secteur. On sait cependant que les logements adaptés pour les familles avec enfants sont une denrée rare dans l'arrondissement. La grande majorité des unités d'habitation de l'arrondissement compte une chambre à coucher et moins. Le ratio des logements adaptés pour les familles avec enfants (3 chambres à coucher et plus) n'y représente que 12% du parc résidentiel, alors qu'à Montréal ce rapport est presque trois fois plus élevé (32%) et qu'il atteint 52% pour l'ensemble du Québec. Par ailleurs, le taux d'occupation des logements de 3 chambres à coucher et plus, selon le dernier rapport sur le logement locatif de la SCHL (octobre 2018), est de 0,5% dans la zone 1 (centre-ville et Île des sœurs) et de 0,1% dans la zone 8 (Hochelaga), qui comprend le secteur des Faubourgs.

On ne s'étonnera donc pas que bon nombre de familles de l'arrondissement s'entassent dans des logements trop petits pour leurs besoins. Près du tiers des familles avec enfants de l'arrondissement vivaient ainsi en situation de surpeuplement en 2014. Point positif à l'actif du secteur, celui-ci compte trois écoles primaires et une école secondaire. Ces écoles sont cependant toutes situées au nord du boulevard de Maisonneuve.

ENJEUX

- > Peu de logements adaptés aux besoins des familles
- > Hausse des prix des grands logements
- > Proportions importantes de familles vivant dans des conditions de surpeuplement
- > Pas d'école au sud du boulevard de Maisonneuve (secteur en requalification)

UNE FORTE POPULATION ÉTUDIANTE, MAIS UNE OFFRE DE LOGEMENTS INADÉQUATE

Même si le secteur des Faubourgs ne compte pas d'établissement d'enseignement supérieur, de nombreux étudiants de l'UQAM, des Universités Concordia et McGill, qui comptent à elles seules une clientèle de plus de 120 000 étudiants, résident dans le quartier. La proximité du secteur avec les universités et les loyers relativement abordables (par rapport à ceux du centre-ville) constituent autant d'attraits pour la clientèle étudiante.

Le manque criant de résidences étudiantes contribue ainsi à exercer une pression importante sur le parc de logements locatifs et à hausser les loyers. Plus particulièrement, on constate une pression accrue sur le parc de logements pour familles, puisqu'une certaine proportion d'étudiants fait le choix d'habiter en colocation dans de grands logements pour diminuer ses coûts de logement.

Par ailleurs, l'absence de résidences pour universitaires issus de familles à faible ou modeste revenu (qui n'ont pas, pour la plupart, accès au logement social) crée un obstacle important à l'accès à l'éducation post-secondaire pour cette catégorie d'étudiants. En effet, au Québec, 70% des étudiants-locataires consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.

ENJEUX

- > Peu de résidences étudiantes
- > Absence de résidences étudiantes abordables pour les personnes issues de familles à revenu faible ou modeste
- > Pression exercée par la population étudiante sur le parc de logements locatifs, et notamment le parc de logements locatifs adaptés aux besoins des familles

UN PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOUS PRESSION

Malgré une augmentation, entre 2001 et 2016, du nombre de logements privés occupés dans le secteur des Faubourgs, de 2 215 logements, le nombre de logements locatifs a plus ou moins stagné au cours de cette période, passant de 10 080 à 10 120.

Entre 2001 et 2016, la proportion de ménages locataires est ainsi passée de 85% à 72% du nombre total de ménages dans le secteur. Le nombre de ménages propriétaires y est pour sa part passé de 1 745 à 3 915, soit une augmentation de 124% en 15 ans.

La grande majorité des nouvelles unités d'habitation construites dans le secteur des Faubourgs ont été des copropriétés. Entre 2013 et 2017 inclusivement, sur 1390 unités d'habitation mises en chantier, 1 032 étaient des copropriétés (74%), 352 des logements locatifs, et 6 des propriétés absolues.

De plus, divers phénomènes contribuent à l'érosion du parc de logements locatifs dans le quartier : outre la démolition d'immeubles locatifs (bien souvent négligés) et leur remplacement par des immeubles de copropriétés, la conversion de logements locatifs en copropriété, de même que la prolifération de logements offerts en location à court terme à des fins d'hébergement touristique.

La construction de copropriétés et les opérations de conversion du parc de logements locatifs contribuent en partie à expliquer l'augmentation du coût du logement. Il est par ailleurs évident que la hausse des valeurs foncières a un impact direct sur l'augmentation des loyers. Or le secteur a été largement servi à cet égard, alors que certains îlots ont enregistré des augmentations de plus de 250% entre 2004 et 2015.

Les coûts de logement ont ainsi considérablement augmenté dans le secteur des Faubourgs, et ce tant pour les ménages propriétaires (+ 63%) que pour les ménages locataires (+ 58%). Ces hausses y sont sensiblement plus importantes que celles subies par l'ensemble des propriétaires (+ 51%) et des locataires (+ 49%) de l'agglomération de Montréal. Les coûts d'habitation mensuels moyens des ménages locataires atteignaient 839 \$, en 2016.

Enfin, pour les personnes démunies, vulnérables ou en processus de réinsertion sociale, la maison de chambres peut s'avérer une option indispensable. L'arrondissement compte près d'une quarantaine de maisons de chambres privées, situées principalement dans sa partie Est, dont moins de la moitié détiennent une certification. L'érosion progressive de l'offre de maisons de chambres privées contribue à réduire l'accès au logement pour certaines catégories de population particulièrement vulnérables.

ENJEUX

- > Conversion de logements locatifs en condominiums
- > Location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique
- > Présence importante de copropriétés en location
- > Présence d'investisseurs-spéculeurs, étrangers et locaux, dans la copropriété
- > Augmentation des coûts de location
- > Déséquilibre entre la construction de condominiums et celle de logements locatifs
- > Un parc locatif vieillissant et mauvais entretien des bâtiments dans certains secteurs
- > Érosion progressive des maisons de chambres privées
- > L'augmentation des valeurs foncières entraîne une augmentation des taxes foncières, qui provoque une augmentation des coûts d'exploitation des projets de logements sociaux existants et du loyer des logements non-subsidés

DES LOGEMENTS SOCIAUX À PRÉSERVER ET À DÉVELOPPER

Alors qu'encore près de 18 000 ménages locataires consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger, l'arrondissement compte moins de 8 250 unités d'habitation sociale dont, parmi elles, 883 chambres. Dans Sainte-Marie et Saint-Jacques, les deux districts qu'enjambe le secteur du PPU, les logements sociaux ne représentent que pour 25% de l'ensemble du parc de logements.

Progressivement, depuis 2015, les conventions intervenues avec la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) ou la Société d'habitation du Québec (SHQ) portant sur le financement de logements sociaux financés par le gouvernement fédéral avant 1994 viennent à échéance. Dans ce contexte, il faut s'assurer que le parc actuel de logements sociaux soit maintenu à long terme. Déjà en 2017, la vente au plus offrant par un OSBL d'un complexe érigé en 1975 a entraîné la disparition de 173 logements sociaux dans le secteur des Faubourgs et une augmentation rapide des loyers dans l'édifice.

Le vieillissement du parc de logements sociaux nécessitera également des investissements importants au cours des prochaines années qui, s'ils ne bénéficient pas d'aide gouvernementale, peuvent, à terme, remettre en question l'abordabilité d'une partie du parc de logements sociaux existant. On sait par ailleurs que les fonds de réserve des logements sociaux sont souvent précaires.

Pour les familles avec enfants, l'arrondissement compte 1048 logements sociaux de 3 chambres à coucher et plus. Les deux tiers relèvent d'instances municipales (OMHM, SHDM ET CHJ-M). Pour sa part, Inter-Loge détient 59 logements de ce type, dont 35 réalisés hors programmes gouvernementaux. Selon Campagne 2000, les Statistiques 2015 sur la pauvreté au Canada révèlent que c'est dans Ville-Marie-Le Sud-Ouest-Île-des-Sœurs que le taux d'enfants pauvres est le plus élevé au Québec, avec un taux de 38,1 %. Malgré l'ampleur des besoins, entre 2005 et 2017, seulement 17 logements sociaux comptant 3 chambres à coucher et plus ont été construits dans l'arrondissement, sur un total de 942 logements sociaux, soit moins de 2% du total.

Dans Ville-Marie, l'offre en matière de logements sociaux pour personnes âgées se limite, quant à elle, à 1839 logements, dont 505 qui ont été construits dans le cadre des programmes AccèsLogis (volet II) et LAQ. L'OMHM en détient 1006

et la Corporation d'habitation Jeanne-Mance 528. Selon les données issues du recensement de 2016, 930 personnes âgées du quartier Centre-Sud consacraient plus de 30% de leur revenu à se loger.

Par ailleurs, 883 chambres sociales et communautaires sont répertoriées dans Ville-Marie.

ENJEUX

- > Parc de logements vieillissant
- > Difficulté à construire des logements adaptés aux besoins des familles
- > Complexité d'obtenir un logement social pour les personnes en situation de précarité
- > Fin des conventions
- > Sous-investissement dans l'entretien du parc de logements sociaux
- > Fonds de réserve des logements sociaux souvent précaires et/ou témoins d'une gestion déficiente

LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL : DES OBSTACLES À LEVER ET DES CIBLES À FIXER

L'arrondissement de Ville-Marie a connu au cours des dernières années un boom immobilier sans précédent. Ainsi, entre 2014 et 2017 inclusivement, 13 056 unités d'habitation ont été mises en chantier dans l'arrondissement, représentant 44% de l'ensemble du développement immobilier résidentiel de la Ville de Montréal. Le secteur des Faubourgs a jusqu'à présent été relativement épargné par ce développement puisque ce secteur n'a représenté que 10% de toutes les mises en chantier de l'arrondissement au cours de cette période.

Les perspectives de redéveloppement des sites de Radio-Canada, de la Brasserie Molson et des Portes Sainte-Marie viennent cependant changer la donne. Un développement intensif du secteur est à prévoir au cours des prochaines années. On évalue le potentiel de développement du secteur de 8 000 à 10 000 unités de logement.

Considérant que 72% des ménages du secteur sont locataires, et que 38,5% de ceux-ci consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger; considérant également que 29% de la population du secteur est en situation de faible revenu; des mesures visant la construction de logements sociaux s'imposent afin de protéger la population vulnérable et lui permettre de demeurer dans le quartier.

Malheureusement, les mesures mises de l'avant par les pouvoirs publics au cours des 15 dernières années s'avèrent nettement insuffisantes. Le programme AccèsLogis, et notamment son volet 1, ont pendant plusieurs années été totalement inadaptés à la réalité de notre arrondissement. Nous espérons que les modifications apportées au programme dans le cadre d'AccèsLogis Montréal, de même que le rehaussement annoncé des coûts maximum admissibles du programme, le rendront finalement opérant.

Par ailleurs, l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal a donné des résultats particulièrement décevants dans notre arrondissement. Adoptée en 2005, cette Stratégie avait notamment comme objectif de faire en sorte que 15% des nouveaux logements construits sur le territoire de la Ville soient des logements sociaux.

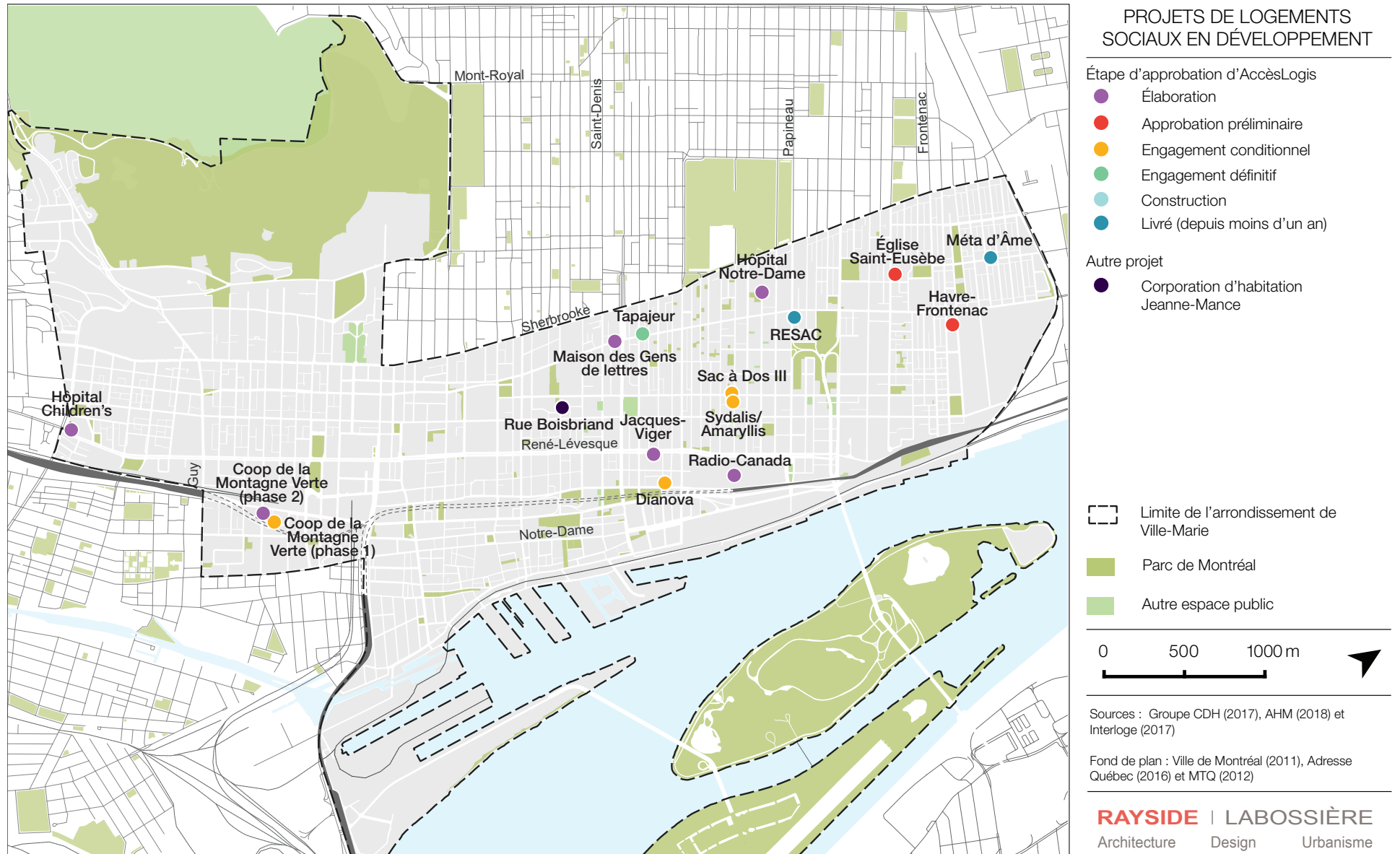
Or, entre 2005 et 2017, 942 logements sociaux ont été engagés définitivement dans notre arrondissement, alors qu'un total de 24 754 logements y étaient mis en chantier, soit 3,8% du total. **Nous sommes très loin de la cible initialement fixée.**

De plus, la proportion de grands logements familiaux réalisés a été particulièrement faible : des 942 logements sociaux engagés dans notre arrondissement, seulement 17 logements étaient des logements de 3 chambres à coucher et plus, soit moins de 2% du total. Encore une fois, de tels résultats laissent songeurs. Nous espérons que le nouveau règlement d'inclusion actuellement en élaboration par la Ville de Montréal contribuera à rectifier le tir.

Nous mettons par ailleurs beaucoup d'espoir dans le projet de PPU des Faubourgs actuellement en cours d'élaboration.

ENJEUX

- > Prix élevé des terrains
- > Contamination des sols
- > Abolition de plusieurs programmes de subvention
- > Inadéquation du programme AccèsLogis avec les coûts réels de réalisation
- > Manque de volonté politique
- > Peu de prise en compte des besoins du milieu et de l'avis de la communauté dans le développement des projets
- > Le processus de socialisation des maisons de chambres entraîne souvent des changements de clientèles et des transformations de milieux de vie
- > Socialisation des immeubles de plus en plus difficile en achat-rénovation puisque l'inclusion de logements sociaux dans les projets privés est favorisée
- > Lacunes de la Stratégie d'inclusion
- > Inadéquation des orientations entre la Direction de l'habitation et les services d'urbanisme de l'arrondissement
- > Manque de programmes adaptés à la reconversion de sites patrimoniaux
- > Fiscalité municipale peu adaptée au développement du logement social
- > Investissements insuffisants dans le développement de logement social



RECOMMANDATIONS

Pour un développement résidentiel qui profite à tous

Le PPU du secteur des Faubourgs encadre le développement d'un territoire recoupant partiellement celui du PPU du quartier Ste-Marie adopté sept ans plus tôt. Selon les documents publiés par la Ville de Montréal, la démarche vise à préparer le secteur à d'importantes transformations à venir (déménagement de Molson, Portes Sainte-Marie, nouvelle Maison de Radio-Canada) et à accompagner la consolidation des milieux de vie existants.

La requalification des grands terrains vacants du sud du secteur alimentera un important développement résidentiel, déjà amorcé par le projet du quartier des Lumières. Nous souhaitons que ces développements permettront la réalisation de nombreux logements sociaux et communautaires, notamment dans l'objectif d'éviter la fragmentation du tissu social du Centre-Sud et pour assurer la protection des ménages vulnérables qui y résident. Nous déplorons que, malgré l'importance du développement immobilier dans l'arrondissement depuis 2005, seule une infime part des logements construits ont été des logements sociaux (3,8%). Nous considérons que le PPU du secteur des Faubourgs représente une opportunité historique de corriger cette tendance, et d'assurer que les résidents du quartier aient accès à une offre de logements abordables qui leur permettra d'y demeurer à long-terme et de continuer à contribuer à la vitalité de l'arrondissement.

De plus, dans le secteur des Faubourgs comme dans d'autres quartiers centraux, l'accessibilité à un logement abordable demeure le premier facteur de rétention des familles. Le district de Sainte-Marie compte aujourd'hui environ 2500 familles avec enfants, dont près de 47% sont monoparentales. Il importe de préserver et de développer un nombre important de logements abordables de grande taille pouvant répondre à leurs besoins spécifiques afin d'assurer leur maintien. Dans un contexte de densification du centre-ville et des quartiers centraux, nous invitons la Ville à faire preuve d'innovation pour trouver des solutions d'habitation spécifiques aux familles et aux enfants.

Soulignons ici que les logements de trois chambres à coucher et plus ne représentent que 11,5% du parc de l'arrondissement, ce qui est largement inférieur au taux des arrondissements voisins et de la ville de Montréal. Nous demandons donc un arrimage rigoureux du PPU avec le futur règlement d'inclusion de la Ville pour garantir que le développement résidentiel du secteur profite également aux ménages les plus vulnérables.

Alors que 38,8% des ménages locataires du Centre-Sud consacrent plus de 30% de leur revenu pour le loyer (soit plus de 7600 ménages), il est effectivement urgent de répondre à un besoin criant en logement social et abordable. Nous estimons que l'une des composantes principales de la création de milieux de vie complets et inclusifs doit être le maintien de la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie. Sans l'ajout d'un tel objectif au PPU des Faubourgs, celui-ci risque de contribuer à un exode déjà amorcé des ménages à faible revenu hors du secteur des Faubourgs.

Au premier rang des outils qui doivent être mis en place figure la création d'une réserve de sites dédiés au développements de logements sociaux ainsi que d'équipements collectifs et communautaires. La création d'une telle réserve doit s'effectuer de concert avec les autres paliers gouvernementaux afin de garantir que les propriétés publiques excédentaires soient systématiquement requalifiées à des fins sociales et communautaires. Par ailleurs, nous espérons que le PPU sera l'occasion pour la Ville de coordonner l'acquisition intégrale ou partielle des grandes propriétés du secteur, dans l'optique encore une fois d'y développer des logements sociaux ou des équipements collectifs.

Enfin, bien que ces mesures ne se limitent pas au secteur de planification du PPU, nous espérons que les autorités publiques sauront mettre en œuvre les outils nécessaires pour contrer les menaces qui planent sur l'accessibilité et le maintien du logement, notamment l'hébergement touristique de courte durée, la conversion en copropriétés, l'investissement à fins de spéculation et la démolition-reconstruction.

Recommandation 1

Que l'Arrondissement de Ville-Marie se dote, dans le PPU des Faubourgs, d'un objectif chiffré en matière de développement de logement social et communautaire pour le territoire visé, afin de répondre aux besoins de la population du quartier.

Recommandation 2

Que l'Arrondissement de Ville-Marie prévoie, comme moyen de mise en œuvre de cette première recommandation, l'acquisition partielle ou totale des grands sites en redéveloppement (Molson, Portes Sainte-Marie, JTI-MacDonald, etc.) en vue de leur aliénation à des organismes communautaires pour la réalisation de logement social et communautaire.

Recommandation 3

Que l'Arrondissement de Ville-Marie prévoie l'acquisition des propriétés publiques et institutionnelles excédentaires (le site de l'Hôpital de la Miséricorde, l'Église St-Eusèbe) en vue de leur aliénation à des organismes communautaires pour la réalisation de logement social et communautaire.

Recommandation 4

Que l'Arrondissement de Ville-Marie articule la mise en place du programme particulier d'urbanisme avec celle du règlement sur l'offre de logement social, abordable et familial et veille à son application rigoureuse au sein du secteur des Faubourgs afin que le développement du secteur permette la construction d'une offre importante de logement social et communautaire.

Recommandation 5

Que le PPU des Faubourgs permette de répondre aux besoins spécifiques des familles en logement, en particulier via le développement de projets de logements sociaux leur étant dédiés.

Recommandation 6

Que le PPU des Faubourgs encadre la préservation du parc de logements locatifs privés via des mesures réglementaires de protection ou leur transformation en logements sociaux via un programme d'achat et rénovation.

Recommandation 7

Que les autorités publiques et les établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, travaillent à l'établissement de solutions au manque de résidences étudiantes abordables au centre-ville et dans l'ensemble de la Ville.

Recommandation 8

Que les autorités publiques concèdent à la Ville de Montréal le pouvoir de taxer les transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers, comme l'ont fait les gouvernements de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, ainsi que la spéculation foncière.

Recommandation 9

Que la Ville de Montréal interpelle les autres paliers gouvernementaux pour qu'ils investissent de façon significative et conséquente dans le logement social et communautaire, et que le secteur des Faubourgs bénéficie de ces investissements.

Recommandation 10

Que la Ville de Montréal demande au gouvernement du Québec de modifier la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives et aux OSBL en habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié.

Pour un PPU qui répond aux besoins de la collectivité

Comme plusieurs quartiers centraux, le secteur des Faubourgs comporte certaines lacunes en termes de services, d'équipements collectifs et d'aménagement du territoire qui nuisent à la qualité de vie des résidents. Plusieurs secteurs du centre-ville tardent effectivement à articuler leur fort développement résidentiel avec une offre suffisante en équipements et espaces publics, menant à des milieux de vie de faible qualité qui ne répondent pas aux aspirations collectives de leurs résidents, particulièrement les familles. Nous estimons que le PPU du secteur des Faubourgs est une occasion de réparer les erreurs du passé et de répondre aux besoins de la population actuelle et future du quartier en amont du développement immobilier qui redéfinira le sud du secteur. Il est impératif que le PPU permette à la fois d'anticiper ces nouveaux besoins et de répondre aux pénuries déjà décrites par la communauté locale.

Outre les besoins en logement social et communautaire, le secteur des Faubourgs présente encore des manques évidents en qualité de l'habitat: accessibilité des espaces verts et récréatifs, qualité insuffisante du domaine public et du cadre piétonnier, importance des impacts de la circulation automobile, etc. Plusieurs de ces éléments découlent de l'aménagement de plusieurs rues du quartier comme axes de transit plutôt que comme artères locales. Cette situation est non seulement nuisible pour la santé et la sécurité des résidents, mais elle l'est tout autant pour le commerce local et les services de proximité qui contribuent directement à la qualité de vie dans le quartier. Il est donc de première importance que le PPU prévoit de rééquilibrer l'aménagement du domaine public au profit de la communauté locale et des familles (espaces publics, verdissement, rues sécuritaires).

Pour ce qui est des équipements collectifs, soulignons l'importance de l'école publique et des services communautaires pour le maintien des populations à faible ou modeste revenu dans le quartier. Il importe selon nous d'effectuer dès l'adoption du PPU les réserves de terrains nécessaires à l'implantation des nouveaux services qui seront requis.

Par ailleurs, nous souhaitons que le tissu urbain qui caractérisera les nouveaux développements résidentiels soit en continuité (en termes de volumétrie, d'ambiance, de disposition et de granularité) du tissu faubourien que l'on retrouve au nord du secteur. Ce cadre bâti résidentiel constitué de plex et de lots étroits est selon nous le plus susceptible de répondre aux besoins et aux aspirations des

ménages montréalais, et en particulier des plus vulnérables. Il permet notamment de créer un tissu urbain attirant pour les familles qui limite l'isolement social et favorise le développement de logement locatif abordable.

Ce type de développement peut sembler aux antipodes du type de développement résidentiel que l'on retrouve aujourd'hui dans les grands projets du centre-ville de Montréal, mais il permet néanmoins d'atteindre des densités globales équivalentes par une meilleure utilisation du sol et une réduction de la place consacrée à l'automobile. Une certaine densité résidentielle est effectivement souhaitable pour répondre aux importants besoins en logement social et pour assurer la masse critique de population nécessaire à l'implantation de nouveaux équipements et services. Nous estimons cependant que cette densité peut être atteinte avec un cadre bâti à échelle humaine en continuité du paysage urbain des Faubourgs, lequel est plus favorable à l'essor d'une riche vie communautaire.

En ce sens, nous saluons, parmi les orientations préliminaires présentées par l'arrondissement, la volonté de reconstituer une trame urbaine «traditionnelle» sur les grands îlots du sud du secteur. Nous encourageons les responsables du PPU à y privilégier un aménagement qui favorise la mobilité active et limite la circulation de transit, particulièrement dans les environs du pont.

Finalement, nous accueillons aussi avec enthousiasme l'intention de l'arrondissement de créer un accès public aux berges du fleuve en continuité de la rue de la Commune ainsi que de multiples parcs et espaces publics sur les lots de la Brasserie Molson et de Radio-Canada. Ces propositions contribuent à la fois à la qualité de vie des résidents du secteur et à la mise en valeur d'un patrimoine industriel, naturel et humain inhérent au secteur des Faubourgs.

Recommandation 11

Que l'Arrondissement de Ville-Marie se livre, dans le cadre de l'élaboration du PPU, à un important exercice de prospective et de planification afin de définir en amont et à long-terme les besoins de la population actuelle et future du quartier (écoles, centres communautaires, parcs, etc.) et effectue des réserves de terrains pour les services et équipements qui seront requis.

Recommandation 12

Que l'Arrondissement de Ville-Marie prévoie, dans le cadre de l'élaboration du PPU, la création de milieux de vie complets et inclusifs visant à maintenir la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie.

Recommandation 13

Que le PPU des Faubourgs permette de répondre aux besoins spécifiques des familles en services et en équipements (écoles, centres communautaires, services adaptés), mais également en aménagement du territoire (rues conviviales et sécuritaires, accessibilité des espaces verts et récréatifs, etc.).

Recommandation 14

Que les autorités publiques travaillent de concert pour assurer un cadre propice à la mobilité durable (transport en commun + cadre piétonnier + réseau cyclable) dans le quartier.

Recommandation 15

Que les autorités publiques travaillent de concert à la réduction de la circulation automobile de transit sur les artères du quartier et à ses impacts négatifs sur la santé, la sécurité et le bien-être des résidents.

Recommandation 16

Que l'Arrondissement reconnaisse l'importance des espaces civiques et du domaine public comme lieu de cohabitation et y privilégie un aménagement inclusif pour tous, incluant les populations marginalisées.

Recommandation 17

Que l'Arrondissement assure l'accessibilité à des locaux abordables pour les organismes communautaires du territoire en reconnaissant l'importance de ces services collectifs pour les résidents du quartier, particulièrement les plus vulnérables.

Recommandation 18

Que l'Arrondissement garantisse un accès public aux berges du fleuve par le prolongement de la rue de la Commune et la création d'un grand parc sur une partie du site de la Brasserie Molson.

Recommandation 19

Que l'Arrondissement procède à la création d'un espace public de grande envergure sur le site de Radio-Canada, en forte relation avec l'îlot St-Pierre et la tour de Radio-Canada.

Recommandation 20

Que le PPU des Faubourgs assure la préservation de l'important patrimoine (industriel, modeste, ouvrier et humain) que l'on retrouve dans le Centre-Sud et sa mise en valeur à travers le développement du secteur.