

Centre de santé et de services sociaux
Jeanne-Mance

Centre affilié universitaire



Modernisation de la Maison Radio-Canada et développement du site

L'accès au logement

incontournable pour améliorer la santé et le bien-être de la
population du territoire du CSSS Jeanne-Mance

Mémoire présenté à
l'Office de consultation publique de Montréal
Décembre 2008

Nous souhaitons d'abord remercier l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) de nous offrir l'occasion de participer à cette consultation publique sur la modernisation de la Maison Radio-Canada et sur le développement de son site. Le CSSS Jeanne-Mance se réjouit du redéveloppement et de la densification de ce secteur de son territoire. Le projet de la Maison Radio-Canada est certainement un des plus grands projets immobiliers de l'histoire du Centre-Sud, représentant à lui seul plus de 1,6 milliard de dollars d'investissements. Il s'agit d'une occasion tout à fait unique d'agir sur le développement de la collectivité, tout en participant aux objectifs de modernisation de la Société d'État.

Par le biais de ce mémoire, nous souhaitons contribuer à la réflexion et à l'analyse de l'Office de consultation publique sous la lunette de certaines des priorités dégagées au sein du comité de vigie sur le développement social, coordonné par le CSSS Jeanne-Mance. Ces priorités sont le logement, l'insertion sociale et professionnelle et la rétention des familles avec enfants dans les quartiers centraux. La réduction des inégalités sociales et l'amélioration des conditions de vie de la population la plus défavorisée sont au cœur du travail de collaboration entre les partenaires du comité de vigie.

En première partie, nous présenterons le CSSS Jeanne-Mance en précisant sa mission et son rôle. Nous aborderons par la suite les caractéristiques du territoire et le profil de sa population. Nous terminerons cette section en décrivant le comité de vigie sur le développement social et ses priorités. Cette première partie situera l'analyse que fait le CSSS du projet de la Maison Radio-Canada. En seconde partie, nous analyserons le projet proposé par la Maison Radio-Canada. Nous aborderons les points forts du projet et la démarche de consultation, l'intégration sociale et l'intégration urbaine, l'accès et la circulation. Une synthèse des recommandations complètera le mémoire.

Nous sommes convaincus que ce processus de consultation, piloté par l'OCPM, contribuera à rendre ce projet structurant pour le territoire et emballant pour sa population.

LE CSSS JEANNE-MANCE

Le CSSS Jeanne-Mance compte une population de près de 140 000 personnes sur un territoire formé par l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal et une large partie de l'arrondissement Ville-Marie. Il comprend pour l'instant 16 installations - centres d'hébergement et CLSC - et intégrera les services de l'Hôpital Notre-Dame au cours des prochaines années. Le CSSS Jeanne-Mance gère un budget de près de 170 millions de dollars et a à son emploi plus de 3 000 personnes.

La mission du CSSS Jeanne-Mance consiste à agir en amont des problèmes de santé et des problèmes sociaux et à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour que la population du territoire ait accès à des soins de santé et des services sociaux adaptés à ses besoins et dans les meilleurs délais possibles. Le CSSS Jeanne-Mance veut aussi créer, au sein de son réseau local, des conditions et un environnement favorable pour aider les personnes à prendre leur santé en main afin que chacun ait les capacités physiques et psychologiques ainsi que les ressources requises pour mener une vie active et agir dans son milieu.

LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

Situé au cœur de la ville de Montréal, le territoire du CSSS Jeanne-Mance est marqué par des caractéristiques propres aux quartiers centraux d'une métropole. Une quantité importante de personnes transitent sur le territoire, notamment les travailleurs, les étudiants et les touristes, ainsi que des personnes en situation d'itinérance, des utilisateurs de drogues injectables, des travailleurs et des travailleuses du sexe, etc.

Le centre-ville de Montréal fait également preuve d'un dynamisme tout à fait unique. Pôle économique et culturel, il attire près de 500 000 personnes par jour. Les multiples projets d'envergure déjà en chantier ou prévus au cours des prochaines années témoignent de l'enthousiasme suscité par le potentiel de développement économique et social de notre territoire. Il soulève toutefois un certain nombre de défis.

Un des principaux défis du développement économique et immobilier du territoire est, à notre avis, de faire en sorte que les grands projets répondent tout autant aux besoins des populations locales qu'aux

besoins de consolidation des atouts de la métropole dans l'échiquier des grandes villes internationales. Pour ce faire, les partenaires des différents paliers et les promoteurs des projets doivent prendre des mesures spécifiques pour maximiser les retombées sociales et économiques de ces grands développements privés et publics, plus particulièrement pour les personnes à faible et à modeste revenu. La modernisation de Radio-Canada et le développement de son site illustrent très bien ce défi et constituent une occasion unique de contribuer au développement de la collectivité par l'ampleur du projet et par la diversité des fonctions et des usages qui y seront réalisés.

PROFIL POPULATIONNEL

La population du territoire du CSSS Jeanne-Mance représente près de 7,5 % de la population de l'île de Montréal. Le territoire est reconnu comme étant l'un des plus densément peuplés de l'agglomération, soit 9 425 personnes/km², comparativement à 3 715 pour Montréal. Il s'agit également d'un des territoires de la métropole les plus marqués par la pauvreté. Nos équipes peuvent d'ailleurs constater les impacts de cette pauvreté sur l'état de santé de la population à faible revenu car les conditions de vie déterminent largement l'état de santé des populations.

Le nombre de personnes dans les ménages privés à faible revenu est de 47 908, ce qui représente 37 % de notre population. Dans les quartiers Sainte-Marie et Saint-Jacques, situés à proximité du projet de la Maison Radio-Canada, les taux de personnes sous le seuil de faible revenu dans les ménages privés sont respectivement de 45 % et 46 %. Les personnes âgées sont parmi les plus vulnérables. Des 6 085 aînés de 65 ans et plus habitant le territoire du CLSC des Faubourgs, 54 % vivent seuls et 54 % vivent sous le seuil de faible revenu.

Bien que le départ des familles soit un enjeu populationnel important dans l'ensemble des quartiers centraux de Montréal, il est encore plus marqué dans le centre-ville. Malgré la recrudescence des développements immobiliers sur le territoire du CSSS, le nombre de familles avec enfants à la maison a diminué dans presque l'ensemble des quartiers desservis par notre établissement. Dans Saint-Jacques,

entre 2001 et 2006, on constate une diminution de 9 % des familles avec enfants. Au Faubourg Saint-Laurent, cette diminution est de 7 %.

COMITÉ DE VIGIE EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL

Dans le cadre de l'élaboration de son projet clinique, le CSSS Jeanne-Mance a mis sur pied un comité de vigie sur le développement social, composé de représentants des principaux acteurs sociaux du territoire : les élus municipaux et scolaires, les arrondissements Ville-Marie et Plateau-Mont-Royal, la Commission scolaire de Montréal, la CDEC Centre-Sud/Plateau-Mont-Royal ainsi que les tables de développement social du Plateau-Mont-Royal, du Centre-Sud et du Faubourg Saint-Laurent. Le mandat du comité de vigie est de favoriser une convergence des actions des différents partenaires pour l'amélioration de la santé et du bien-être de la population du territoire du CSSS.

La pauvreté et la rétention des familles, notamment dans le territoire de Ville-Marie, sont rapidement apparues comme des enjeux prioritaires pour le CSSS et l'ensemble de ses partenaires. Le logement, l'insertion sociale et professionnelle et la sécurité alimentaire sont les trois axes de collaboration qui ont fait consensus au sein du comité de vigie. La lutte à la pauvreté, la rétention des familles avec enfants et l'attraction des nouvelles familles pour résider dans le territoire guideront notre propos dans l'analyse du projet de la Maison Radio-Canada.

Le processus de consultation mis de l'avant par la Maison Radio-Canada, en collaboration avec des intervenants-clés du territoire, a contribué à faire ressortir les objectifs et les préoccupations de la communauté ainsi que le type de développement pouvant contribuer à maximiser les retombées du projet. Plusieurs de ces recommandations seront reprises dans la prochaine partie de ce document. Le secteur sud de notre territoire, où se réalisera la modernisation de la Maison Radio-Canada, a grand besoin de ce projet structurant. Nous croyons qu'il s'agit d'un projet emballant et déterminant pour la collectivité.

PROJET DE MODERNISATION DE RADIO-CANADA ET DÉVELOPPEMENT DE SON SITE

POINTS FORTS DU PROJET ET DE LA DÉMARCHE DE CONSULTATION DU MILIEU

La densification du secteur est du centre-ville de la métropole est un des aspects les plus importants du projet proposé par la Maison Radio-Canada. Il permettra de restructurer un secteur ayant connu des développements plutôt malheureux au cours des dernières décennies. Les 2 000 à 2 200 logements prévus constitueront un effet de levier important pour le développement économique et social du territoire. Ils mettront à profit, de façon plus structurante, des espaces aujourd'hui occupés par des stationnements.

Le projet permettra également d'introduire une mixité de fonctions, d'usages, de services et de clientèles nécessaires à la cohésion du secteur : développement résidentiel et commercial, services de proximité, espaces verts, espaces publics et récréatifs, etc. De plus, la restructuration de la trame des rues s'avère également un apport important du projet de la Maison Radio-Canada. En effet, la reconstitution d'axes nord-sud par le prolongement des rues Berri et Alexandre de Sève ainsi que la réintégration de l'axe est-ouest de la rue de la Gauchetière, contribueront au désenclavement du secteur. Enfin, la création d'espaces verts et d'espaces publics, accessibles pour l'ensemble des résidents du secteur, contribuera à réarticuler le site avec les secteurs environnants et à répondre aux besoins des résidents, notamment ceux du Faubourg Québec.

Le processus de consultation choisi par Radio-Canada a permis de tableur sur les conditions favorables à la réalisation d'un projet structurant pour le secteur et pour la Maison Radio-Canada. Ce travail de collaboration a contribué à une meilleure compréhension des enjeux et des préoccupations de l'ensemble des parties ainsi que de réaffirmer le potentiel de développement du site. Les objectifs ressortis par le comité-conseil reprennent tout à fait la teneur des préoccupations portées par le CSSS Jeanne-Mance et par son réseau de partenaires.

Le défi de l'ensemble des partenaires du projet — la Maison Radio-Canada, les promoteurs qui seront

appelés à réaliser ce développement, les partenaires des trois paliers gouvernementaux ainsi que le milieu communautaire — sera de maximiser le potentiel du développement du site durant toutes les phases prévues du projet. En ce sens, nous croyons que le comité-conseil mis sur pied par la Maison Radio-Canada pour la phase de conception du projet, devrait poursuivre ses travaux pour les phases de planification et de réalisation. Il doit participer au processus de définition de l'accord de développement entre la Ville de Montréal et la Maison Radio-Canada et accompagner la planification et la réalisation du projet, qui rappelons-le, pourrait être effectué par différents promoteurs et surtout, s'échelonner en plusieurs phases et sur plusieurs années.

Bien que nous soyons persuadés de la volonté de la Maison Radio-Canada de réaliser son projet dans le sens des objectifs définis par les travaux du comité-conseil, nous tenons à souligner que le projet présenté dans le cadre de cette consultation nous renseigne très peu sur le contenu des différentes phases de réalisation, la typologie des logements, le coût des logements, les études de marché sur lesquelles repose la viabilité du projet, le type de commerces et de services de proximité prévus, etc. Il est donc difficile de se prononcer sur un ensemble d'éléments qui semblent pourtant incontournables pour émettre des recommandations éclairées. La poursuite des travaux du comité-conseil nous semble en ce sens essentielle.

Recommandation 1

Que la Maison Radio-Canada et la Ville de Montréal mettent en place des mécanismes formalisant la poursuite des travaux du comité-conseil dans les phases de planification et de réalisation du projet de la Maison Radio-Canada.

INTÉGRATION SOCIALE

LE LOGEMENT

Lors de la présentation du volet Intégration sociale, effectuée le 24 novembre dernier, nous avons pu constater la place dominante accordée à la question du logement par l'ensemble des intervenants. La

Ville de Montréal a expliqué sa Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels ainsi que certains éléments de la Politique familiale devant être considérés dans le cadre de la réalisation du projet de la Maison Radio-Canada. La question de la mixité sociale et la volonté de mettre en œuvre des stratégies et des actions pour maintenir et attirer des familles sur le territoire fait largement consensus. Radio-Canada a d'ailleurs confirmé sa volonté de se conformer à la Stratégie d'inclusion.

Rappelons que cette stratégie prévoit la réalisation d'au moins 30 % de logements sociaux et abordables. La proportion habituellement convenue est de 15 % de logements sociaux et de 15 % de logements abordables d'initiative privée. Dans plusieurs territoires, les milieux demandent cependant à ce que les proportions soient modulées. Plusieurs d'entre eux ont obtenu ces modulations. Par exemple, selon le document publié en 2007 par la Ville de Montréal sur la stratégie d'inclusion et l'avancement de sa mise en œuvre, on relève que le site des Ateliers Rosemont proposera de 45 % à 54 % de logements sociaux et communautaires, la biscuiterie Viau, pour sa part en détient 30 % et enfin le site Raymond-Préfontaine en compterait de 41 % à 49 %.

Le site du Tri postal dans le sud-ouest comprendra également une bonne proportion de logements sociaux. Ce site appartient au gouvernement canadien, dont la contribution a permis à la Ville de Montréal de dépasser les objectifs ciblés par la stratégie pour le projet. Ces exemples démontrent la préoccupation de la Ville et des acteurs des quartiers centraux de maximiser le développement de logements sociaux sur les terrains publics. En effet, le développement sur des terrains publics permet de compenser pour les difficultés de développement dans les quartiers centraux, et plus particulièrement à proximité du centre-ville. Ces difficultés sont attribuables à la rareté des terrains pour réaliser des projets immobiliers et aux coûts d'acquisition, de construction et de rénovation particulièrement importants dans le cœur de la métropole.

Depuis le début des années 2000, le coût des loyers a contribué à appauvrir une partie de la population

du territoire et à encourager le départ de plusieurs ménages familiaux. Une étude réalisée par le service aux collectivités de l'UQÀM, en collaboration avec le Comité logement Centre-Sud, fait ressortir des chiffres de la SCHL de l'année 2006. On y apprend que le prix moyen des loyers, peu importe le nombre de pièces, est beaucoup plus élevé au centre-ville de Montréal que dans l'ensemble de l'agglomération de Montréal. À titre d'exemple, les personnes seules qui désirent vivre au centre-ville doivent déboursier un loyer mensuel moyen assez élevé, soit de 614 \$ pour un studio et de 857 \$ pour un logement comprenant une seule chambre. Pour un logement comprenant deux chambres fermées, on doit en moyenne déboursier un loyer mensuel de 1 112 \$, comparativement à 645 \$ ailleurs à Montréal. Les logements pouvant loger des familles plus nombreuses, soit de trois chambres et plus, sont peu abordables alors qu'un loyer moyen est de 1 538 \$ par mois, comparativement à 804 \$ ailleurs à Montréal. Il s'agit d'une différence de 734 \$ par mois. Comme le soulignent les auteurs de cette étude, les loyers élevés limitent l'accessibilité d'un bon nombre de ménages qui désirent vivre au centre-ville et les limitent également dans leur choix de logement.

Selon les chiffres de la SCHL, 12 035 ménages de Ville-Marie ont des problèmes d'abordabilité.

Critères d'abordabilité 2007 pour la RMR de Montréal

Typologie	Coûts mensuels maximum
Studio	Entre 500 \$ et 576 \$
1 chambre	Entre 600 \$ et 685 \$
2 chambres	Entre 650 \$ et 700 \$
3 chambres	Entre 760 \$ et 900 \$

La CSSS Jeanne-Mance réalise présentement une démarche de consultation en vue de tracer un portrait de son territoire. Pour ce faire, nous avons entre autres réalisé une tournée des tables sectorielles du Centre-Sud. Les groupes présents ont souligné la nécessité de créer un large volet de logements sociaux et ont suggéré que le développement du site de la Maison Radio-Canada comporte une proportion de 30 % de logements sociaux et communautaires.

Le résultat des consultations organisées par certains de nos partenaires, notamment Habiter Ville-Marie et

la CDEC Centre-Sud/Plateau-Mont-Royal, abondent dans le même sens. Les arguments développés par nos partenaires sont aussi les nôtres : le potentiel de développement du site, les enjeux propres au territoire, dont la présence d'une population en situation de pauvreté, les difficultés à retenir et à attirer de nouvelles familles et enfin, les difficultés de développement dues aux coûts d'acquisition et de construction.

Le CSSS Jeanne-Mance soutient cette demande de 30 % de logements sociaux et communautaires. Nous croyons que la Ville de Montréal doit travailler de façon à rallier le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada, afin que Radio-Canada puisse réaliser son projet de modernisation, tout en permettant la réalisation de 30 % de logements sociaux et communautaires. La contribution de l'ensemble des paliers est essentielle pour la réalisation de ce projet tout aussi essentiel pour le développement de ce secteur et de la collectivité qui y réside. Enfin, l'inclusion du volet social doit se réaliser dès les premières phases, en vue d'en assurer une meilleure intégration et d'en garantir la réalisation.

Recommandation 2

Que le projet de développement du site de la Maison Radio-Canada comporte un volet de logements sociaux et communautaires représentant 30 % de l'ensemble des unités.

Recommandation 3

Que la Ville de Montréal, rallie les trois paliers de gouvernement afin que se réalise le projet de modernisation de la Maison Radio-Canada respectant la proportion de 30 % de logements sociaux et communautaires.

Recommandation 4

Que le développement du volet de logements sociaux et communautaires soit réalisé dans les premières phases de développement du site de Radio-Canada.

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, L'INSERTION SOCIALE ET PROFESSIONNELLE

Le projet de développement de Radio-Canada prévoit 1,6 milliard de dollars d'investissements, 2 millions de

pieds carrés en habitation, 1 million de pieds carrés de bureaux et 300 000 pieds carrés de commerces. Les retombées économiques de ce projet seront sans contredit majeures pour le territoire. Le projet pourrait répondre à plusieurs enjeux soulevés par les acteurs du milieu et par ricochet accroître ses retombées économiques et sociales. La poursuite du travail du comité-conseil permettrait entre autres d'articuler des stratégies pour maximiser les retombées.

Plusieurs groupes en employabilité travaillent pour insérer en emploi des résidents du territoire par le biais de références, de formations adaptées, de stages en milieu d'emploi, etc. Au fil des ans, ils ont tissé des liens avec plusieurs entreprises du territoire. Ils ont contribué à intégrer des personnes au travail et à répondre à des besoins en main-d'œuvre pour le complexe de cinéma du Quartier Latin, la Bibliothèque nationale du Québec, certaines sociétés de développement commercial, etc.

Plusieurs stratégies de création d'emplois, d'insertion et de formation peuvent être mises de l'avant dans le cadre du projet de développement du site de Radio-Canada. Une de ces stratégies est de favoriser l'embauche locale et de développer des liens de partenariats avec les groupes du milieu. La CDEC Centre-Sud/Plateau-Mont-Royal et les groupes rassemblés au sein de la Table de promotion de la main-d'œuvre sont certainement des alliés qui peuvent contribuer à référer et à former des personnes à l'emploi ainsi qu'à accompagner les entreprises dans leurs démarches pour favoriser l'embauche locale.

Une autre stratégie, enfin, est de favoriser l'implantation sur le site d'entreprises d'économie sociale. Ces entreprises conjuguent des objectifs de rentabilité sociale et de rentabilité économique. Elles sont des lieux de formation à l'emploi et offrent, pour la plupart, des produits et des services répondant aux besoins des populations locales, résidentes ou en transit. Cette stratégie favoriserait ainsi une réponse aux besoins des anciens et nouveaux résidents du territoire, des travailleurs des nouvelles entreprises et de la Maison Radio-Canada.

Une autre stratégie est de favoriser l'implantation

d'entreprises du secteur culturel et le développement d'espaces de travail pour les créateurs. Le territoire compte sur la présence de plusieurs travailleurs du domaine des arts, des communications et de la culture. Il s'agit d'une communauté créative qui contribue au rayonnement de l'ensemble de la communauté montréalaise. Depuis le début des années 2000, on constate le déplacement ou le départ vers des quartiers périphériques de plusieurs de ces travailleurs qui oeuvrent souvent de façon autonome. Les coûts des loyers et des espaces de production contribuent à ces départs. D'autres travailleurs s'appauvrissent en choisissant de demeurer dans le territoire. Ils occupent des emplois précaires entrecoupés d'épisodes de chômage et composent une partie de la population du territoire vivant sous le seuil de faible revenu.

Le développement du site de la Maison Radio-Canada est une occasion de favoriser le développement économique du territoire. Cependant, des études complémentaires seraient de mise pour assurer le maximum de retombées économiques et sociales. En effet, quels sont les besoins? Quel type d'offre commerciale pourrait permettre de répondre aux besoins de façon complémentaire à la desserte commerciale actuelle? Le développement commercial du site de la Maison Radio-Canada aura-t-il des conséquences négatives pour les commerçants de la rue Sainte-Catherine? D'autre part, comment s'articule la planification de la Maison Radio-Canada avec celle de l'Hôtel-gare Viger? Ce projet est à proximité du site et propose également de développer une offre commerciale substantielle. Ces questions méritent un éclairage pour s'assurer de maximiser les retombées et de réduire les effets pervers que pourraient occasionner le projet.

Recommandation 5

Que la Ville de Montréal et la Maison Radio-Canada travaillent de concert avec le comité-conseil à l'élaboration de stratégies pour maximiser les retombées économiques et sociales.

Recommandation 6

Que la Maison Radio-Canada mette à contribution les partenaires de la CDEC et de la Table de promotion de la main-d'œuvre pour favoriser la réalisation de projets d'embauches locales.

Recommandation 7

Que la Maison Radio-Canada favorise l'implantation d'entreprises d'économie sociale et d'entreprises du domaine des arts, des communications et de la culture dans le cadre de son projet.

Recommandation 8

Que la Maison Radio-Canada favorise la réalisation d'espaces de production abordables pour les créateurs du territoire.

Recommandation 9

Que la Maison Radio-Canada réalise des études complémentaires afin de démontrer, entre autres, la complémentarité et l'articulation du projet avec la dynamique commerciale existante et les grands projets prévus au centre-ville.

INTÉGRATION URBAINE, ACCÈS ET CIRCULATION

ESPACES VERTS ET AMÉNAGEMENT

L'amélioration du cadre de vie de la population du secteur est une des contributions les plus importantes du projet de la Maison Radio-Canada. La réalisation d'un aménagement de qualité par l'intégration d'espaces verts et d'espaces publics, l'animation des lieux et le développement de liens par la percée des rues contribueront à revaloriser le secteur. Le projet de la Maison Radio-Canada est non seulement un lieu de destination pour des travailleurs en transit mais il se veut un milieu de vie pour les résidents des 2 200 logements qui y seront construits ainsi que pour les milliers de résidents du voisinage immédiat. Tout comme la situation socioéconomique, la qualité de l'aménagement des espaces publics et des équipements collectifs contribue au bien-être d'une collectivité. L'arrondissement Ville-Marie est d'ailleurs à élaborer un état de situation des espaces verts de

son territoire en vue de proposer un plan pour en augmenter le nombre et la qualité.

L'amélioration du cadre urbain contribuera à notre avis à favoriser la rétention des familles avec enfants sur le territoire et à attirer de nouvelles familles pour y habiter. Des espaces verts, des aménagements avec mobilier adapté aux besoins des familles avec jeunes enfants, des équipements collectifs de qualité sont au nombre des exigences des familles pour s'installer dans un quartier. L'absence de telles conditions à Faubourg Québec a d'ailleurs été abondamment soulignée lors des consultations sur le développement de l'Hôtel-gare Viger et aux présentes consultations.

Cet enjeu est de taille pour l'ensemble des partenaires du CSSS Jeanne-Mance. La Table de développement social du Centre-Sud et la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent ont fait de la rétention et de l'attraction des familles une priorité. Pour nos partenaires de la Commission scolaire de Montréal, le départ des familles a eu des impacts sur la fréquentation des écoles du territoire. La décroissance du nombre des élèves a occasionné plusieurs fusions et menacé de fermeture certaines écoles situées sur le territoire du CSSS Jeanne-Mance. L'expérience nous démontre qu'il est beaucoup plus facile de fermer une école que d'en ouvrir une. Le secteur des Habitations Jeanne-Mance en est un exemple. Les élèves doivent prendre l'autobus pour se rendre à l'école faute d'une école de proximité.

Recommandation 10

Que la Maison Radio-Canada développe des espaces verts et assure des aménagements de qualité pour répondre aux besoins de la population résidente avec une attention toute particulière aux besoins des familles avec enfants.

Recommandation 11

Que la Maison Radio-Canada arrime la planification des espaces verts et publics avec le travail effectué par l'arrondissement Ville-Marie en vue d'un plan d'ensemble des espaces verts sur son territoire.

LA RUE NOTRE-DAME ET LE QUARTIER ENVIRONNANT

Les interfaces avec les quartiers du voisinage posent à notre avis un défi de taille pour le projet. Comment articuler le site avec le territoire avoisinant? Le projet proposé doit favoriser les connexions du site avec le quartier et s'inscrire dans le cadre d'un plan pour l'ensemble des développements susceptibles d'être réalisés dans le secteur : le Centre communautaire Sainte-Brigide, l'Hôtel-gare Viger, le CHUM, le quartier de la santé, la compagnie Molson qui selon les médias délocalise une partie de sa production et enfin la modernisation de la rue Notre-Dame.

Dans l'axe nord-sud, la percée des rues Beaudry et Alexandre de Sève contribuera à recréer des liens avec le quartier. La Ville de Montréal devrait cependant miser sur la réalisation du projet de la Maison Radio-Canada, et sur les multiples projets à venir ou potentiel du secteur, pour demander le recouvrement de l'autoroute Notre-Dame jusqu'à la rue Iberville. Le recouvrement permettrait de créer un véritable lien nord-sud et favoriserait non seulement un accès au fleuve pour la population du Centre-Sud mais également une véritable intégration de Faubourg Québec au quartier.

De plus, le projet de modernisation prévue de la rue Notre-Dame aura des impacts sur la qualité du secteur sud du projet. En effet, les bretelles d'autoroute prévues dans le cadre de cette modernisation consacreront la vocation de circulation de transit de ce secteur. La Direction de santé publique a largement documenté les impacts du projet de modernisation de la rue Notre-Dame dans le cadre des consultations sur ce sujet. Nous profitons de cette occasion pour souligner l'importance de revisiter ce projet dans le cadre d'une analyse privilégiant des principes de développement durable et de qualité de vie.

Le centre-ville vit une transformation accélérée par la réalisation d'un ensemble de projets d'envergure. Il s'agit d'une occasion exceptionnelle de revaloriser un secteur qui a connu plusieurs interventions malheureuses dans le passé. Le centre-Sud fait partie du centre-ville de Montréal et un plan d'ensemble est absolument nécessaire pour articuler le développe-

ment de ce secteur. L'ensemble des interventions au centre-ville auront nécessairement des impacts sur cette portion du territoire et sur sa population.

Recommandation 12

Que la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec profitent de la réalisation des projets dans le centre-ville, notamment du projet de la Maison Radio-Canada, pour réévaluer le recouvrement de la rue Notre-Dame.

Recommandation 13

Que la Ville de Montréal réalise un plan d'ensemble du grand centre-ville, en y intégrant les projets connus, dont la Maison Radio-Canada, ou à prévoir dans le territoire du Centre-Sud.

EN CONCLUSION

Le projet de modernisation de la Maison Radio-Canada et du développement de son site est un projet immobilier d'envergure pour le cœur de la métropole. Ce projet de près de 1,6 milliard de dollars est une occasion unique de donner un élan au développement économique et social de ce secteur connu comme un des plus défavorisés de la métropole.

Ce projet est emballant et mérite le soutien de la communauté. Le porteur du projet, la Maison Radio-Canada, a soutenu une démarche de consultation du milieu par la mise en place d'un comité-conseil, composé des principaux intervenants du Centre-Sud. Plusieurs recommandations du comité-conseil semblent d'ailleurs avoir inspiré la Maison Radio-Canada dans la conception de son projet.

Cependant, de l'information complémentaire sur le projet serait nécessaire pour favoriser une véritable démarche de consultation. Des études de marché pour l'ensemble des fonctions proposées seraient de mise pour pouvoir évaluer l'adéquation du projet et des besoins. D'autres renseignements sur les besoins de la population et les services de proximité à développer se seraient avérés tout à fait opportuns.

Enfin, ce projet doit favoriser l'accès au logement pour la population à faible et à modeste revenu. Le CSSS Jeanne-Mance et ses partenaires du comité de vigie considèrent qu'un logement accessible et de qualité

est un déterminant social important de la santé et du bien-être des populations. L'inclusion de 30 % de logements sociaux et communautaires contribuera, à notre avis, à agir en amont pour l'amélioration de la santé et du bien-être. Le logement est en effet un levier important de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale.

Nous sommes cependant convaincus que la Maison Radio-Canada poursuivra son travail avec le comité-conseil afin que l'accord de développement qui sera conclu avec la Ville de Montréal soit à la satisfaction de chacune des parties.

Nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal de nous avoir permis d'exprimer notre analyse du projet ainsi que nos recommandations, qui pourraient à notre avis contribuer à faire de la modernisation de la Maison Radio-Canada un projet structurant pour l'ensemble de la communauté.

BIBLIOGRAPHIE

Marie-Claude Cantin et Jalloul Salah, Habiter le centre-ville : situation actuelle et enjeux de développement en matière de logement dans l'arrondissement de Ville-Marie, Département des études urbaines et touristiques, Comité Logement Centre-Sud et Service aux collectivités de l'UQÀM. (septembre 2008)

Société Canadienne d'hypothèques et de logement (2005) Rapport sur le marché locatif RMR de Montréal, Montréal, 23 p.

Société Canadienne D'hypothèques et de logement (2006) Rapport sur le marché locatif RMR de Montréal, Montréal, 32 p.

Ville de Montréal (2005) Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, août 2005, 42 p.

Ville de Montréal, La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre, (septembre 2007)

RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION 1

Que la Maison Radio-Canada et la Ville de Montréal mettent en place des mécanismes formalisant la poursuite des travaux du comité-conseil dans les phases de planification et de réalisation du projet de la Maison Radio-Canada.

RECOMMANDATION 2

Que le projet de développement du site de la Maison Radio-Canada comporte un volet de logements sociaux et communautaires représentant 30 % de l'ensemble des unités.

RECOMMANDATION 3

Que la Ville de Montréal, rallie les trois paliers de gouvernement afin que se réalise le projet de modernisation de la Maison Radio-Canada respectant la proportion de 30 % de logements sociaux et communautaires.

RECOMMANDATION 4

Que le développement du volet de logements sociaux et communautaires soit réalisé dans les premières phases de développement du site de Radio-Canada.

RECOMMANDATION 5

Que la Ville de Montréal et la Maison Radio-Canada travaillent de concert avec le comité-conseil à l'élaboration de stratégies pour maximiser les retombées économiques et sociales.

RECOMMANDATION 6

Que la Maison Radio-Canada mette à contribution les partenaires de la CDEC et de la Table de promotion de la main-d'œuvre pour favoriser la réalisation de projets d'embauches locales.

RECOMMANDATION 7

Que la Maison Radio-Canada favorise l'implantation d'entreprises d'économie sociale et d'entreprises du domaine des arts, des communications et de la culture dans le cadre de son projet.

RECOMMANDATION 8

Que la Maison Radio-Canada favorise la réalisation d'espaces de production abordables pour les créateurs du territoire.

RECOMMANDATION 9

Que la Maison Radio-Canada réalise des études complémentaires afin de démontrer, entre autres, la complémentarité et l'articulation du projet avec la dynamique commerciale existante et les grands projets prévus au centre-ville.

RECOMMANDATION 10

Que la Maison Radio-Canada développe des espaces verts et assure des aménagements de qualité pour répondre aux besoins de la population résidente avec une attention toute particulière aux besoins des familles avec enfants.

RECOMMANDATION 11

Que la Maison Radio-Canada arrime la planification des espaces verts et publics avec le travail effectué par l'arrondissement Ville-Marie en vue d'un plan d'ensemble des espaces verts sur son territoire.

RECOMMANDATION 12

Que la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec profitent de la réalisation des projets dans le centre-ville, notamment du projet de la Maison Radio-Canada, pour réévaluer le recouvrement de la rue Notre-Dame.

RECOMMANDATION 13

Que la Ville de Montréal réalise un plan d'ensemble du grand centre-ville, en y intégrant les projets connus, dont la Maison Radio-Canada, ou à prévoir dans le territoire du Centre-Sud.