

Habiter *Ville-Marie*

Pour un centre-ville habité, mixte et solidaire

Mémoire présenté dans le cadre
de la Consultation publique sur le projet de développement du site
et de modernisation de la Maison de Radio-Canada

Déposé le jeudi 4 décembre 2008
A l'Office de consultation publique de Montréal

Présenté par Habiter Ville-Marie

Atelier Habitation Montréal
Centre Dollard-Cormier-IUD
Corporation de développement
communautaire du Centre-Sud
CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-
Royal
Comité logement Centre-Sud
FÉCHIMM
FOHM

Groupe CDH
InterLoge
Table d'aménagement du Centre-
Sud
Table de concertation du Faubourg
St-Laurent
Réseau Habitation Femmes
Y des femmes de Montréal

Habiter
Ville-Marie

1710, rue Beaudry, bureau 2,6
Montréal, Québec
H2L 3E7

téléphone : 514-521-5992
fax : 514-521-1386
courriel : centsud@cooptel.qc.ca

Table des matières

1. Introduction.....	3
Habiter Ville-Marie, sa mission et ses membres.....	3
2. Le projet de développement du site et de modernisation de la Maison de Radio-Canada	5
a) Les points forts du projet.....	5
La démarche de consultation en amont du projet	5
La densification du site	7
Le désenclavement du site.....	7
b) Le contexte du projet.....	8
Ville-Marie : territoire de projets d’envergure.....	8
Un boom immobilier sous formule condominium... ..	10
Ville-Marie : un territoire de disparités	12
c) Intégration sociale : la Stratégie d’inclusion	14
Les objectifs de la Stratégie	14
Le bilan de la Stratégie dans Ville-Marie.....	15
L’application de la Stratégie dans le cadre du projet de la SRC.....	16
d) Intégration urbaine.....	18
Espaces publics, espaces verts et animation.....	18
Hauteurs, rue Notre-Dame.....	19
Services de proximité et équipements collectifs	20
e) Autres éléments à considérer.....	21
Mise en valeur de l’historique du site.....	21
3. Conclusion	22
4. Recommandations.....	23

Introduction

Habiter Ville-Marie, sa mission et ses membres

Nous souhaitons d'abord remercier les membres de l'Office de consultation publique de Montréal de nous offrir l'occasion de contribuer à sa réflexion et à son analyse d'un des plus grands projets immobiliers dans le centre-ville de Montréal. Le mémoire que nous vous présentons est le résultat d'une consultation des groupes membres de notre table de concertation. Il s'inscrit dans la réflexion des différents partenaires de notre concertation sur les grands développements immobiliers privés et publics prévus dans le cœur de la métropole au cours des prochaines années.

Habiter Ville-Marie (HVM) est une concertation de regroupements, de tables de développement social et d'organismes communautaires qui a pour objectif le développement d'un centre-ville habité, mixte et solidaire. La mission première de notre concertation est la promotion et le développement de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement de Ville-Marie afin de répondre aux besoins de la population locale, avec une attention toute particulière pour les personnes seules et les familles à faible ou modeste revenus. Le logement social et communautaire constitue, selon nous, un formidable outil pour favoriser la mixité sociale et assurer la présence de familles dans les quartiers centraux.

Habiter Ville-Marie est composé de groupes intervenant en logement social et communautaire dans l'arrondissement, soit Atelier Habitation Montréal, le Comité logement Centre-Sud, le Groupe CDH, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM), la Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM) et InterLoge Centre-Sud.

Notre concertation rassemble de plus les regroupements ou tables de concertation suivantes : la CDC du Centre-Sud, la Table pour l'aménagement du Centre-Sud, la Table de concertation du Faubourg St-Laurent, la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal et le

Réseau Habitation Femmes. Le Centre Dollard-Cormier- IUD et le Y des femmes de Montréal sont également des membres actifs. Habiter Ville-Marie a de plus l'appui du CSSS Jeanne-Mance qui met à sa disposition une organisatrice communautaire pour appuyer la réalisation de ses activités.

En matière de recherche et développement, Habiter Ville-Marie participe au groupe de recherche sur le logement du CRÉMIS (Centre de recherche de Montréal sur les inégalités sociales, les discriminations et les pratiques alternatives de citoyenneté du CSSS Jeanne-Mance, centre affilié à l'Université de Montréal). Il a collaboré de plus à la réalisation d'une étude sur la situation du logement au centre-ville, pilotée par le Comité logement Centre-Sud et le Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM. Enfin, plusieurs de nos membres travaillent à la création d'un fonds d'acquisition pour la sauvegarde des maisons de chambres dans les quartiers centraux afin de permettre à des populations marginalisées, dont celles à risque d'itinérance, de se maintenir en logement.

Dans la première partie du document, nous présenterons d'emblée les points forts du projet de développement du site et de modernisation de la Maison Radio-Canada. Nous poursuivrons par une présentation du territoire et de sa population. Nous traiterons par la suite des éléments qui, à notre avis, mériteraient d'être pris en considération par l'OCPM et par la Société Radio-Canada (SRC) afin de mettre en œuvre un projet structurant pour le quartier environnant et mobilisant pour l'ensemble de la communauté : résidants, travailleurs de la Société d'État, communauté d'affaires et partenaires communautaires. Ce sujet sera abordé selon deux angles d'analyse, soit celui de l'intégration sociale et un autre plus ouvert sur d'autres dimensions du projet.

2. Le projet de développement du site et de modernisation de la Maison de Radio-Canada

a) Les points forts du projet

Le projet de développement du site et de modernisation de la Maison Radio-Canada est certes le projet le plus important à venir dans le Centre-Sud de Montréal au cours des prochaines années. Ce projet est attendu par les groupes du milieu et la population du territoire avec beaucoup d'enthousiasme. La diversité des fonctions et des usages mis de l'avant dans le cadre du projet contribuera à donner un élan au développement du territoire et marquera de façon heureuse la dynamique sociale et économique dans le Centre-Sud.

La démarche de consultation en amont du projet

Un des points forts du projet de la Société Radio-Canada est le processus de discussion et d'échange avec le milieu ayant précédé la conception du projet. En effet, Radio-Canada a mis en place un processus de consultation, par le biais de la formation d'un comité conseil, afin de prendre le pouls des aspirations et des attentes de la communauté. Cette démarche, entreprise dès l'automne 2006, a permis de travailler de concert avec la communauté et de développer des liens de collaboration entre la Société Radio-Canada et les principaux intervenants du milieu. Elle a également permis aux différents membres du comité-conseil d'être à l'affût des préoccupations de l'ensemble des partenaires, que ce soit des différents groupes du milieu ou de la SRC.

Les principaux objectifs mis de l'avant par le comité-conseil sont d'ailleurs des objectifs auxquels nous adhérons dans ce mémoire, soit :

- 1.1 Donner un élan au quartier, en contribuant au développement de son économie et de sa mixité à tous les niveaux (résidentiel, services de proximité, activités récréatives, activités culturelles, pôle d'emploi du secteur créatif...).
- 1.2 Agir comme levier de façon à susciter, en collaboration avec le milieu, des investissements dans l'amélioration du cadre de vie à l'échelle du quartier.

1.3 S'appuyer sur des principes de développement durable dans la planification du site de la MRC, notamment par l'introduction d'une mixité des fonctions, d'usages, de services et de clientèles.

1.4 Restructurer un secteur de la ville, en densifiant le site, notamment par des constructions sur des espaces utilisés à des fins de stationnement.

Ces grands objectifs ont fait consensus dans le milieu et la contribution de la SRC dans le cadre de cette démarche de consultation par la formation du comité-conseil est à souligner. Le comité-conseil a démontré sa pertinence dans le cadre de cette démarche et il serait souhaitable que ledit comité poursuive son travail de collaboration avec Radio-Canada dans les phases ultérieures de réalisation du projet suite à la signature de l'accord de développement entre la Ville de Montréal et la SRC.

Habiter Ville-Marie souhaite en outre réitérer ici son désir d'être associé aux discussions entre la Ville et la SRC, tel que cela a d'ailleurs été annoncé par une représentante de la Ville de Montréal lors du présent processus de consultation, afin de préciser le contenu de l'accord de développement, en ce qui a trait particulièrement à l'élaboration du programme résidentiel et au choix des moyens préconisés pour assurer la mise en place d'un développement mixte et solidaire.

R 1 : Qu'Habiter Ville-Marie soit associé au processus de discussion devant conduire à l'accord de développement entre la Ville de Montréal et la SRC, en ce qui a trait en particulier à l'élaboration du programme résidentiel.

R 2 : Que le projet d'accord de développement soit soumis au milieu avant d'être entériné par la Ville de Montréal.

R 3 : Que le comité conseil soit associé dans les phases ultérieures de réalisation du projet, suite à la signature de l'accord de développement.

La densification du site

La densification du centre-ville est un des éléments forts du projet de la SRC. L'ajout de près de 2 000 logements et l'implantation d'une fonction commerciale et de bureau importante permettront de donner un essor économique et social à ce secteur du centre-ville ayant connu plusieurs interventions urbaines douloureuses au cours des cinquante dernières années. En effet, l'arrondissement Ville-Marie a été marqué par plusieurs interventions publiques d'envergure, telles que l'ouverture de la tranchée de l'autoroute Ville-Marie, l'élargissement du boulevard Dorchester ou encore l'implantation de la Cité des ondes.

Ces grandes réalisations ont marqué de façon radicale le paysage urbain ainsi que les dynamiques sociales et économiques du territoire. Entre 1945 et 1971, 3 400 logements ont été détruits dans le Centre-Sud. Rappelons que 778 logements, 12 épiceries, 13 restaurants, 8 garages, 20 usines et 4 imprimeries ont fait place à la Maison de Radio-Canada. Plus de 5 000 résidents ont été évincés et 830 emplois directs ont été affectés. (Voir annexe 1 : Richard Morin) La densification et la mixité des fonctions prévues dans le cadre du projet proposé par la Société Radio-Canada s'annoncent donc comme une bonne nouvelle pour le Centre-Sud.

Le désenclavement du site

La reconstitution de la trame des rues Beaudry, Alexandre de Sève et de la Gauchetière sont également des apports importants pour le désenclavement du site. Cette initiative permettra, entre autres, des percées vers le sud et ira dans le sens d'une meilleure intégration du site au quartier environnant.

b) Le contexte du projet

Ville-Marie : territoire de projets d'envergure

Le projet de développement du site et de modernisation de la Maison Radio-Canada est un des projets majeurs qui marqueront le paysage et la dynamique du territoire de l'arrondissement Ville-Marie au cours des 20 prochaines années. De fait, il s'inscrit dans un ensemble de grands projets prévus pour le centre-ville de la métropole, stimulants et porteurs de promesses de développement économique et culturel.



Qu'ils soient institutionnels ou privés, ces projets représentent plusieurs milliards de dollars en investissement pour le cœur de la ville. Citons entre autres : le Quartier des spectacles, le CHUM, le technopôle de la santé, les Portes Ste-Marie, la gare-hôtel Viger ou encore d'autres projets déjà réalisés, tels que la Bibliothèque et archives nationales du Québec ou, plus au nord, le Pavillon des sciences et des technologies de l'UQAM.

Les membres d'Habiter Ville-Marie et les partenaires signataires de ce mémoire sont tout à fait enthousiastes à l'égard de la réalisation de grands projets, tels que celui de la SRC, pour le cœur de la ville. D'ailleurs, plusieurs de nos membres ont participé activement à la Coalition pour la réalisation du CHUM au Centre-Ville. Ces projets sont perçus comme autant d'occasions pour améliorer le cadre de vie et les conditions de vie des populations du territoire, en plus de favoriser le rayonnement et le développement de la métropole.

Si l'on peut apprécier la vision de développement des décideurs politiques, axée sur des projets d'envergure, force est de constater qu'aucune étude des impacts combinés de ces différents projets n'a été réalisée. Lors de notre présentation à l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de la gare-hôtel Viger, nous déplorions l'absence d'un plan d'ensemble qui nous permette une véritable analyse du développement des quartiers du centre-ville. L'enthousiasme suscité par ces développements devrait à notre avis

reposer sur une vision et une planification d'ensemble de ces différents développements. Ce plan permettrait d'identifier la faisabilité des projets, d'en démontrer la pertinence, d'en évaluer les impacts positifs ou négatifs sur les populations locales et d'en planifier le phasage. Elle appuierait de plus les démarches de la Ville de Montréal pour associer les différents paliers de gouvernement à la réalisation des projets.

D'autre part, un tel plan doit s'articuler au sein de la vision de développement élaborée dans le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Cependant, l'arrondissement Ville-Marie n'a toujours pas adopté son chapitre d'arrondissement, ce qui contribue aux difficultés rencontrées tant par les promoteurs de projets que par les milieux pour défendre leurs projets et leurs préoccupations.

Enfin, nous n'avons pas pu apprécier dans les documents déposés sur le site de l'Office une étude de marché effectuée par la SRC qui nous permettrait, entre autres, de saisir les interfaces avec les grands projets prévus dans le secteur. En effet, le projet du CHUM attirera plusieurs milliers de travailleurs et pourrait s'avérer une véritable occasion de faire des maillages qui s'inscriraient dans une logique de développement durable. La proximité du site de la MRC pourrait s'avérer un atout important pour loger les travailleurs du CHUM.

Il est, de plus, difficile d'évaluer la viabilité de l'offre commerciale proposée ainsi que celle du développement hôtelier et des services de proximité si l'on ne bénéficie pas de cette vision d'ensemble. Rappelons que le projet de la gare-hôtel Viger et celui de redéveloppement du site de la MRC seront réalisés à moins de 500 mètres l'un de l'autre et qu'ils proposent tous les deux un développement hôtelier et une superficie commerciale substantielle.

R 4 : Que la Ville de Montréal élabore un plan d'ensemble pour les grands projets prévus dans le grand centre-ville. Que ce plan d'ensemble soit public et fasse l'objet d'une consultation dans le cadre prévu par l'Office de consultation publique de Montréal.

R 5 : Que l'arrondissement Ville-Marie procède à l'adoption de son chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme.

R 6 : Que la SRC réalise un plan d'affaire démontrant, entre autres, le positionnement de son projet dans le cadre des grands projets prévus au centre-ville, notamment les projets de la gare-hôtel Viger et du CHUM.

Un boom immobilier sous formule condominium...

Au cours des cinq dernières années, Ville-Marie a connu un boom immobilier considérable. Outre les développements institutionnels mentionnés précédemment, le territoire a accueilli plusieurs projets de développement immobilier résidentiel, réalisés essentiellement sous formule condominium. Selon une étude réalisée par le Comité logement Centre-Sud et le Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM, 7313 nouvelles unités d'habitation ont été mises en chantier entre 2002 et 2006. Ces unités ciblaient majoritairement des ménages de petite taille.

Depuis, d'autres grands projets ont été mis en chantier, qui ajouteront quelques milliers de nouvelles unités de type condominium : les projets Louis Bohême (282 unités), Square Cartier (395 unités), ceux de la gare-hôtel Viger (289 unités) et du 1 800 René Lévesque ouest (400 unités), pour ne nommer que ceux-là. Le site de Radio-Canada est de loin le plus grand projet résidentiel prévu à ce jour dans Ville-Marie, avec ses 2 200 unités d'habitation, et propose, pour sa part, une diversité de formules résidentielles.

Si la densification du centre-ville est une bonne nouvelle en soi, l'accès au logement pour les personnes à faible et modeste revenus ainsi que pour les familles avec enfants constituent une préoccupation majeure pour l'ensemble de la communauté. Entre 2004 et 2007, les valeurs foncières ont augmenté de 28,3% dans Ville-Marie.

Ville-Marie est un des secteurs où le pourcentage de locataires est le plus élevé au Québec, soit près de 80%. Dans le cadre de l'étude déjà citée, on apprend que le prix

moyen des loyers au centre-ville de Montréal, peu importe le nombre de pièces, est beaucoup plus élevé¹ que pour l'ensemble de l'agglomération de Montréal (l'île). Comme l'indique le tableau suivant, la différence du coût est plus importante pour les logements familiaux. En effet, le coût moyen d'un deux chambres est supérieur de 467\$ au centre-ville comparativement à l'Île et le coût moyen d'un trois chambres est de 734\$ plus élevé.

Tableau 1 Évolution du prix des loyers entre 2004 et 2006

Territoire Type de logement	Centre-Ville de Montréal			Île de Montréal		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Studio	591 \$	591 \$	614 \$	464 \$	469 \$	485 \$
1 chambre	821 \$	849 \$	857 \$	544 \$	567 \$	579 \$
2 chambres	1 071 \$	1 098 \$	1 112 \$	599 \$	625 \$	645 \$
3 chambres et plus	1 358 \$	1 355 \$	1 538 \$	753 \$	763 \$	804 \$
Tous les logements	ND	867 \$	888 \$	ND	604 \$	619 \$

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Ces loyers élevés limitent donc l'accessibilité d'un bon nombre de ménages qui désirent vivre au centre-ville, mais également leur choix de logement. Les coûts dans l'arrondissement se situent d'ailleurs bien au-delà des seuils d'abordabilité fixés par la SCHL pour la région métropolitaine de Montréal. Encore une fois, la situation s'avère plus dramatique pour les familles avec enfants.

Tableau 2.6 Critères d'abordabilité 2007 pour la RMR de Montréal

<i>Typologie</i>	<i>Studio</i>	<i>1 chambre à coucher</i>	<i>2 chambres à coucher</i>	<i>3 chambres à coucher et +</i>
<i>Loyer maximum</i>	<i>Entre 500\$ et 576\$</i>	<i>Entre 600\$ et 685\$</i>	<i>Entre 650\$ et 700\$</i>	<i>Entre 760\$ et 900\$</i>

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 2007

¹ Le découpage du territoire établi par la SCHL ne correspond pas au découpage territorial de la Ville de Montréal. L'arrondissement de Ville-Marie est situé dans la zone 1 qui comprend également l'Île-des-Sœurs. Les limites du secteur appelé centre-ville sont: le fleuve St-Laurent au sud, le chemin Remembrance et l'avenue des Pins au nord, la rue Amherst à l'est et la rue Guy à l'ouest.

De plus, le développement de logement familial est ressorti comme une priorité pour l'ensemble des groupes consultés sur le territoire. La Société Radio-Canada a d'ailleurs confirmé son intention d'en développer sur son site. Cependant, aucune cible n'a été mise de l'avant et la SRC a fourni très peu d'information sur le marché ciblé dans le cadre de son projet et, par le fait même, sur les prix de vente des logements qu'elle souhaite réaliser. Nous croyons que ces informations sont nécessaires pour bien évaluer le projet et qu'il aurait été souhaitable de les obtenir afin de se prononcer de façon plus éclairée dans le cadre de cette consultation. Nous saluons cependant la volonté de la SRC de développer du logement adapté aux besoins des familles avec enfants.

R 7 : Que la SRC présente les informations nécessaires à l'appréciation du projet soit, entre autres, une étude de marché pour son volet résidentiel qui documente les segments de clientèle visée, une description des typologies prévues, les échelles de prix de vente, etc.

Ville-Marie : un territoire de disparités

Le coût des logements dans l'arrondissement Ville-Marie a contribué à appauvrir et/ou à maintenir dans la pauvreté une large part de la population. En effet, certains quartiers de l'arrondissement sont parmi les plus défavorisés de la Ville de Montréal. Selon les chiffres du recensement de 2006, Ville-Marie compte 78 876 habitants, soit 4,9% de la population de la Ville de Montréal. Plus de 44,5% des ménages privés de l'arrondissement vit sous le seuil de faible revenu. L'étude du Comité logement Centre-Sud et du Département d'études urbaines et touristiques a de plus mis en lumière qu'en 2001, 7860 ménages de l'arrondissement, soit 19% des ménages, vivaient sous le seuil de faible revenu et consacraient plus de 50% de leur revenu à se loger. Il existe cependant de très grandes disparités entre les différents quartiers; en effet, la situation économique des ménages du Vieux-Montréal, en particulier, contribue à hausser significativement le revenu moyen des ménages de Ville-Marie. Le revenu moyen des ménages dans le Vieux-Montréal se situait à un peu plus de 92,000\$ en 2001.

L'étude précitée a permis de faire ressortir le profil de la population vivant au voisinage du site de Radio-Canada. Bien que ces chiffres reflètent le portrait du recensement de 2001, les données générales pour l'arrondissement Ville-Marie semblent avoir peu changé en ce qui a trait au profil socio-économique. Pour les fins de l'étude, le voisinage de Radio-Canada a été délimité par la rue Saint-Antoine, au sud, la rue Sainte-Catherine, au nord, la rue De Lorimier, du côté est, et la rue Saint-Denis, à l'ouest.

La population du secteur ciblé est marquée par un taux de chômage de 13,8 %, soit 5,6 % de plus que le taux du Québec et 3,5% de plus que celui de la Ville de Montréal. Le revenu médian des personnes âgées de 15 ans et plus est inférieur à celui de la Ville de Montréal, soit 17 146 \$ par année contre 18 540 \$. L'écart du revenu médian est cependant plus prononcé entre les ménages, soit 27 070 \$ par année dans ce secteur comparativement à 31 771 \$ pour la ville de Montréal. Un peu plus de deux ménages sur cinq (44 %) allouent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer mensuel.

Nous soupçonnons que la situation économique des ménages du centre-ville a contribué à favoriser le départ de plusieurs d'entre eux, et particulièrement celui des familles avec enfants. Afin de favoriser la rétention des familles et d'assurer une place dans le centre-ville pour les ménages à faible et modeste revenus, la ville de Montréal a élaboré différentes politiques et stratégies d'action. La Stratégie d'inclusion et la Politique familiale de la ville de Montréal ont pour objectifs de favoriser la mixité sociale et d'assurer le maintien des familles dans les quartiers centraux ainsi que l'attraction de nouvelles familles. Si la Stratégie d'inclusion a des objectifs de mixité, elle rencontre cependant des limites dans le centre-ville de Montréal. Nous analyserons cet aspect dans la section qui suit.

c) Intégration sociale : La Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables

Les objectifs de la Stratégie

La Stratégie d'inclusion constitue une des principales initiatives municipales pour atteindre l'objectif du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal de favoriser la production de 60, 000 à 75, 000 nouveaux logements d'ici 2014, dont 30% de logements abordables. Cette Stratégie vise à encourager le développement d'une gamme diversifiée de logements dans les grands sites, afin de répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés; un deuxième objectif est de stimuler la production de propriétés à prix abordable pour les ménages avec un revenu annuel variant entre 35 000 \$ et 55 000 \$; et enfin, un troisième objectif est de faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages les moins nantis, soit les ménages avec un revenu annuel inférieur à 35 000 \$.

La stratégie vise en outre 2 cibles générales :

- 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.

A la base du raisonnement tenu par la Ville pour développer sa stratégie : l'importance de la mixité tant à l'échelle de la Ville que de ses quartiers. On mentionne d'ailleurs dans la stratégie que la mixité sociale est un critère de développement durable, qu'elle permet d'éviter la ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement; et, enfin, que la mixité sociale est un moyen pour assurer le maintien des gens dans leur milieu.² Les notions de solidarité et de responsabilité sociale sous-tendent cette stratégie.

² Stratégie d'inclusion, p. 9, (mai 2005)

Le bilan de la Stratégie dans Ville-Marie

Dans le bilan réalisé après deux ans d'application³, il appert que la stratégie d'inclusion montréalaise n'a pas atteint les objectifs qu'elle s'était fixée en matière de logement social et communautaire. En 2005, la production de logement social et communautaire pour l'ensemble de la Ville de Montréal a représenté 13,8% des unités totales produites et en 2006, 12,3% seulement. Pour l'arrondissement de Ville-Marie, les résultats sont encore plus décevants. En 2005, la production de logement social et communautaire a représenté 11% du total des unités produites dans l'arrondissement; en 2006, elle était de 0% sur un total de 1441 unités produites. Pour l'ensemble de la période (2005-2006), la production de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement de Ville-Marie a représenté 6% du total, soit 184 logements sur un total de 3 186 unités de logement produites. Le manque à gagner pour cette seule période, si l'on voulait atteindre l'objectif général de la Ville sur le territoire de l'arrondissement, serait donc de 294 logements.

On constate que les développeurs sociaux se heurtent à plusieurs difficultés pour réaliser des projets de logements sociaux, et ce particulièrement dans les quartiers centraux. En effet, la disponibilité et les coûts particulièrement élevés d'acquisition des terrains constituent des défis de taille au développement d'unités de logement social et communautaire dans Ville-Marie. Ce constat est également vrai pour le développement du logement locatif.

Le caractère incitatif de la Stratégie d'inclusion limite la portée de cette initiative de la Ville, particulièrement pour des projets sur des sites privés. En effet, les milieux peinent à faire valoir les besoins en logements sociaux auprès des différents promoteurs. Ces derniers ont des objectifs financiers à atteindre et proposent souvent des projets dont la

³ Ville de Montréal, *La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre*, (septembre 2007)

facture est trop élevée pour y intégrer un volet social. Le développement prévu sur le site de la gare-hôtel Viger est un bon exemple pour illustrer notre propos.

Dû au caractère incitatif plutôt qu'obligatoire de la Stratégie d'inclusion, trois scénarios semblent se produire lors de la réalisation de la plupart des projets privés de 200 unités ou plus :

- une inclusion de logement social sur le site, mais sous la barre des objectifs
- un développement de logement social hors site, contournant ainsi la logique même de la Stratégie d'inclusion
- ou, tout simplement, la non application de la Stratégie

L'application de la Stratégie d'inclusion dans le cadre du projet de la SRC

Les groupes membres d'Habiter Ville-Marie soutiennent les objectifs de mixité sociale et de rétention des familles au cœur de la Stratégie d'inclusion. Cependant, ils souhaitent une stratégie adaptée à la réalité de leur territoire, assurant une mixité sociale, l'accès au logement pour les personnes à faible et modeste revenus et la rétention des familles. Pour ce faire, une application rigoureuse de la Stratégie d'inclusion sur les sites privés d'envergure est nécessaire. C'est pourquoi Habiter Ville-Marie demande depuis plusieurs années que la Stratégie d'inclusion acquière un caractère obligatoire, l'approche incitative adoptée par la Ville ne permettant pas d'atteindre les résultats escomptés dans notre arrondissement, dont les besoins sont pourtant importants .

Dans un contexte où la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie autorisent sur notre territoire le développement de projets résidentiels privés d'envergure, requérant de surcroît des dérogations au règlement de zonage ou au plan d'urbanisme (tels que, par exemple, les projets du 1800 René Lévesque ouest ou du Louis Bohème), sans y assurer l'inclusion de logements sociaux, il devient évident que les sites publics deviennent les sites privilégiés afin d'atteindre l'objectif général de réalisation de 15% de logements sociaux inscrit dans la Stratégie, au niveau du territoire de l'arrondissement. La loi de la moyenne fait en sorte que les sites publics doivent être mis à contribution de façon

particulière. La Stratégie d'inclusion prévoit d'ailleurs, sur ces sites, l'inclusion de au moins 15% de logements sociaux et communautaires.⁴

Par ailleurs, l'on constate que les logements « abordables » d'initiative privée développés sur notre territoire sont essentiellement des logements pour personnes seules ou ménages sans enfants (studios, 21/2, 31/2). Les données fournies par la Ville de Montréal l'an dernier dans le cadre de la consultation sur sa politique familiale étaient particulièrement éloquentes à cet égard : une analyse des nouveaux développements effectués dans l'arrondissement démontre que le seul type de développement ayant permis d'accueillir des familles avec enfants a été réalisé sous la formule sociale et communautaire. Le logement social et communautaire devient ainsi, dans les quartiers centraux, l'outil privilégié afin de répondre aux besoins des familles à faible et modeste revenus.

Compte tenu de ce qui précède, ainsi que de l'historique particulier du site de la MRC, Habiter Ville-Marie demande donc la réalisation, sur ce site, de 30% de logement social et communautaire afin d'atteindre les objectifs de la Stratégie d'inclusion municipale.

Nous considérons qu'à cette fin, la Ville de Montréal doit s'assurer de mobiliser les différents paliers de gouvernement. Le site de la MRC appartient au gouvernement canadien et ce dernier doit être mis à contribution. Il doit s'engager pour favoriser l'accès au logement des ménages à faible et modeste revenus et faire en sorte que le développement du site de la MRC comporte une proportion de 30% de logement social et communautaire. La Ville de Montréal doit aussi mobiliser le gouvernement du Québec à cette fin.

R 8 : Que la Ville s'assure de la réalisation des objectifs de la Stratégie d'inclusion en exigeant des promoteurs, au sein de l'accord de développement, que le développement résidentiel sur le site de la MRC comporte 30% de logements sociaux et communautaires.

⁴ Présentation de Mme Julia Davis, Direction de l'habitation, Ville de Montréal, 20 novembre 2008, dans le cadre de la séance d'information sur l'intégration sociale du projet.

R 9 : Que la Ville fixe des cibles de production de logements familiaux et que ces objectifs soient insérés dans l'accord de développement.

R 10 : Que la Ville de Montréal rallie le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec pour la réalisation du projet de la SRC et l'inclusion de 30% de logement social et communautaire.

R 11 : Que le développement du volet résidentiel social et communautaire se fasse dès les premières phases du projet, afin d'en garantir la réalisation.

d. Intégration urbaine

Espaces publics, espaces verts, animation

Le développement d'espaces verts et d'espaces publics contribueront à redynamiser ce secteur du territoire de l'arrondissement Ville-Marie. Cependant, la configuration de ces espaces doit avoir pour objectif l'occupation du lieu et son appropriation par l'ensemble de la collectivité : les résidants avoisinants, les nouveaux résidants, les familles avec enfants, les jeunes, les travailleuses et travailleurs, etc.

Dans cette veine, les aménagements prévus doivent répondre aux différents besoins de la communauté et comprendre, entre autres, du mobilier adapté à ces besoins. L'exemple des familles est certainement le plus facile à illustrer. En effet, les familles résidant à Faubourg Québec peuvent témoigner des impacts de l'absence d'un aménagement adapté pour les jeunes. Le projet de la SRC doit tenir compte des besoins de ces familles dans la planification des espaces collectifs projetés.

Enfin, l'animation de ces espaces doit en assurer la vitalité et la sécurité. En effet, nous croyons que de favoriser l'occupation des lieux par une animation appropriée contribuera à faire du site un pôle dynamique pour l'ensemble des résidants du secteur.

R 12 : Que la SRC propose des aménagements adaptés aux besoins des différents résidents du secteur, avec une attention particulière pour les familles avec enfants et les jeunes.

Hauteurs, rue Notre-Dame

Deux éléments du projet préoccupent les groupes membres d’Habiter Ville-Marie et plusieurs groupes consultés dans le cadre de la rédaction de ce mémoire. Le premier élément est la hauteur proposée du cadre bâti. Cet aspect du projet est questionné par plusieurs et soulève des enjeux d’intégration du nouveau développement. De plus, certains groupes se questionnent sur l’impact de ces hauteurs pour les développements à venir sur le côté nord du boulevard René-Levesque. D’autres soulèvent plutôt la barrière érigée par les hauteurs et le volume des bâtiments, consacrant la rupture entre le secteur nord du site de la MRC et le secteur sud. En effet, le gabarit proposé s’étalera sur l’ensemble du projet et constituera un front imposant sur le côté sud du boulevard René-Lévesque.

Ces préoccupations sont également de mise en ce qui a trait à la rue Notre-Dame. Les groupes membres d’Habiter Ville-Marie ont soulevé l’importance de profiter de l’occasion que nous offre le développement de plusieurs grands projets dans ce secteur, dont celui de la SRC, pour planifier le recouvrement de la rue Notre-Dame. Un tel projet serait tout à fait structurant, non seulement pour le secteur Centre-Sud, mais aussi pour l’ensemble du centre-ville. Il permettrait aux résidents de renouer avec le fleuve et contribuerait à revitaliser de façon significative le secteur est du centre-ville.

Nous savons que la SRC s’est prononcée en faveur du recouvrement de la rue Notre-Dame. Nous demandons à la Ville de Montréal de se faire le porteur de ce projet auprès des différents paliers gouvernementaux. Entre temps, nous souhaitons que le développement du secteur soit réfléchi en fonction de l’éventualité d’un projet de recouvrement et afin de permettre le prolongement des rues Beaudry et Alexandre de Sève, qui traverseront le site dans l’axe nord-sud, jusqu’au fleuve.

R 13 : Que la SRC évalue la possibilité de réduire les hauteurs proposées dans son projet afin d'en favoriser une meilleure intégration.

R 14 : Que la Ville de Montréal rallie les différents paliers de gouvernement autour d'un projet de recouvrement de l'autoroute Notre-Dame.

Services de proximité et équipements collectifs

Le projet de la SRC contribuera à l'installation dans le secteur de plus de 5 000 nouveaux résidents. Ces nouveaux résidents s'ajouteront aux résidents actuels ainsi qu'aux travailleurs de la SRC et des nouveaux bureaux ou commerces prévus dans le cadre du projet. Le développement de services de proximité, d'équipements collectifs et récréatifs doit être planifié afin de favoriser la vitalité du secteur. Il s'agit de plus d'une occasion importante pour favoriser la création d'emploi et le développement d'entreprises collectives. Des analyses de besoins ainsi que des maillages avec les intervenants économiques et communautaires seraient à développer. La CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal est un partenaire incontournable en ce sens.

Nous croyons qu'il est possible de maximiser les retombées du projet en misant sur les forces du milieu et en répondant au mieux aux besoins identifiés. Pour ce faire, la SRC pourrait travailler de concert avec la Ville de Montréal et le comité conseil ayant collaboré à ses travaux depuis 2006.

R 15 : Que la SRC réalise des analyses de besoins afin de favoriser la création et le développement de services de proximité ainsi que d'équipements collectifs sur son site.

R 16 : Que la SRC travaille en étroite collaboration avec la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal afin de réaliser des maillages avec les groupes communautaires et entreprises du territoire pour le développement de l'emploi, d'entreprises collectives, etc.

e) Autres éléments à considérer

Mise en valeur de l'historique du site : un lieu chargé d'histoire, un devoir de mémoire

Nous l'avons souligné plus tôt, les grands projets urbains dans le Centre-Sud ont marqué de façon malheureuse l'environnement urbain et les dynamiques économiques et sociales en y laissant des traces et des cicatrices. En reconnaissant, transmettant et valorisant les grandes étapes historiques de développement du site, le projet de modernisation de la MRC doit devenir une opportunité pour se réconcilier avec le passé et en tirer profit pour l'avenir. Cette démarche pourrait servir à tisser des liens entre les résidents des secteurs voisins, les nouveaux résidents, les travailleurs et les visiteurs.

Certaines actions proposées pourraient se réaliser avec la contribution de la Ville de Montréal et de Radio-Canada, telles que l'aménagement *in situ* d'un lieu d'exposition consacré à l'histoire du site. La mise en place d'une démarche collective de médiation culturelle pourrait également constituer une avenue intéressante. Cette démarche permettrait d'associer d'anciens et de nouveaux résidents avec des artistes et aurait pour objectif, par l'intermédiaire d'un processus de création artistique, de rendre hommage aux résidents expulsés, de marquer et de symboliser l'espace public de ce lieu chargé d'histoire et, enfin, de favoriser l'appropriation du nouveau site par les habitants du quartier et les nouveaux résidents. Plus que la forme, c'est plutôt le sens de cette démarche que nous tentons de faire valoir. Le lieu est chargé d'histoire, souvent douloureuse, il importe de reconnaître cette histoire en se faisant un devoir de l'honorer.

R 17 : Que le projet mette en valeur l'historique du site par la mise sur pied de projets culturels pouvant prendre la forme d'un lieu d'exposition, d'une démarche collective de médiation culturelle ou autre.

Conclusion

Les groupes membres d’Habiter Ville-Marie et les différents partenaires signataires de ce mémoire souhaitent signifier leur appui au projet de développement du site et de modernisation de la Maison Radio-Canada. Ce projet de 1,6 milliard de dollars contribuera à revitaliser le territoire de façon importante. Il constitue une occasion unique de répondre aux besoins en logement des ménages à faible et modeste revenus du Centre-Sud, de favoriser la rétention des familles ainsi que d’en attirer de nouvelles, de développer de l’emploi pour les populations locales et, enfin, d’aménager le site afin d’en faire un endroit dynamique et attrayant pour les résidants.

Pour Habiter Ville-Marie, le site de la MRC doit favoriser la mixité sociale. Pour ce faire, les groupes de notre concertation réitèrent la nécessité d’inclure au moins 30% de logement social et communautaire dans le projet résidentiel. Ce développement doit se réaliser **sur le site**, dans les premières phases du projet, afin d’en assurer une meilleure intégration et d’en garantir la réalisation.

Nous tenons à remercier la SRC pour les efforts investis dans le processus ayant conduit aux recommandations formulées par le comité conseil. Nous souhaitons lui signifier notre entière collaboration dans les démarches à venir. Nous souhaitons également remercier l’Office de consultation publique de Montréal, tant pour la grande qualité de ses travaux que pour nous avoir permis de nous prononcer sur le projet de la SRC. Nous sommes convaincus que le rapport qui sera déposé contribuera à la réflexion et à l’analyse des membres du comité exécutif de la Ville de Montréal et inspirera le promoteur dans la planification et la réalisation de son projet.

RECOMMANDATIONS

R 1 : Qu’Habiter Ville-Marie soit associé au processus de discussion devant conduire à l’accord de développement entre la Ville de Montréal et la SRC, en ce qui a trait en particulier à l’élaboration du programme résidentiel.

R 2 : Que le projet d’accord de développement soit soumis au milieu avant d’être entériné par la Ville de Montréal.

R 3 : Que le comité conseil soit associé dans les phases ultérieures de réalisation du projet, suite à la signature de l’accord de développement.

R 4 : Que la Ville de Montréal élabore un plan d’ensemble pour les grands projets prévus dans le grand centre-ville. Que ce plan d’ensemble soit public et fasse l’objet d’une consultation dans le cadre prévu par l’Office de consultation publique de Montréal.

R 5 : Que l’arrondissement Ville-Marie procède à l’adoption de son chapitre d’arrondissement du plan d’urbanisme.

R 6 : Que la SRC réalise un plan d’affaire démontrant, entre autres, le positionnement de son projet dans le cadre des grands projets prévus au centre-ville, notamment les projets de la gare-hôtel Viger et du CHUM.

R 7 : Que la SRC présente les informations nécessaires à l’appréciation du projet soit, entre autres, une étude de marché pour son volet résidentiel qui documente les segments de clientèle visée, une description des typologies prévues, les échelles de prix de vente, etc.

R 8 : Que la Ville s'assure de la réalisation des objectifs de la Stratégie d'inclusion en exigeant des promoteurs, au sein de l'accord de développement, que le développement résidentiel sur le site de la MRC comporte 30% de logements sociaux et communautaires.

R 9 : Que la Ville fixe des cibles de production de logements familiaux et que ces objectifs soient insérés dans l'accord de développement.

R 10 : Que la Ville de Montréal rallie le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec pour la réalisation du projet de la SRC et l'inclusion de 30% de logement social et communautaire.

R 11 : Que le développement du volet résidentiel social et communautaire se fasse dès les premières phases du projet, afin d'en garantir la réalisation.

R 12 : Que la SRC propose des aménagements adaptés aux besoins des différents résidents du secteur, avec une attention particulière pour les familles avec enfants et les jeunes.

R 13 : Que la SRC évalue la possibilité de réduire les hauteurs proposées dans son projets afin d'en favoriser une meilleure intégration.

R 14 : Que la Ville de Montréal rallie les différents paliers de gouvernement autour d'un projet de recouvrement de l'autoroute Notre-Dame.

R 15 : Que la SRC réalise des analyses de besoins afin de favoriser la création et le développement de services de proximité ainsi que d'équipements collectifs sur son site.

R 16 : Que la SRC travaille en étroite collaboration avec la CDEC Centre-Sud afin de réaliser des maillages avec les groupes communautaires et entreprises du territoire pour le développement de l'emploi, d'entreprises collectives, etc.

R 17 : Que le projet mette en valeur l'historique du site par la mise sur pied de projets culturels pouvant prendre la forme d'un lieu d'exposition, d'une démarche collective de médiation culturelle ou autre.



Comité social Centre-Sud



Un organisme d'éducation populaire autonome au service de la population du Centre-Sud depuis 1971

1710, rue Beaudry, Montréal, Québec, H2L 3E7 · Téléphone : 514-596-7092

Télécopieur : 514-596-7093 · cscs.direction@csgqs.qc.ca

Montréal, le 4 décembre 2008

Aux membres de Commission de l'Office de consultation publique de Montréal
sur le projet de modernisation de la Maison Radio-Canada et du développement de son site

OBJET : Appui au mémoire présenté par Habiter Ville-Marie

Messieurs, Mesdames

Par la présente nous souhaitons vous informer de notre appui aux recommandations présentées dans le cadre du mémoire de la Table de concertation Habiter Ville-Marie.

Fondé en 1971, le Comité social Centre-Sud est un groupe communautaire autonome reconnu en tant que centre d'éducation populaire. Il est un organisme à but non lucratif enraciné dans la communauté depuis 37 ans qui compte près de 1000 membres.

Les principaux éléments abordés par Habiter Ville-Marie sont au cœur des préoccupations de notre organisme. En effet, la rétention des familles dans le centre-ville, l'accès au logement pour des personnes et des ménages à faible et modeste revenus et enfin, la réponse aux besoins des résidents du quartier par le développement de l'emploi, d'espaces verts, d'espaces publics et d'équipement collectifs sont des préoccupations portées par l'ensemble des groupes du milieu communautaire.

Nous appuyons spécifiquement la demande d'inclusion de 30% de logement social et communautaire dans le projet afin de favoriser la mixité sociale dans les développements immobiliers d'envergure et de répondre aux besoins des populations locales. Le développement de ce site public est une occasion de réaliser un projet structurant pour l'ensemble de la collectivité.

Nous remercions les membres de la Commission de l'attention accordée à cet appui.

Loriane Séguin
Directrice générale



FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN

180, boul. René-Lévesque Est, local 105, Montréal (Québec) H2X 1N6

Téléphone : (514) 522-1010 • Télécopieur : (514) 527-3403

Courriel : frapru@cooptel.qc.ca • Web : www.frapru.qc.ca

Montréal, le 4 décembre 2008

Aux membres de Commission de l'Office de consultation publique de Montréal
sur le projet de modernisation de la Maison Radio-Canada et du développement de son
site

OBJET : Appui au mémoire présenté par Habiter Ville-Marie

Messieurs, Mesdames

Par la présente nous souhaitons vous informer que le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) appui les recommandations présentées dans le cadre du mémoire de la Table de concertation Habiter Ville-Marie.

Le FRAPRU est un regroupement national de défense des droits des locataires avec un membership de près de 130 membres, dont 60 à Montréal.

Les principaux éléments abordés par Habiter Ville-Marie sont au cœur des préoccupations de notre organisme. En effet, la rétention des familles dans le centre-ville, l'accès au logement pour des personnes et des ménages à faible et modeste revenus et enfin, la réponse aux besoins des résidentEs du quartier par le développement de l'emploi, d'espaces verts, d'espaces publics et d'équipement collectifs sont des préoccupations portées par l'ensemble des groupes du milieu communautaire.

Nous appuyons spécifiquement la demande qu'au moins 30% de logement social soit développé dans le projet afin de répondre aux besoins des populations locales. Le développement de ce site public est une occasion de réaliser un projet structurant pour l'ensemble de la collectivité.

Nous remercions les membres de la Commission de l'attention accordées à cet appui.



Jean-Claude Laporte
Organisateur communautaire
FRAPRU



Montréal, le 4 décembre 2008

Aux membres de Commission de l'Office de consultation publique de Montréal
sur le projet de modernisation de la Maison Radio-Canada et du développement de son site

OBJET : Appui au mémoire présenté par Habiter Ville-Marie

Messieurs, Mesdames

Par la présente nous souhaitons vous informer de notre appui aux recommandations
présentées dans le cadre du mémoire de la Table de concertation Habiter Ville-Marie.

Le Comité logement Centre-Sud (CLC-S) est un organisme d'éducation populaire voué à la
défense des droits des locataires et à la promotion du logement social comme principale
alternative au marché privé de l'habitation. Il intervient aussi en faveur de la protection du
parc de logements locatifs. Le Comité logement intervient dans le quartier Centre-Sud depuis
maintenant plus de 30 ans.

Les principaux éléments abordés par Habiter Ville-Marie sont au cœur des préoccupations de
notre organisme. En effet, l'accès au logement pour des personnes et des ménages à faible et
modeste revenus, la rétention des familles dans le centre-ville et enfin, la réponse aux besoins
des résidents du quartier par le développement de l'emploi, d'espaces verts, d'espaces publics
et d'équipement collectifs sont des préoccupations portées par l'ensemble des groupes du
milieu communautaire.

Nous appuyons spécifiquement la demande d'inclusion de 30% de logement social et
communautaire dans le projet afin de favoriser la mixité sociale dans les développements
immobiliers d'envergure et de répondre aux besoins des populations locales. Le
développement de ce site public est une occasion de réaliser un projet structurant pour
l'ensemble de la collectivité.

Nous remercions les membres de la Commission de l'attention accordée à cet appui.

Robert Brunet, président

