



LE PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU VIEUX-MONTRÉAL

Mémoire présenté par Habiter Ville-Marie



Habiter
Ville-Marie

PLAN DE PRÉSENTATION

- + Présentation d'Habiter Ville-Marie
- + Le plan de développement d'Habiter Ville-Marie
- + Analyse cartographique du Vieux-Montréal
- + Le plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal
- + Enjeux identifiés par Habiter Ville-Marie dans le Vieux-Montréal
- + Recommandations d'Habiter Ville-Marie

HABITER VILLE-MARIE

Mission

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires et publics, de tables de concertation locales et de regroupements qui a pour mission de susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable.

Concertation

La table de concertation Habiter Ville-Marie est coordonnée par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CSSS Jeanne-Mance.

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement et est membre du Comité de revitalisation locale (CRL) en charge de coordonner le Programme de revitalisation urbaine intégrée (PRUI) du quartier Sainte-Marie, ainsi que de la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multi-réseaux composée de divers représentants du milieu, ainsi que du Forum CHUM-Communauté.

Par ailleurs, on compte parmi les membres d'Habiter Ville-Marie deux tables de quartier, soit la Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL) et la table Interaction Peter McGill, ainsi que la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, le regroupement multisectoriel des organismes communautaires du Centre-Sud, qui regroupe une cinquantaine d'organismes communautaires.

HABITER VILLE-MARIE

Atelier Habitation Montréal

M. Robert Manningham

Comité logement Ville-Marie

M. Éric Michaud

Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Sud/Plateau Mont-Royal

Mme Vanessa Sorin

Inter-Loge

Mme Margaret Bain

Groupe CDH

M. Marco Monzon

Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud

Mme Raphaëlle Rinfret-Pilon

Table Interaction du quartier Peter McGill

M. Jean-Yves Bourdages

Table de concertation du Faubourg St- Laurent (TCFSL)

Mme Christine Caron

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

Méloée Prud'homme

Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)

M. Guy Robert

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Mme Nathalie Thifault

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

M. Ron Rayside

Réseau Habitation Femmes

Mme Nicole Boily

Pastorale sociale Centre-Sud

M. Roger Bélisle

Forum Jeunesse Centre-ville

Mme Jacynthe Vaillancourt



LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

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

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

LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

+ Objectifs généraux :

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

+ Objectifs spécifiques :

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

LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

+ Enjeux du Vieux-Montréal

- Renforcement des fonctions institutionnelles, culturelles et résidentielles
- Développement de grands projets, principalement aux abords
- Le développement de l'activité touristique au détriment d'un milieu de vie pour les résidents.

+ La situation du logement

- Logements pour personnes à revenu très élevé en augmentation
- 36,3 % des ménages locataires du Vieux-Montréal consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger, soit un peu plus que la moyenne montréalaise
- Possibilités d'accès à la propriété et à du logement abordable pour des gens de classe moyenne ou à faible revenu diminue

+ Pour des quartiers mixtes et solidaires

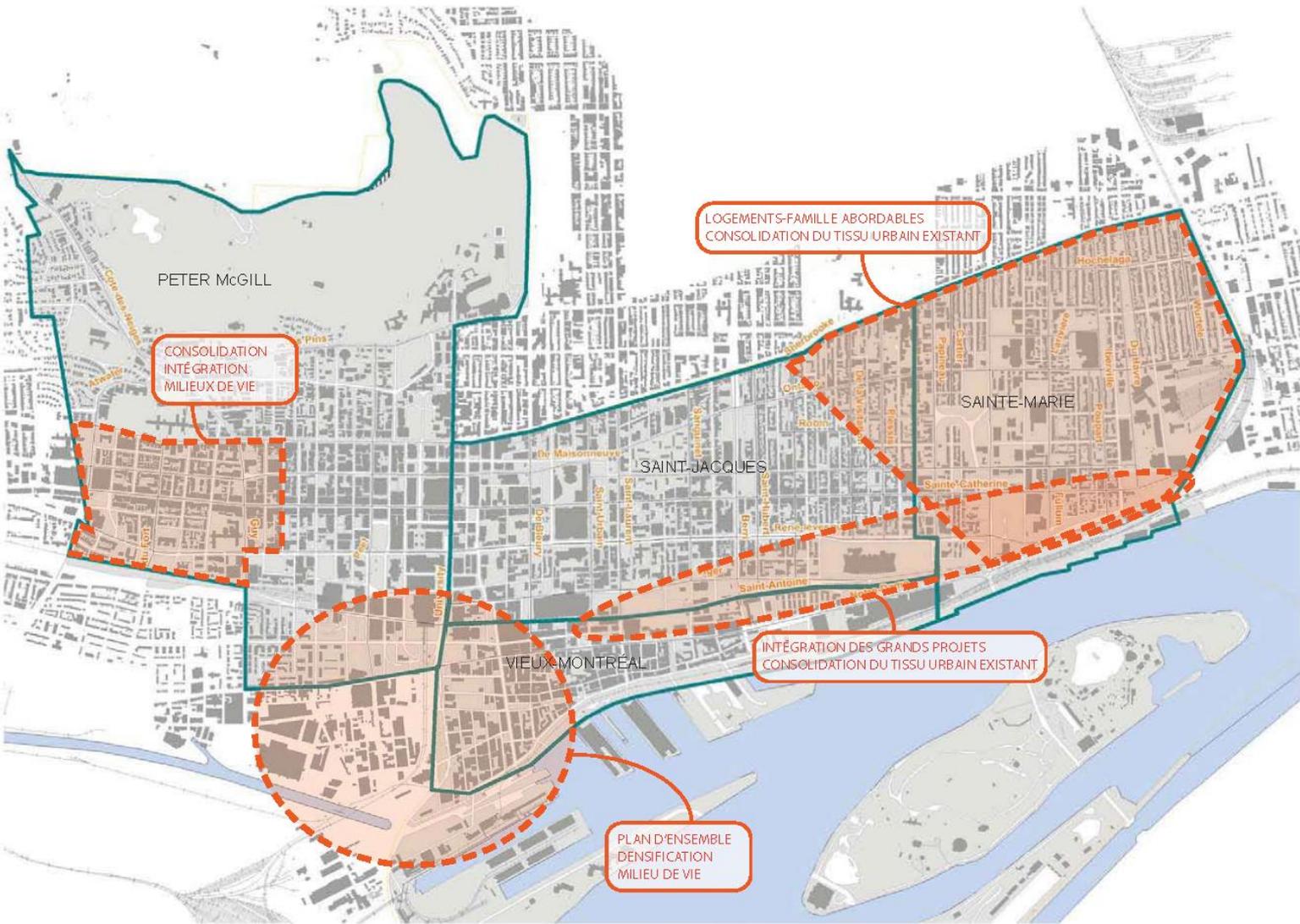
- Développer une offre diversifiée de logements privés et locatifs
- Dans une perspective de développer une ville dynamique, solidaire et inclusive

LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

- + **Recommandations d’Habiter Ville-Marie issues du Plan de développement :**
 - Que la Ville de Montréal prenne les moyens pour rendre obligatoire l’inclusion de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets résidentiels et qu’elle augmente la proportion d’unités de logements sociaux et communautaires ciblée par sa Stratégie d’inclusion, en faisant passer celle-ci de 15 % à 30 %. Que l’Arrondissement de Ville-Marie se dote d’objectifs à cet effet pour son territoire.
 - Que la Ville de Montréal et l’Arrondissement de Ville-Marie acquièrent et réservent des sites (terrains et bâtiments) pour le développement de logements sociaux et communautaires.
 - Que la Ville de Montréal et l’Arrondissement de Ville-Marie utilisent leurs pouvoirs en matière de réglementation et d’urbanisme pour favoriser le développement de logements sociaux et communautaires.
 - Que la Société d’habitation du Québec bonifie le programme Accès-Logis, notamment en élaborant un programme « à tiroirs », permettant de s’adapter aux réalités du centre-ville de Montréal.



PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE



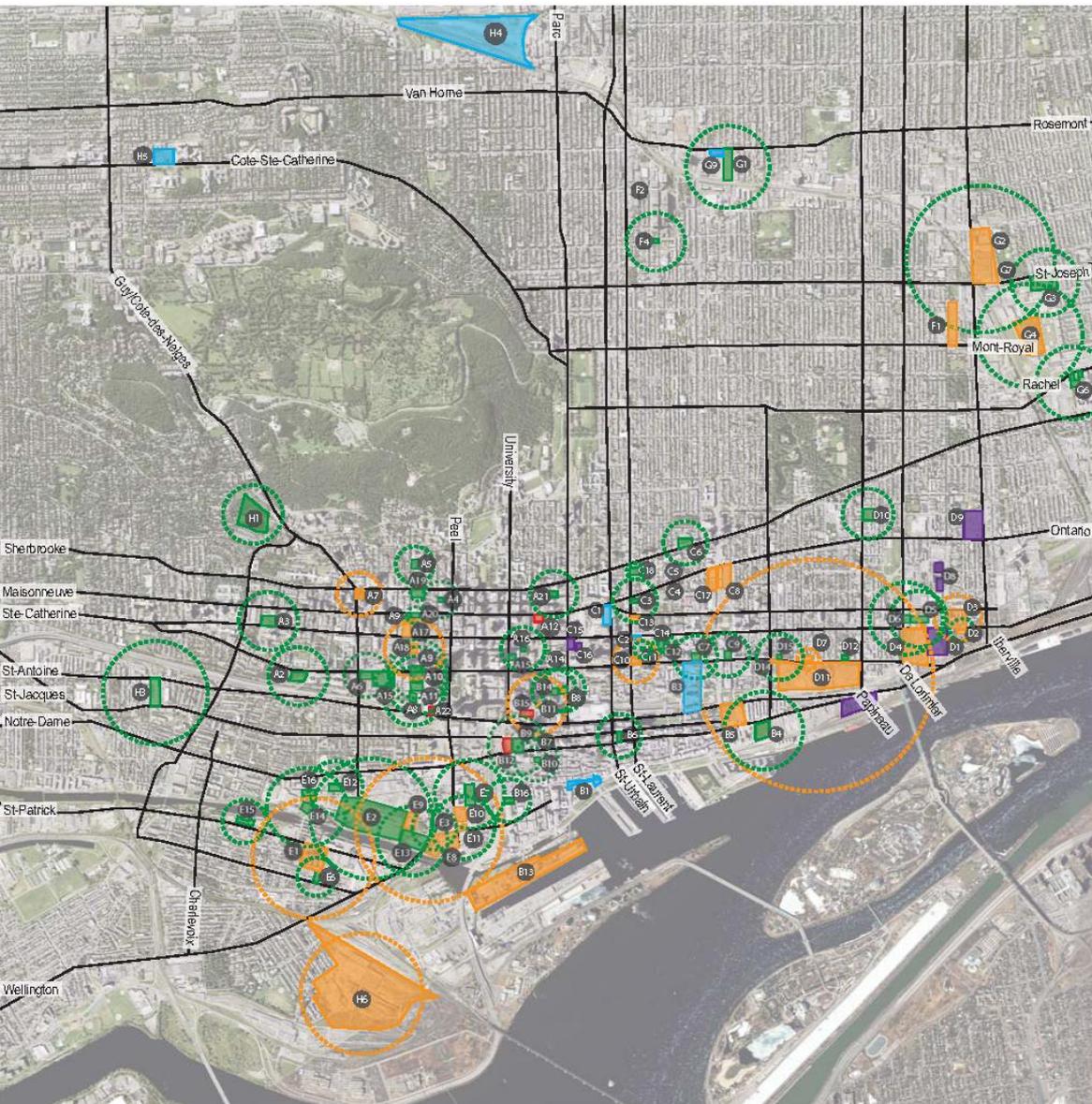
VILLE-MARIE

 SECTEURS PRÉSENTANT DES BESOINS PARTICULIERS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

Fond de plan : Arrondissement Ville-Marie
Convercité

Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain



Grand centre-ville - Projets en cours

Février 2013

Secteur centre-ville

- A1 - Îlot Centre Bell / Phase I Îlot Windsor
- A2 - 1800 René-Lévesque Ouest
- A3 - Le Séville
- A4 - Le Triomphe
- A5 - 1440 de la Montagne
- A6 - Résidences Mackay
- A7 - Waldorf Astoria Résidences
- A8 - Tour des Canadiens
- A9 - Licône
- A10 - Rocabella
- A11 - L'Avenue
- A12 - 900 de Maisonneuve
- A13 - 1475 René-Lévesque Ouest
- A14 - Tour Canderel - Square Philips
- A15 - Altitudo Montréal
- A16 - Condos Tom
- A17 - Maison Ogilvy
- A18 - Rue Drummond
- A19 - Les Résidences Ritz-Carlton
- A20 - Le Maisonneuve
- A21 - Le Peterson
- A22 - Tour Deloitte

Secteur Quartier international et Vieux Montréal

- B1 - Musée Pointe-à-Callières
- B2 - Quartier de la santé
- B3 - CHUM
- B4 - Solano
- B5 - Gare hôtel Viger
- B6 - Cours Aldred
- B7 - Le Victoire
- B8 - Southam Lofts
- B9 - Univers
- B10 - Condo St-M
- B11 - Tour AIMIA (Altoria)
- B12 - Place University St-Jacques
- B13 - Pointe-du-Moulin
- B14 - 400 rue Dowd
- B15 - M9 Phase IV
- B16 - Place de la Cité Internationale

Quartier des spectacles

- C1 - Maison Symphonique
- C2 - Le 2-22
- C3 - Loft des Arts - Phase II
- C4 - Les habitations Jeanne-Mance
- C5 - Cégep du Vieux-Montréal
- C6 - Le 333

Sainte-Marie / St-Jacques

- D1 - Télé-Québec
- D2 - Presbytère St-Vincent-de-Paul
- D3 - Soeurs de la Providence
- D4 - Projet Sainte-Marie
- D5 - Le Courant
- D6 - Square Cartier
- D7 - RUBIC
- D8 - SQ Edifice Wilfrid-Derôme
- D9 - McDonald-Tobacco
- D10 - Mobilis Touchette
- D11 - Radio-Canada
- D12 - Sainte-Brigide-de-Kildare (Phase 2)
- D13 - Îlot St-Pierre
- D14 - Le Sofra sur René-Lévesque
- D15 - MUZ Condos

Sud-Ouest / Griffintown

- E1 - Le Nordelec
- E2 - Les Bassins du Nouveau-havre
- E3 - Carré de la Montagne
- E4 - Griffintown
- E5 - Quartier Bonaventure
- E6 - OBNL Cité des bâtisseurs de Pointe-St-Charles
- E7 - Lowney - Phase VIII
- E8 - District Griffin (Phase 1)
- E9 - District Griffin (Phase 2)
- E10 - District Griffin (Phases 3 et 4)
- E11 - Griffix
- E12 - Le Se7t
- E13 - Gallery sur le Canal
- E14 - Le Canal
- E15 - Myst Condos
- E16 - Le William

Plateau Mont-Royal

- F1 - Ford - STM
- F2 - Secteur St-Viateur Est
- F3 - Maison Parent-Roback
- F4 - Mil-N

Rosemont Petite-Patrie

- G1 - Quartier 54
- G2 - Norampac - Molson
- G3 - Angus Nord
- G4 - Angus Avenue du Mont-Royal
- G5 - Coop Angus
- G6 - U31
- G7 - MUJ Condos
- G8 - Habitations Loggia-Pélicans
- G9 - Bibliothèque Marc-Favreau

Autres secteurs

- H1 - Marianopolis - Séminaire de philosophie
- H2 - CUSM
- H3 - Lofts Impérial
- H4 - Campus Outremont
- H5 - Hôpital Ste-Justine
- H6 - Ateliers du CN

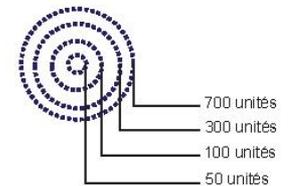
Projets mixtes

Projets résidentiels

Projets commerciaux

Projets institutionnels

Hypothèses

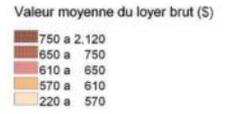


0 500 m 1 km

Source: Google Maps, 2012



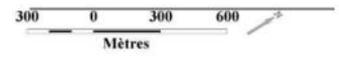
LOYER BRUT MOYEN
Aire de diffusion, 2005



*Le loyer brut payé par les ménages comprend le prix du loyer, ainsi que les frais d'électricité, de chauffage et des services municipaux.

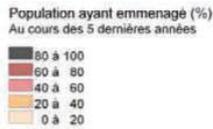
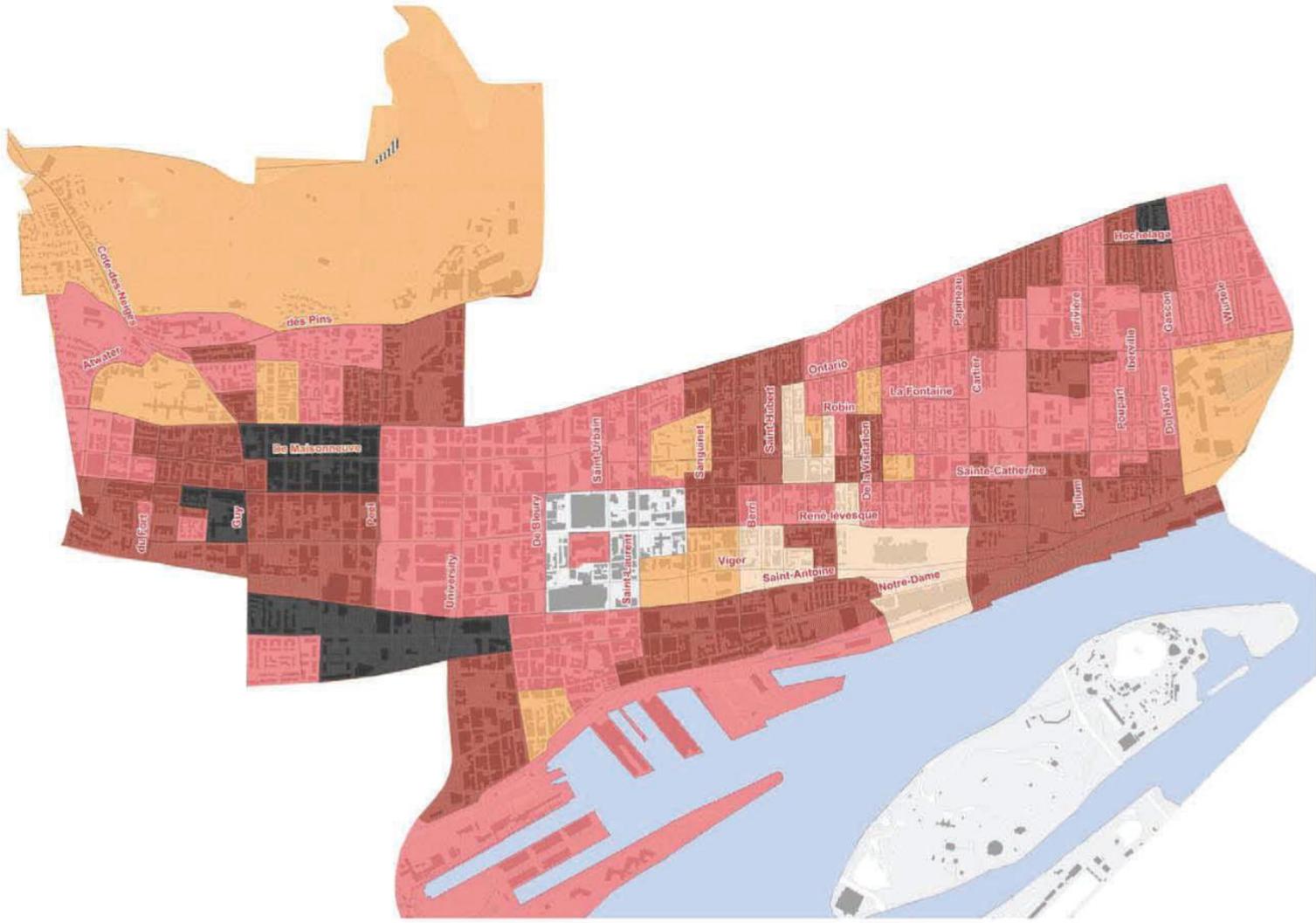
Sources : Statistique Canada, recensement 2006

Fond de plan : Arrondissement Ville-Marie Convergence



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

MIGRATION DES MÉNAGES DANS LES 5 DERNIÈRES ANNÉES
Aire de diffusion, 2005

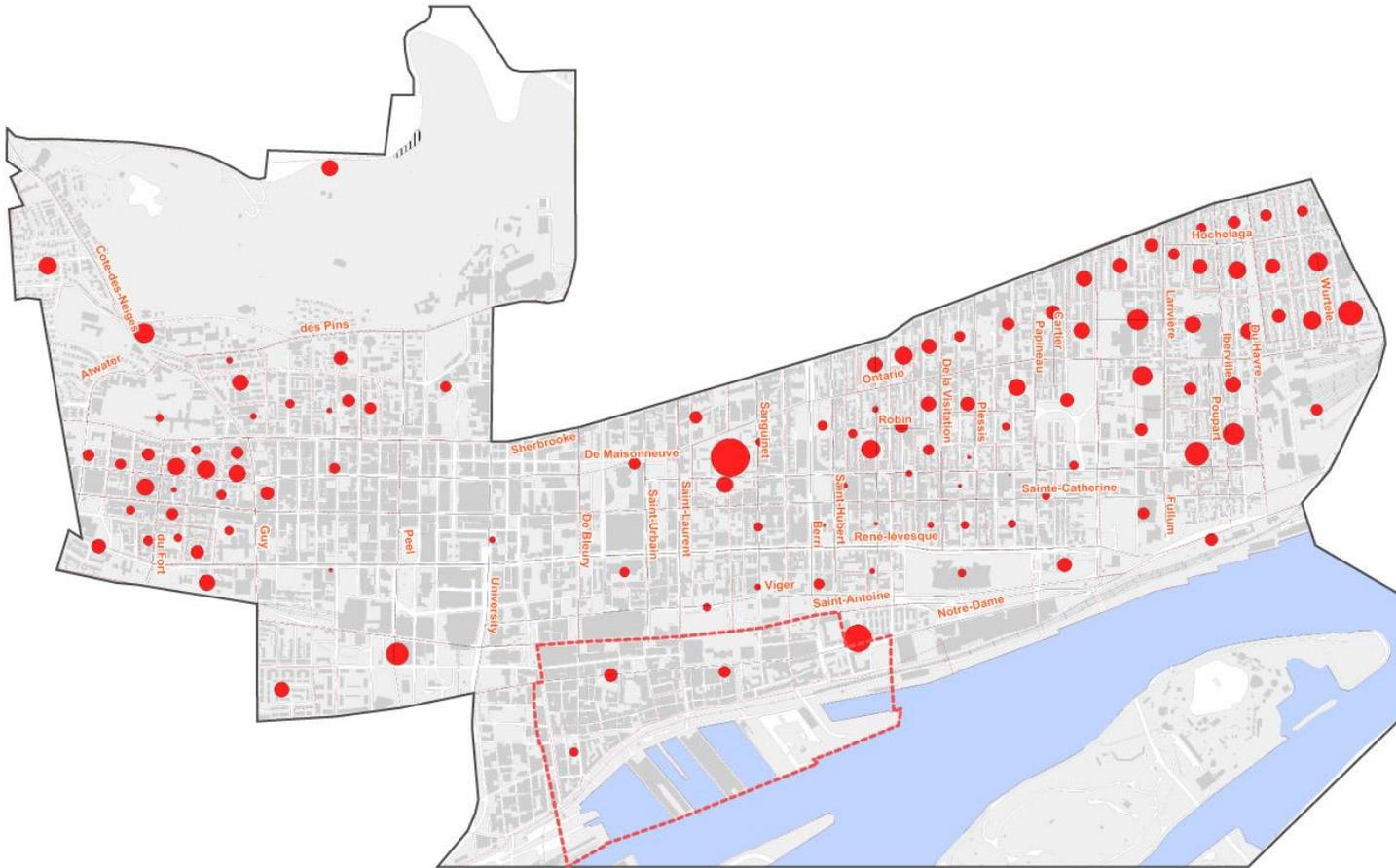


Sources : Statistique Canada, recensement 2006

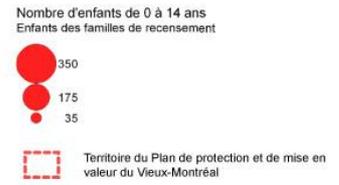
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convergité



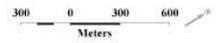
Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83



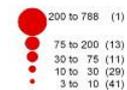
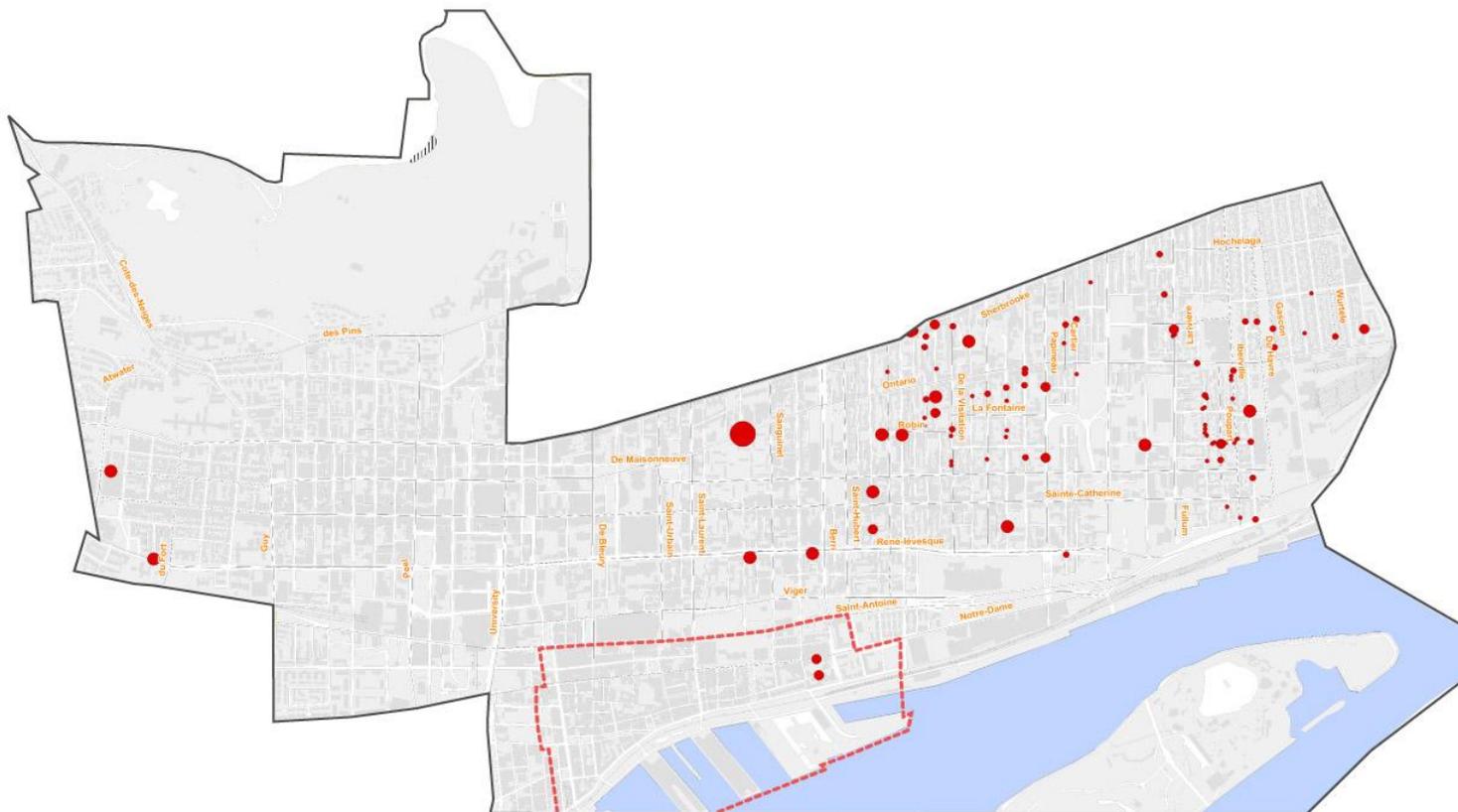
NOMBRE D'ENFANTS Par aire de diffusion 2005



Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convercité
Source: Statistique Canada



LOGEMENT SOCIAL - OMHM

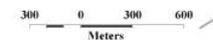


 Territoire du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal

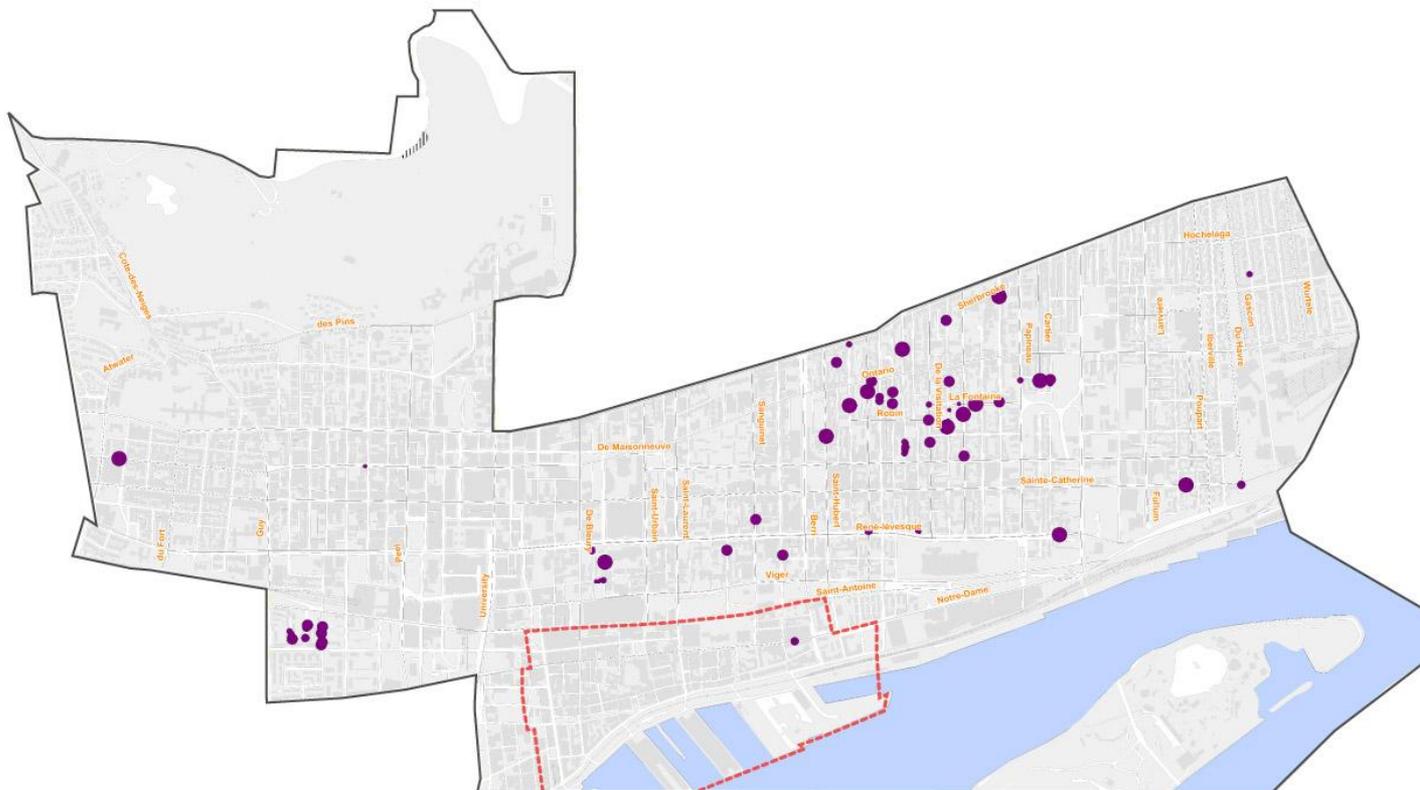
Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convergence

Source: Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)



LOGEMENT SOCIAL - SHDM

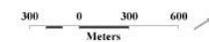


Territoire du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal

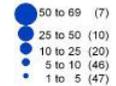
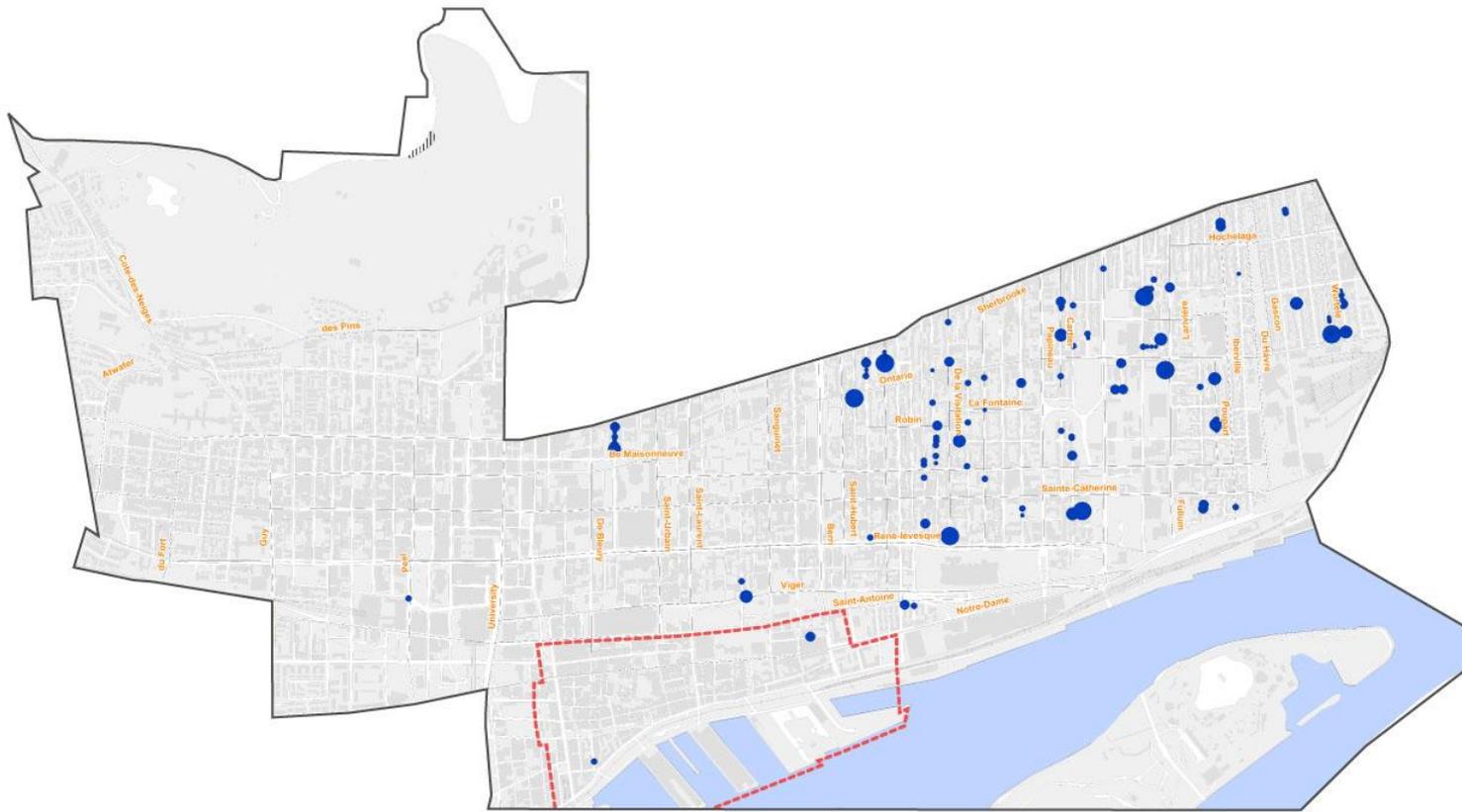
Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convergence

Source: Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)

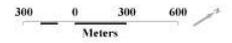


LOGEMENT SOCIAL COOPÉRATIVES EN HABITATION

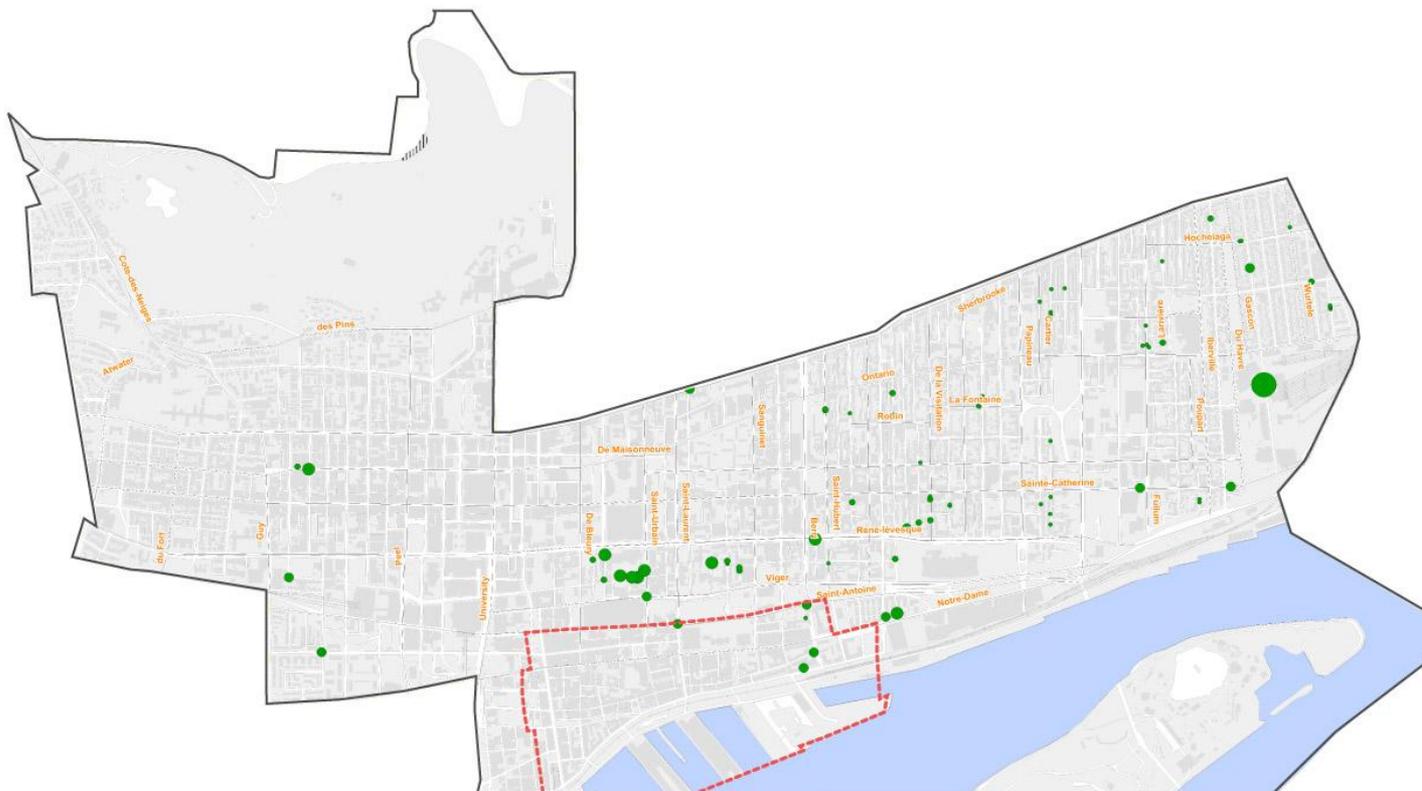


 Territoire du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convercité
Source: Fédération des coopératives d'habitation intermunicipal du Montréal métropolitain



LOGEMENT SOCIAL
 OSBL EN HABITATION



Territoire du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convercité

Source: Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM)



An aerial photograph of the Montreal skyline. The image shows a mix of modern skyscrapers and older, historic buildings. In the foreground, the white dome of the Montreal City Hall is prominent. The background is filled with various high-rise buildings under a cloudy, overcast sky. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the title text in red.

**LE PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN
VALEUR DU VIEUX-MONTRÉAL**

LE PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU VIEUX-MONTRÉAL

- + Le Plan propose une stratégie de développement du Vieux-Montréal s'articulant autour de trois objectifs :
 - Soutenir un milieu de vie complet de qualité adapté à la vie quotidienne et générant sa propre vitalité
 - Affirmer l'identité du Vieux-Montréal tout en l'enrichissant
 - Créer une destination renommée procurant une expérience authentique et enrichissante aux Montréalais, aux visiteurs de la grande région métropolitaine, du Québec ou d'ailleurs

- + Ces objectifs se déclinent par la suite en un certain nombre de volets, notamment sur :
 - La fonction résidentielle
 - La relation du Vieux-Montréal avec les quartiers limitrophes
 - Les terrains vacants du quartier.



ENJEUX IDENTIFIÉS PAR HABITER VILLE-MARIE

GARE-HÔTEL VIGER

- + Le projet de DMC International en 2006
 - Hôtel de luxe de 227 chambres
 - 289 unités de logements haut de gamme
 - Commerces de luxe
- + Les consultations publiques de 2007 sur le réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger
 - Habiter Ville-Marie avait critiqué l'absence de mixité socio-économique dans le projet.
 - La commissaire de l'OCPM avait recommandé que la Ville et le promoteur concluent une entente pour de l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur le site.
- + L'entente de développement
 - Le promoteur s'était engagé à verser 750 000 \$ pour la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires à l'extérieur des limites du site de la gare-hôtel Viger pour les personnes en situation d'itinérance.
 - Un comité de travail regroupant le promoteur, la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal ainsi qu'Habiter Ville-Marie devait être mis sur pied dans les 60 jours afin d'identifier un projet devant bénéficier du financement.

GARE-HÔTEL VIGER

- + L'entente de développement est caduque selon Habiter Ville-Marie
 - La modification au règlement d'urbanisme est échue.
 - Le contexte a changé depuis.
- + Habiter Ville-Marie s'interroge sur l'impact de l'abandon de la gare-hôtel Viger sur la structure et l'intégrité du bâtiment patrimonial.
- + Des efforts importants doivent être consacrés au désenclavement du Faubourg Québec et du Vieux-Montréal.

GARE-HÔTEL VIGER

Habiter Ville-Marie recommande :

1. Que soit appliquée au projet de la gare-hôtel Viger la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.
2. Que du logement social et communautaire soit construit sur le site de la gare-hôtel Viger.
3. Que soit revu l'effort consenti par le promoteur au développement du logement social et communautaire dans l'entente de développement.
4. Que des services et des commerces de proximité pour les résidents du Faubourg Québec, des futurs logements sociaux et communautaires et du Vieux-Montréal soient implantés sur le site de la gare-hôtel Viger.
5. Que la Ville de Montréal récupère le site de la gare-hôtel Viger si aucun projet n'est entamé d'ici 18 mois.
6. Que des commerces et des services de proximité soient implantés aux abords du faubourg Québec.
7. Que des efforts supplémentaires soient consacrés au désenclavement du faubourg Québec.

TERRAINS MUNICIPAUX VACANTS

- + L'état du cadre bâti dans le Vieux-Montréal s'est grandement amélioré au cours des dernières années.
- + Le quartier est désormais inabordable.
- + Le potentiel de développement de logements sociaux et communautaires est limité.
- + Il faut percevoir le logement social et communautaire comme un instrument pour la protection du patrimoine.

TERRAINS MUNICIPAUX VACANTS

Habiter Ville-Marie recommande :

1. Que les deux terrains municipaux vacants du Vieux-Montréal soient consacrés au développement de projets de logements sociaux et communautaires.
2. S'il s'avère impossible que ces deux terrains soient consacrés au développement de projets de logements sociaux et communautaires, que la Ville de Montréal vende ses deux terrains et acquiert des terrains ayant le même potentiel de développement dans le Vieux-Montréal.
3. Que l'implantation de commerces de proximité pour les résidents du quartier soit priorisée sur les terrains vacants privés.

FAUBOURG DES RÉCOLETS

- + La vraie limite du Vieux-Montréal est l'autoroute Bonaventure
- + De nombreux terrains vacants ou sous-utilisés
- + L'avenir de ce secteur est lié au projet Quartier Bonaventure
- + L'Arrondissement accuse un retard par rapport à ses propres cibles quant à l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les projets urbains d'envergure

FAUBOURG DES RÉCOLETS

Habiter Ville-Marie recommande :

1. Que la planification du Vieux-Montréal et du faubourg des Récollets (Quartier Bonaventure) soit faite dans un tout cohérent.
2. Que la Ville de Montréal procède à l'acquisition de terrains dans le faubourg des Récollets afin de développer des projets de logements sociaux et communautaires.
3. Considérant le retard qu'accuse l'Arrondissement de Ville-Marie dans la réalisation d'une cible de 15 % de logements sociaux et communautaires sur son territoire, de même que les importants besoins de logements de la population de l'arrondissement, que le faubourg des Récollets intègre 30 % de logements sociaux et communautaires pour l'ensemble du projet.

MERCI