



## MÉMOIRE

### Tour 6 du Square Children

Mémoire déposé par la Table de quartier Peter-McGill dans le cadre de la consultation publique – Printemps 2022

24 mai 2022

## Table des matières

1. À propos .....	3
2. Contexte.....	3
3. Analyse et recommandations .....	4
4. Portrait du quartier.....	6
5. Table de quartier Peter-McGill.....	8

## 1. À propos

La Table de quartier Peter-McGill travaille à améliorer la qualité de vie au centre-ville en développant des initiatives et des projets pour les populations vulnérables et en se préoccupant de l'aménagement du territoire. La Table regroupe 225 membres dont plus de la moitié sont des résidents-es du quartier et l'autre, des organismes et institutions qui œuvrent dans Peter-McGill.

## 2. Contexte

Il est important de rappeler l'historique et le contexte dans lequel se tient cette consultation. En effet, puisque le projet de logement social précédent, sur le site du Children, n'a pu être complété comme le souhaitaient la communauté et l'Arrondissement, la communauté est mise devant un choix déchirant.

Tout d'abord, la vente par le gouvernement provincial d'un site public, à des intérêts privés, à un coût moindre que la valeur foncière, représente une perte non seulement pour les Québécois-es, mais une immense déception pour le quartier qui s'était mobilisé pour proposer un projet qui répondrait à leurs besoins, comme le Village Santé. Cette vente est d'autant plus décevante que la Ville n'avait aucune planification de développement (PAE ou PPCMOI) pour ce site, alors qu'elle savait pertinemment que les services hospitaliers seraient déménagés. Le manque de planification de la Ville, et le court délai entre le dépôt du rapport de l'OCPM, en 2017, et l'adoption du règlement, a enlevé toute capacité de négociation de la Ville, qui aurait pu y voir le moyen d'inclure obligatoirement des équipements collectifs, par des ententes contraignantes.

En 2017, à la suite de la consultation de l'OCPM pour la requalification de l'ensemble du site de l'hôpital de Montréal pour enfants, le maire Denis Coderre annonçait publiquement qu'un projet de logements sociaux pour les familles verrait le jour sur le square Children. Un projet, non seulement

nécessaire, mais longtemps espéré par la communauté. Ce projet de logement social était une des trois demandes de la communauté pour rendre acceptable ce vaste développement comprenant 1200 unités de logement privé. Les demandes de la communauté incluaient également la construction d'une école sur le site ainsi qu'un centre communautaire. Ces demandes ont toutes été reprises par l'OCPM dans son rapport et celle-ci allait encore plus loin en recommandant également l'abolition d'une des 5 tours de logement privé.

### 3. Analyse et recommandations

Deux années après le rapport de l'OCPM, nous apprenions en 2019 que le promoteur High Rise Montreal souhaitait se prévaloir de la possibilité de faire une compensation financière, plutôt que de réaliser le projet clé en main de logements sociaux. Dans un contexte de crise du logement de plus en plus aigüe, exacerbée par la pandémie, il apparaît indécent pour la Table de quartier Peter-McGill que plus de condos de luxe soient construits sur un site qui fut vendu à perte par le gouvernement provincial. Non seulement le projet d'école primaire n'a pu se réaliser, mais le centre Sanaaq coûtera une fortune aux contribuables puisque la Ville n'est pas propriétaire de l'espace, mais bien locataire, et à grands frais, de surcroît. La communauté est bien heureuse d'avoir ce centre inclus dans le projet mais déplore que la Ville ait eu à payer un fort prix pour l'obtenir. Depuis des années, le quartier de Peter-McGill se développe selon les désirs des promoteurs privés, au détriment de la communauté, qui pourtant répète les mêmes demandes depuis des décennies. **Le projet de logements sociaux était au cœur de l'acceptabilité sociale de la requalification**, conjugué à la présence du centre communautaire, où les deux éléments auraient été en symbiose.

Considérant l'incapacité pour le promoteur et la Ville de Montréal de s'entendre pour la réalisation du projet de logements sociaux pour les familles, qui était l'élément central de l'acceptabilité sociale du projet de requalification, la **Table de quartier recommande de diminuer la hauteur de construction permise de 20 à 4 étages**. De plus, la Table recommande également que le règlement 16-082 ne permette pas un autre usage que celui inscrit au règlement de zonage, soit un **usage institutionnel**.

Toutefois, la Table de quartier appuierait l'implantation d'une tour de 20 étages, **si, et seulement si**, l'Arrondissement peut garantir, par une cession de terrain de la part du propriétaire, au profit de l'OMHM, ou par la signature d'un accord de développement définitif et contraignant, **qu'un projet de logements sociaux pour les familles sera construit sur le site.**

De plus, considérant que le projet de logements sociaux du Children est le seul sur 145 projets, entre 2005 et 2021, à ne pas s'être concrétisé, **nous recommandons également qu'une enquête publique soit réalisée afin de déterminer les raisons de cet échec et éviter un désastre similaire.** Si la Ville de Montréal a un si bon taux de réussite de ses projets d'inclusion, qu'est-ce qui explique la non-concrétisation de celui-ci? Nous savons que ce dossier se trouve présentement devant les tribunaux, mais nous croyons tout de même à la nécessité d'une enquête, réalisée au moment opportun, par les autorités compétentes.

## 4. Portrait du quartier<sup>1</sup>

### **Une population dense**

- On dénombre 35 789 résidents-es dans le quartier Peter-McGill. Cette population vit sur un territoire ayant une superficie de 5,7 km<sup>2</sup> dont la moitié est constituée du Parc du Mont-Royal.
- La population s'est accrue de 6,2% depuis 2011, avec 2100 nouveaux résidents-es en 5 ans. À titre comparatif, la ville de Montréal a connu une augmentation de sa population de seulement 3,3% pour la même période

### **Les résidents-es de Peter-McGill**

- Les jeunes âgés de 14 à 34 ans marquent définitivement le quartier. La moitié (50,4%) de sa population est de ce groupe d'âge
- Le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus représente 14,3% de la population.
- Les jeunes de moins de 14 ans constituent 6,8% de l'ensemble des résidents de Peter-McGill.
- Plus du tiers, soit 35% des résidents de Peter-McGill vivent seuls
- Entre 2011 et 2016, les familles avec enfants ont connu une croissance de 8,6% (7,5% à Montréal).
- Les immigrants représentent 38,7% des résidents de Peter-McGill et les résidents non-permanents forment 22,8% de la population.
- 39,9% des personnes de 15 ans et plus fréquentent l'école à temps plein ou partiel dans Peter-McGill, contre un taux de 22,4% à Montréal.

### **Les revenus moyens**

- Les statistiques révèlent que 41,3% des personnes sont sous le seuil de faible revenu dans le quartier et 47,3% d'entre elles vivent seules

### **Propriétaire ou locataire**

- En 2016, le quartier compte 26 322 logements, soit une augmentation de 12,9% depuis 2011, alors que la ville de Montréal connaissait une augmentation de 3,7% pour la même période.

---

<sup>1</sup> Basé sur Statistiques Canada, 2016

- Il est à souligner que 1 428 des 2 679 logements construits depuis 2011 sont occupés uniquement par des résidents étrangers ou par des personnes présentes temporairement, ou sont inoccupés. Ce sont donc 53,3 % des nouveaux logements et 20,9 % des logements totaux qui entrent dans cette catégorie.
- 75,4% des ménages sont locataires.
- Le coût moyen pour se loger est de 1 171 \$ pour un locataire et de 1 790 \$ pour un propriétaire. Avec une proportion de ménages vivant sous le seuil du faible revenu plus élevée qu'à Montréal combiné à un coût d'habitation plus élevé, il en résulte une proportion de ménages locataires qui consacrent 30 % ou plus de leurs revenus à l'habitation de 61,9% %.
- 440 logements sociaux (2,3 % des ménages), ce qui représente moins de 6 % de l'ensemble des logements sociaux de Ville-Marie alors que le district compte pour 40,1 % de la population de l'arrondissement.
- 9716 (61,9%) des ménages locataires ont un taux d'effort de 30 % ou plus.

## 5. Table de quartier Peter-McGill

### **Mission**

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

### **Concertation**

Les membres de la Table sont au nombre de 225, répartis comme suit :

- 134 membres résidents et étudiants
- 66 membres organismes communautaires
- 17 membres institutions
- 8 membres du milieu des affaires.

La Table comprend sept comités de travail intersectoriels:

- **Aménagement urbain :** issu du Projet Impact Collectif (PIC) de Centraide, ce comité vise à augmenter la participation et la mobilisation citoyenne à travers la création de nouveaux espaces publics et les enjeux d'aménagement urbain.
- **Aînés :** vise à créer un espace d'échange entre les groupes et les institutions afin de mieux identifier les besoins des aînés vivant dans Peter-McGill, ainsi que les pistes de solutions pour améliorer l'offre de services.
- **Sécurité alimentaire :** Avec un accès inégal à des aliments sains et nutritifs dans le quartier Peter-McGill, le comité en sécurité alimentaire vise à promouvoir les services existants et à favoriser l'émergence d'initiatives concertées répondant aux besoins de la population.
- **Vie de quartier:** sa mission est d'améliorer la qualité de vie et le sentiment d'appartenance en organisant des activités de rencontres informelles.



- **Petite enfance:** ce comité, appelé *Familles centre-ville*, regroupe plusieurs acteurs (communautaires, institutionnels, privés) qui offrent des services aux familles avec enfants de 0 à 5 ans au centre-ville de Montréal.
- **Jeunesse:** le comité action jeunesse est un lieu de concertation pour les organismes desservant les 12-30 ans du centre-ville ouest.
- **Immigration:** ce comité s'est formé en 2015 dans le but d'établir un portrait de l'immigration au centre-ville et de mieux répondre aux besoins identifiés.

Bien que ces comités traitent chacun d'enjeu spécifique, tous ont un rôle à jouer concernant les enjeux de développement urbain, car ceux-ci ont autant d'impacts sur la qualité de vie que sur les familles, les jeunes et les personnes issues de l'immigration