

Février 2014

Projet immobilier rue St-Antoine Ouest

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique



TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	1
2	HABITER VILLE-MARIE	2
	2.1 Mission	2
	2.2 Historique	2
	2.3 Territoire	2
	2.4 Concertation	2
3	PLAN DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE	3
	3.1 Portrait et enjeux : quartier Peter McGill	3
	3.2 Conclusion	5
4	LA STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS	6
5	LE PROJET DE LA RUE ST-ANTOINE OUEST	8
6	RECOMMANDATIONS	11
7	ANNEXE	12

1 INTRODUCTION

A la différence de la plupart des grandes métropoles nord-américaines, Montréal se caractérise par son centre-ville habité. Berceau fondateur de la ville, l'arrondissement de Ville-Marie est également un lieu de convergence à la mixité sociale unique, où se côtoient différentes populations résidentielle, de transit et itinérante. On y retrouve également une grande mixité de fonctions, avec de nombreuses institutions dédiées à la culture, à la santé, au savoir et à l'économie, ainsi que le centre des affaires, qui regroupe de nombreux sièges sociaux d'entreprises et de multiples commerces. Le territoire du district Peter McGill, dans lequel s'implantera le projet actuellement à l'étude, est tout à fait représentatif de la réalité de l'arrondissement et possède un potentiel de redéveloppement important qui doit être mis à profit afin d'améliorer les conditions de vie des résidents du quartier et faire de celui-ci un milieu de vie diversifié, dynamique et ouvert sur la communauté.

En déposant ce mémoire, Habiter Ville-Marie souhaite partager sa vision du développement du secteur, une vision qui tient compte des besoins de la population en matière de logements et de la consolidation des milieux de vies. Habiter Ville-Marie intervient depuis plusieurs années dans le district de Peter McGill. Nous sommes ainsi intervenus dans le cadre de plusieurs consultations publiques organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) concernant de grands projets immobiliers dans le district (notamment les projets de l'Îlot Séville, de l'ancien Séminaire de philosophie et du 1800, boul. René Lévesque Ouest) ou encore le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des Grands jardins afin d'y réclamer l'inclusion de logements sociaux et communautaires. Habiter Ville-Marie appuie également, depuis maintenant plus de 8 ans, le travail d'une

coopérative d'habitation pour familles (la coopérative d'habitation de la Montagne verte) qui, avec le soutien du groupe CDH, vise à développer un projet à proximité du projet à l'étude.

Les réflexions présentées dans le présent mémoire découlent du Plan de développement en matière de logement social élaboré par Habiter Ville-Marie, en 2011, et plus particulièrement des constats et recommandations relatifs au quartier Peter McGill qui y sont inclus. Ce Plan de développement a pour objectifs généraux : la réalisation d'un portrait des conditions de logement dans l'arrondissement; l'identification de potentiels et objectifs de développement pour le logement social et communautaire ainsi que de mesures et outils visant à le favoriser; et finalement l'identification et le soutien à la réalisation, avec différents partenaires, de projets spécifiques de logement social et communautaire pour chacun des quartiers de l'arrondissement.

Ce mémoire propose une analyse de la phase 2 du mégaprojet immobilier de Cadillac Fairview, à proximité du Centre Bell, le projet de la rue Saint-Antoine Ouest.

Comité de travail

Alain Arsenault (CSSS Jeanne-Mance), Jacques Larin, Mabel Contin, Robert Adjalli (Table Interaction Peter McGill), Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Philippe Cossette (Tous pour l'aménagement du Centre-Sud), Gregory Basseur (FECHIMM), Marco Monzon (Groupe CDH).

Cartographie, graphisme et conception du document

Rayside Labossière architectes.

2 HABITER VILLE-MARIE

2.1 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.

2.2 HISTORIQUE

- 1986** Naissance du comité logement et aménagement Centre-Sud (CLACS), piloté par Alerte Centre-Sud
- 1990-2005** Mobilisation de la population et réalisation du volet social du projet Faubourg Québec
- 2006** Habiter Ville-Marie devient une table de concertation sectorielle autonome composée des groupes de ressources techniques AHM et CDH, du Comité logement Centre-Sud, de la FOHM, de la FÉCHIMM et d'Inter-Loge Centre-Sud.
- 2007-2010** Restructuration et élargissement d'Habiter Ville-Marie. La concertation regroupe désormais une quinzaine de membres actifs (tables de concertation, fédérations, organismes publics et communautaires).
- 2011** **Publication du Plan de développement du logement social et communautaire pour l'arrondissement de Ville-Marie**

2.3 TERRITOIRE

Arrondissement de Ville-Marie.

2.4 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, trois tables de quartier, soit la Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL), la table Interaction Peter McGill et la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, qui regroupe plus d'une quarantaine d'organismes communautaires.

Membres actifs

Atelier Habitation Montréal - CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal - Comité logement Ville-Marie - Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM) - Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM) - Groupe CDH - Inter-Loge - OMHM - Réseau Habitation Femmes - Tous pour l'aménagement du Centre-Sud - Table de concertation du Faubourg St-Laurent - Table Interaction du quartier Peter Mc Gill

Membres de soutien

Centre de santé et de services sociaux (CSSS) Jeanne-Mance - Centre de santé et de services sociaux (CSSS) de la Montagne - Corporation de développement Communautaire Centre-Sud – Forum jeunesse centre-ville - Pastorale sociale Centre-Sud – Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) - Y des femmes

3 PLAN DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE

3.1 PORTRAIT ET ENJEUX : QUARTIER PETER MCGILL

En 2011, Habiter Ville-Marie a complété un Plan de développement du logement social et communautaire pour l'arrondissement de Ville-Marie faisant un état de situation des conditions de logement, une analyse du potentiel de développement, des conditions de réalisation, ainsi que des leviers existants pour développer des projets de logement social et communautaire. En conclusion, le Plan émet un ensemble de recommandations visant à faciliter la construction de logements sociaux et communautaires afin de répondre aux besoins de la population de l'arrondissement.

Le Plan de développement d'Habiter Ville-Marie comprend notamment un portrait des divers quartiers qui composent l'arrondissement de Ville-Marie, dont le quartier Peter-McGill.

Principales caractéristiques de la population du quartier Peter-McGill :

- Plus des trois quarts des logements sont occupés par des ménages locataires, comparativement à 62,1 % à Montréal.
- La population, en général, est en augmentation depuis 2001.
- Les personnes âgées de 65 ans, en particulier, sont en augmentation et leur moyenne d'âge est plus élevée qu'à Montréal, principalement dans la partie nord du quartier.
- La proportion de personnes vivant seules est d'environ 30 %, alors qu'à Montréal cette proportion est de 17,5 %. Cette proportion atteint un peu plus de 40 % chez les 65 ans et plus.
- On compte moins de familles monoparentales qu'à Montréal et les jeunes enfants sont davantage présents dans la partie sud du quartier.
- Une bonne partie des jeunes familles ont leur premier enfant lorsqu'elles résident dans le quartier, mais elles déménagent souvent avant que leur enfant ait atteint l'âge scolaire.
- Les personnes dont la langue maternelle n'est ni l'anglais ni le français (les allophones) constituent environ 43,9 % de la population et leur nombre est en hausse depuis 2001. La proportion des allophones est de 31,7 % à Montréal. Les allophones sont davantage présents dans la partie sud du quartier.
- Les immigrants et les résidents non permanents comptent respectivement environ 50 % et 15 % de la population résidente. Ces proportions sont de 30,7 % et de 2,1 %, respectivement, à Montréal. Encore une fois, la partie sud est davantage habitée par des immigrants et des résidents non permanents. La présence d'étudiants étrangers permet sans doute d'expliquer en partie cette proportion élevée de résidents non permanents.
- On observe une grande mobilité dans la population, puisque près de 60 % des résidents âgés de 5 ans et plus n'habitent pas le même logement que cinq ans auparavant. À Montréal, cette proportion est de 43,3 %. La mobilité est toutefois beaucoup plus importante dans la partie sud du quartier.
- On retrouve un faible taux d'emploi dans le quartier, soit 51,9 %, comparativement à 58 % à Montréal. La partie sud est davantage affectée par un faible taux d'emploi. Encore une fois, ce fort taux d'inactivité s'explique certainement partiellement par la présence importante d'étudiants universitaires dans la population.
- Une forte proportion de la population utilise le transport actif (38,5 %), comparativement à 10,9 % pour l'ensemble des Montréalais. La proximité entre le lieu de résidence et le lieu de travail ou d'étude permettrait d'expliquer cette importante proportion de résidents ayant recours aux modes de transport actifs.
- Le revenu moyen des ménages avant impôts s'élève à 69 894 \$ par année, par rapport à 51 811 \$ à Montréal. On constate cependant que le revenu moyen des résidents de la partie nord du quartier Peter Mc Gill est plus du triple de celui des résidents du sud du quartier.

- Par ailleurs, le revenu médian des ménages avant impôts est de 29 902 \$ par an, comparativement à 38 201 \$ à Montréal. L'écart très important que l'on observe entre le revenu moyen et le revenu médian des ménages est un indicateur d'une grande disparité socio-économique dans la population du quartier.
- La proportion de ménages locataires du quartier dont le revenu est de moins de 40 000 \$ par an est de 67,9 %, par rapport à 65,3 % à Montréal. Selon la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, cette catégorie de ménages représente la clientèle cible du logement social et communautaire. Par ailleurs, la proportion de ménages locataires dont le revenu se situe entre 40 000 \$ et 74 999 \$ par an est de 19,8 %. Une partie importante de ces ménages n'a pas la capacité financière d'accéder à la propriété dans le district, où les valeurs foncières sont particulièrement élevées. Par conséquent, les besoins en logement social et communautaire sont très importants dans le quartier.
- Après impôts, 42,3 % des résidents vivent sous le seuil de faible revenu, comparativement à 22,8 % à Montréal.
- La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger s'établit à 56,8 % dans Peter McGill, comparativement à 38,4 % à Montréal. La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 50 % de leur revenu à se loger s'établit pour sa part à 39,4 % dans Peter McGill, comparativement à 18,7 % à Montréal. On constate de plus une progression rapide, entre 2001 et 2006, de la proportion de ménages locataires consacrant plus de 50 % de leur revenu à se loger dans Peter McGill, celle-ci passant de 29,7 % à 39,4 %. Cette augmentation importante est le reflet d'une polarisation des revenus et d'un accroissement des inégalités dans le quartier.

Principales problématiques et enjeux en matière de logement :

Parmi les problématiques ou enjeux en matière de logement, on identifie un problème d'accessibilité au logement pour les ménages à faible ou modeste revenu, qui composent la vaste majorité de la population locale. On constate également une érosion du parc de maisons de chambres, de même que la dégradation rapide de plusieurs conciergeries et grandes tours de logements

locatifs qui demanderont des investissements importants dans les prochaines années.

- 27,4 % des logements nécessitent des réparations mineures et 7,9 % des réparations majeures. Selon une estimation de la Direction de l'aménagement urbain et du service aux entreprises de l'Arrondissement de Ville-Marie, le secteur des Grands Jardins compterait 7 000 logements locatifs dans des tours d'habitation et 3 000 logements locatifs dans des conciergeries de moins de 5 étages, dont 25 à 40 % exigeraient des rénovations majeures (soit entre 2 500 et 4 000 logements).
- 76,4 % des logements du district sont situés dans des immeubles de cinq étages et plus, comparativement à 12,9 % à Montréal. Ce type d'immeubles, de même que la composition et la mobilité de la population du quartier, rend plus difficile une mobilisation de ses résidents par les organismes communautaires.
- Le loyer brut moyen dans Peter McGill est 1 027 \$, comparativement à 686 \$ à Montréal, pour des logements qui ont en moyenne 3,9 pièces, comparativement à des logements de 4,7 pièces, en moyenne, à Montréal.
- Il y a très peu de logements sociaux et communautaires situés dans le district Peter McGill (de même que dans le quartier des grands jardins). En tout et pour tout, on y compte seulement 190 unités, réparties dans 3 immeubles :

- 1. Habitations Du Fort (OMHM) : 86 unités (80 pour personnes âgées et 6 unités adaptées)**
- 2. OBNL Mackay : 62 unités**
- 3. La Maison de l'Amitié : 42 unités**

La valeur moyenne des logements dans Peter McGill est de 491 878 \$, comparativement à une valeur moyenne des logements à Montréal de 283 831 \$, soit près du double de la moyenne montréalaise. La valeur élevée des terrains et immeubles fait en sorte que l'accès à la propriété pour les ménages à revenu modeste ou moyen est plus difficile qu'ailleurs. Le prix des terrains et immeubles rend également le développement de logements

sociaux et communautaires dans le quartier extrêmement difficile, pour ne pas dire impossible, sans le développement de moyens particuliers adaptés à la réalité du territoire.

3.2 CONCLUSION

En résumé, on peut dire que la population du quartier Peter-McGill est caractérisée par la présence importante de personnes qui vivent seules, d'immigrants, de résidents non permanents et d'allophones, mais également de personnes fortement scolarisées, ainsi que par la très grande mobilité de ses résidents. On y retrouve un certain nombre de jeunes familles avec enfants, un revenu moyen relativement élevé, mais un revenu médian relativement faible, et un pourcentage très important de locataires. On compte également sur le territoire une population de transit importante, composée de travailleurs (164 428 emplois), d'étudiants (77 102 étudiants universitaires et 14 000 étudiants de niveau collégial), de touristes (une proportion importante des chambres d'hôtel montréalaises est concentrée dans l'arrondissement de Ville-Marie, et plus particulièrement dans Peter McGill). Le phénomène de l'itinérance est également en croissance sur le territoire et crée certains problèmes de cohabitation avec les résidents. Le quartier Peter-McGill ne dispose pas, par ailleurs, d'école primaire ou secondaire publique à vocation locale. En ce qui a trait au logement social et communautaire, il n'en existe que très peu. Les rares projets existants sont dédiés aux personnes âgées ou encore à des personnes présentant des besoins particuliers. Il n'existe aucun logement social ou communautaire pour famille sur le territoire. Ces facteurs permettent certainement d'expliquer, au moins partiellement, le problème de rétention des familles.

Le quartier Peter-McGill compte ainsi un nombre relativement élevé de familles avec enfants (mono et biparentales) consacrant plus de 50 % de leur revenu à se loger. Il y a donc un besoin en matière de logement social et communautaire pour les familles dans le quartier, mais aussi un besoin en matière de services de proximité.

On compte également un certain nombre de personnes âgées dont les revenus plafonnent tandis que leur loyer augmente d'année en année. Ainsi, bon nombre de ménages dont le principal soutien a plus de 65 ans consacrent plus de 50 % de leur revenu à se loger. Il y a donc également des besoins en matière de logement social et communautaire supplémentaire pour les personnes âgées dans le quartier.



4 LA STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS

La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, adoptée par la Ville de Montréal en 2005, dans la foulée de son Plan d'urbanisme, vise plus spécifiquement l'atteinte de deux cibles particulières :

- 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 (propriétés abordables ou logements locatifs).

Dans un premier temps, on constate que le pourcentage ciblé dans le cadre de la stratégie d'inclusion (visant à ce que 15 % des nouveaux logements développés à Montréal soient des logements sociaux et communautaires) est nettement insuffisant en regard des besoins de la population montréalaise à faible et modeste revenu. En effet, la stratégie d'inclusion municipale, adoptée en 2005, indiquait que la population visée par le logement social et communautaire correspondait aux ménages dont le revenu annuel brut est de moins de 35 000 \$ ainsi qu'à une partie des ménages dont le revenu annuel brut est de moins de 55 000 \$. Or, les ménages dont le revenu annuel est inférieur à 40 000 \$ représentent 65 % des ménages locataires montréalais. Dans le district de Peter McGill, les ménages dont le revenu annuel est inférieur à 40 000 \$ représentent près de 68 % de l'ensemble des ménages locataires.

De plus, la valeur des immeubles sur le territoire du district fait en sorte qu'il est selon nous illusoire de penser que les ménages ayant des revenus de moins de 66 000 \$ puissent accéder à la propriété dans le quartier. Si on prend l'exemple du projet « Le Séville », le prix approximatif de vente des unités de logement y était de 400 \$ /pi². Les plus petits logements du projet occupaient une superficie de 500 pi². Les logements les moins chers dans le projet se vendaient donc aux alentours de 200 000 \$. Or, la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) estime qu'un ménage ne

devrait pas payer plus qu'environ 3 fois son revenu brut annuel pour l'achat d'une propriété, en plus d'être en mesure de mettre une mise de fonds correspondant à 5 % du prix d'achat de la propriété. Sur la base de cet exemple, il est permis de penser que seuls les ménages locataires gagnant plus de 66 000 \$ /an avaient la capacité financière d'acquérir les unités de logement les moins chères disponibles dans ce projet. Le pourcentage des ménages locataires dont le revenu annuel se situe entre 40 000 \$ et 75 000 \$ dans le district s'élève pour sa part à un peu plus de 18 %. A partir de là, on peut donc estimer que le pourcentage de ménages dont le revenu annuel est de moins de 66 000 \$ s'élève à près de 80 % des ménages locataires du district. La Ville de Montréal propose donc, dans le cadre de sa stratégie d'inclusion, que 15 % des nouvelles unités de logement développées dans le district de Peter McGill répondent aux besoins de 80 % des ménages locataires du territoire. Cette cible nous apparaît complètement inadaptée aux besoins de la grande majorité des résidents du quartier.

Afin de parvenir à atteindre sa cible de 15 % de logements sociaux et communautaires, la Ville préconise par ailleurs plusieurs stratégies et moyens d'action. Dans un premier temps, elle invite les arrondissements montréalais « à établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables. Ces objectifs devront tenir compte à la fois des objectifs globaux fixés pour l'ensemble de la Ville de Montréal et des besoins et potentiels d'intervention sur chacun de leurs territoires. » Or, l'Arrondissement de Ville-Marie ne s'est pas encore doté de tels objectifs, malgré les besoins et potentiels importants identifiés sur son territoire.

Un bilan de la stratégie montréalaise, réalisé deux ans après l'adoption de la stratégie, a d'ailleurs permis de constater que le pourcentage ciblé par la stratégie d'inclusion en matière de logement social et communautaire (15 %) était atteint à l'échelle montréalaise, mais qu'il ne l'était pas, loin s'en faut, à l'échelle de l'arrondissement de Ville-Marie, où les besoins populationnels sont pourtant plus élevés, toutes proportions gardées, qu'à l'échelle de Montréal. Ainsi, des données fournies par la Direction de l'Habitation de la

Ville de Montréal démontrent qu'entre 2005 et 2012, 623 logements sociaux et communautaires ont été mis en chantier dans l'arrondissement, sur un total de 9698 mises en chantier, soit 6,5 % du total. L'absence quasi-totale de construction de logements sociaux dans le district Peter McGill n'est pas étrangère à ce résultat.

En effet, entre 2003 et 2013, 3 202 nouvelles unités de logement ont été construites dans le district Peter McGill et, de ce nombre, 42 logements étaient des logements sociaux communautaires (réalisés par l'Association logement amitié), soit 1,3% du total (Voir réponse à la Question D.1B de la Commission à l'Arrondissement, réajustée par nos soins, afin d'obtenir une base de comparaison équivalente).

La Stratégie d'inclusion prévoit de plus, comme moyen d'atteindre ses objectifs, que les projets immobiliers comprenant plus de 200 unités de logement (sites à caractère public ou sites privés requérant des modifications réglementaires) incluent un minimum de 15 % de logements sociaux et communautaires. De nombreux projets de plus de 200 logements ont été autorisés dans l'arrondissement au cours des dernières années sans que n'y soit inclus aucun logement social. En effet, la stratégie d'inclusion municipale n'est pas obligatoire, mais seulement incitative. Cela fait en sorte que l'application des moyens d'action qui y sont identifiés est à géométrie variable et que de nombreux projets, qui devraient théoriquement y être soumis, y dérogent.

Suite à de nombreuses pressions de la part de notre table de concertation, notamment, la Ville de Montréal a créé, en mars 2012, un Fonds de contribution à sa Stratégie d'inclusion de logements abordables. La création de ce fonds visait à « disposer, en toute transparence, des contributions des promoteurs lorsque l'inclusion de logements sociaux sur site ou hors site s'avère difficile voire impossible, comme par exemple dans les projets de haute densité au centre-ville. » (Communiqué de presse de la Ville de Montréal) Une contribution à ce fonds n'est cependant demandée qu'aux promoteurs de projets qui dérogent aux règlements en vigueur.

5 LE PROJET DE LA RUE ST-ANTOINE OUEST

Le projet actuellement soumis à la consultation constitue la phase 2 d'un mégaprojet immobilier de Corporation Cadillac Fairview Limitée, une des plus grandes sociétés d'investissement, d'exploitation et de gestion de biens immobiliers en Amérique du Nord, détenue en propriété exclusive par le Régime de retraite des enseignantes et enseignants de l'Ontario.

La première phase du projet, la Tour des Canadiens, est actuellement en construction. Il s'agit d'une tour de 50 étages comprenant 552 condos dont l'autorisation, en 2011, a été soustraite à l'application de la Stratégie d'inclusion.

Le projet de la rue Saint-Antoine Ouest, quant à lui, comprendra 2 tours résidentielles d'une trentaine d'étages, comptant respectivement 383 et 220 condos. La seconde tour accueillera également 230 chambres d'hôtel aux étages inférieurs. La réalisation de cette deuxième phase implique notamment des modifications au plan d'urbanisme afin de faire passer l'indice de densité autorisé dans le secteur de 6 à 9 et la hauteur maximale de construction de 65 à 120 mètres. La réalisation du projet implique également la démolition de 5 bâtiments non-résidentiels, certains inoccupés, et d'autres occupés partiellement.

Par ailleurs, d'autres développements sont prévus sur des terrains situés directement à l'est et au sud-est de la phase 2.

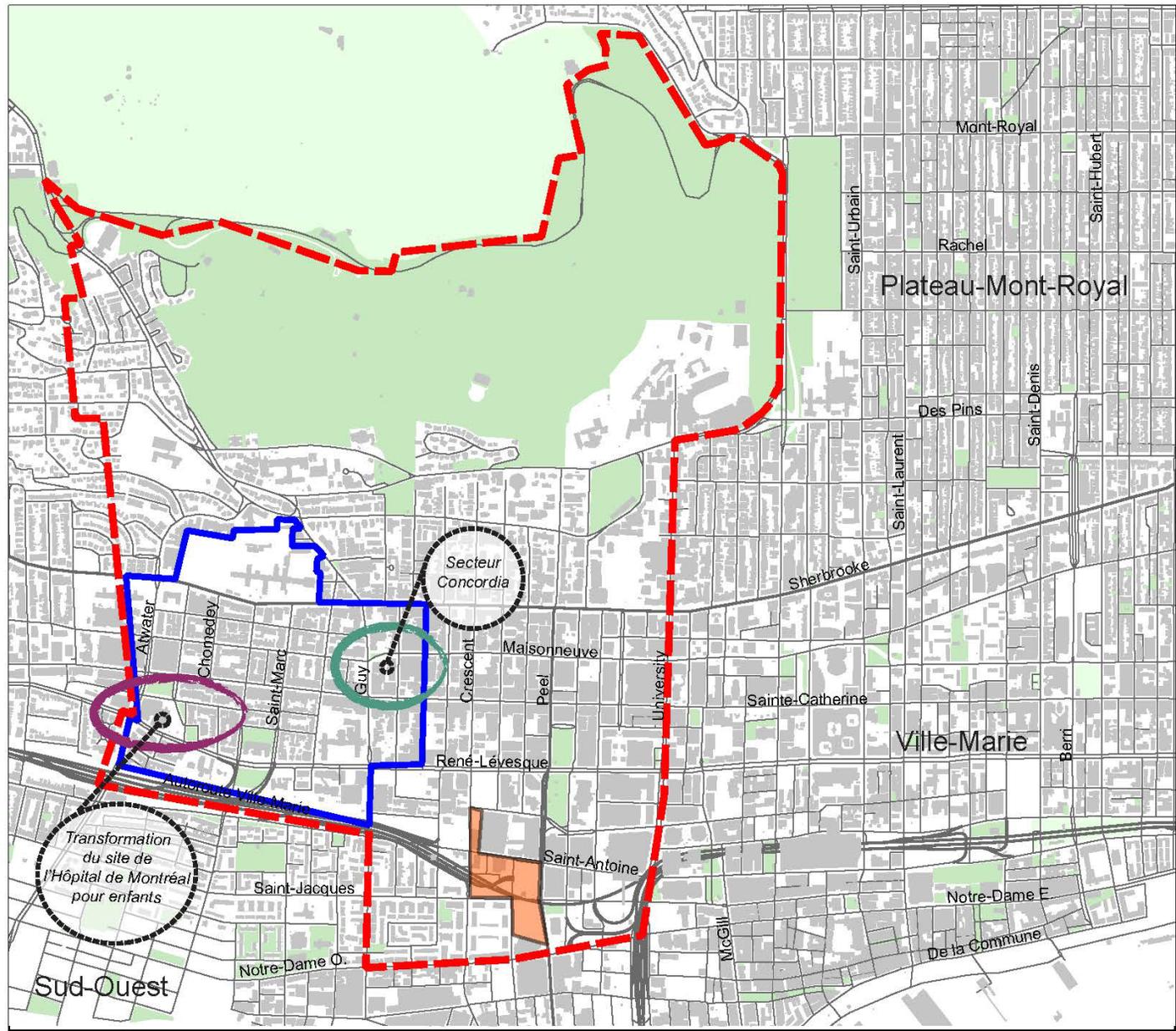
Actuellement, il est prévu que le promoteur fasse une contribution au *Fonds de contribution à la stratégie d'inclusion de logements abordables*.

Habiter Ville-Marie considère que la contribution financière des promoteurs au Fonds ne doit être envisagée que lorsqu'il est démontré que l'inclusion sur site ou une compensation foncière à proximité du site s'avèrent impossibles. Dans le cas qui nous occupe, une contribution foncière sur les sites 3 et 4 nous apparaîtrait davantage appropriée.

Par ailleurs, la base de calcul à partir de laquelle est évaluée la contribution demandée au promoteur nous apparaît inadéquate. En effet, lors de la séance d'information sur le projet, un représentant du promoteur a évoqué la

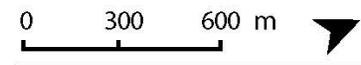
réalisation de 57 logements abordables (privés) à l'intérieur de la tour. Il semble donc que la proportion de logements abordables (15 %) et de logements sociaux (15 %) ait été estimée uniquement à partir du nombre de logements prévus dans la première tour de la phase 2, sans tenir compte des unités prévues dans la seconde tour de la phase 2. Nous estimons pour notre part que la base de calcul à partir de laquelle devrait être évaluée la contribution du promoteur devrait non seulement comprendre l'ensemble des 603 unités de la phase 2, mais également les 552 unités de la phase 1 (Tour des Canadiens) qui, rappelons-le, avait été soustraite en 2011 à l'application de la Stratégie d'inclusion.

Le pourcentage utilisé dans le calcul doit également être de 17,6% pour une compensation foncière hors-site ou de 20% pour une compensation financière, tel qu'appliqué par l'arrondissement Sud-Ouest.



QUARTIER PETER MCGILL

- Peter McGill
- Projet de condos Saint-Antoine
- PPU des Grands Jardins
- Parc de Montréal
- Autre espace vert

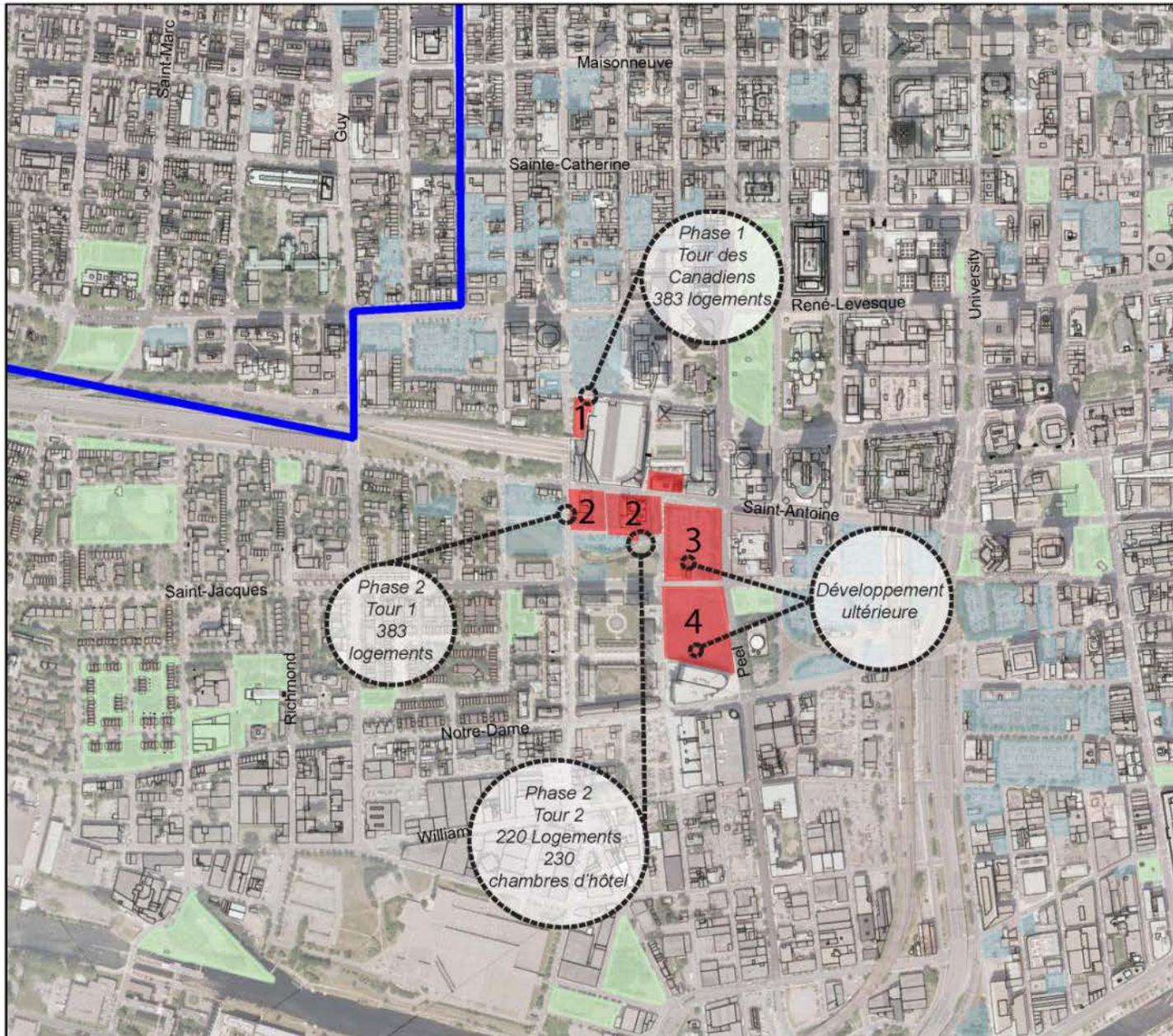


Source : Ville de Montréal
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

RAYSIDE | LABOISSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

PROJET CADILLAC FAIRVIEW

- Projet de condos Saint-Antoine
- PPU des Grands Jardins
- Parc de Montréal
- Terrain vacant (2009)



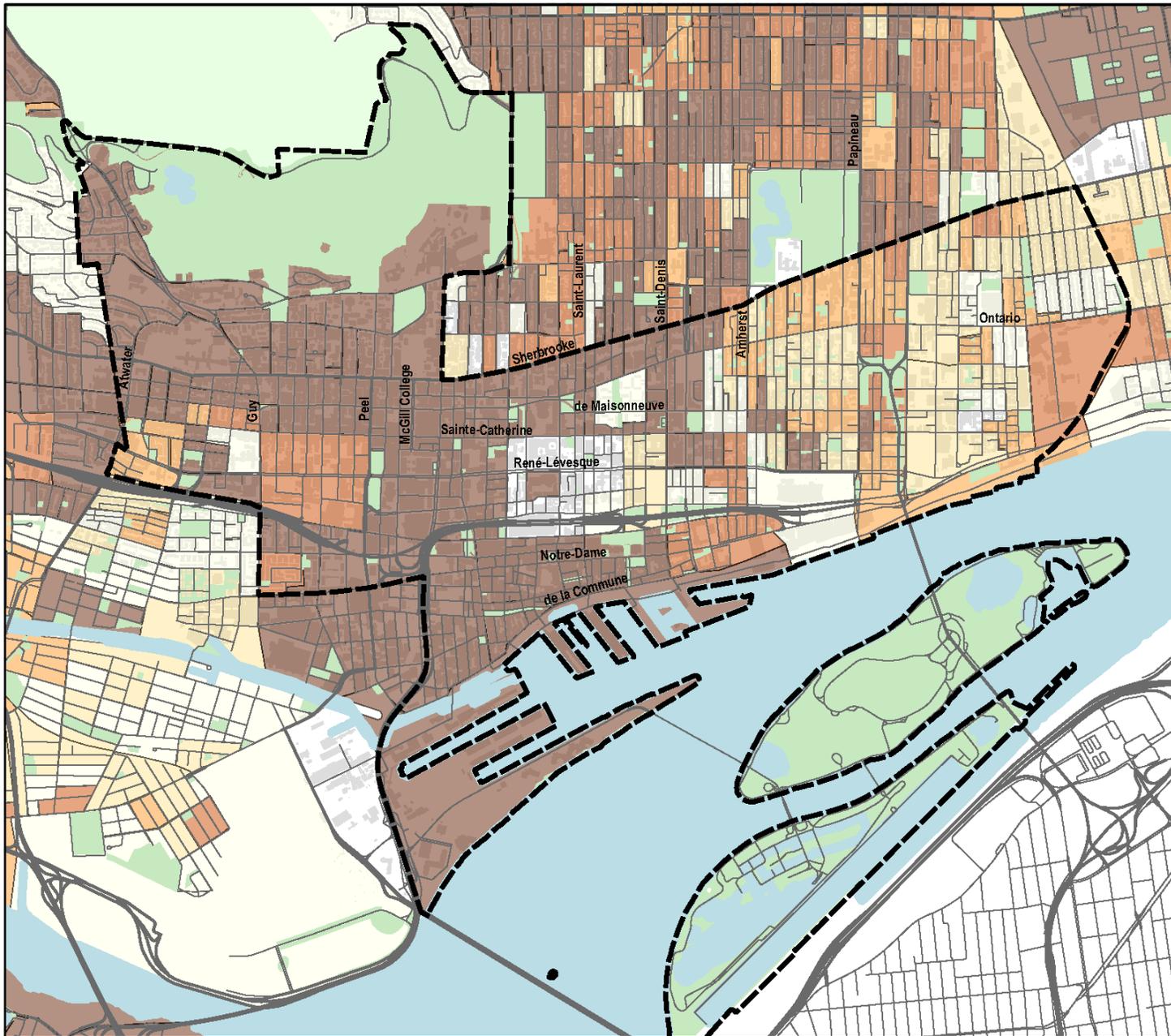
Source : Ville de Montréal
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

6 RECOMMANDATIONS

Attendu les objectifs de la Stratégie d'inclusion et les besoins de la population du quartier Peter Mc Gill, Habiter Ville-Marie recommande :

1. **Que la Ville de Montréal et le promoteur entreprennent toutes les démarches nécessaires afin de fournir une compensation foncière à proximité du site de la rue Saint-Antoine Ouest;**
2. **Que, le cas échéant, l'impossibilité de fournir une compensation foncière à proximité du site soit démontrée;**
3. **Que, advenant l'impossibilité de fournir une compensation foncière à proximité du site, le promoteur verse au *Fonds de contribution à la stratégie d'inclusion de logements abordables*, une somme dont le montant sera calculé en fonction des phases 1 et 2 du projet de Cadillac Fairview en considérant la valeur réelle des terrains dans ce secteur;**
4. **Que le montant versé au Fonds par le promoteur Cadillac Fairview soit utilisé pour la réalisation d'un projet situé sur le territoire du quartier Peter McGill;**
5. **Que la Stratégie d'inclusion soit éventuellement appliquée aux phases ultérieures du projet;**
6. **Que la Ville, en collaboration avec le milieu local, identifie le plus rapidement possible un ou plusieurs sites où des projets de logements sociaux et communautaires pourraient être développés dans le quartier Peter McGill.**
7. **Que la Ville de Montréal fasse des représentations auprès du Gouvernement du Québec afin de rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les projets de plus de 20 unités de logement.**

7 ANNEXE



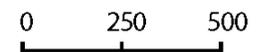
LOYER BRUT MOYEN (2006)*

- 0\$ - 524\$
- 525\$ - 586\$
- 587\$ - 634\$
- 635\$ - 714\$
- 715\$ - 2378\$

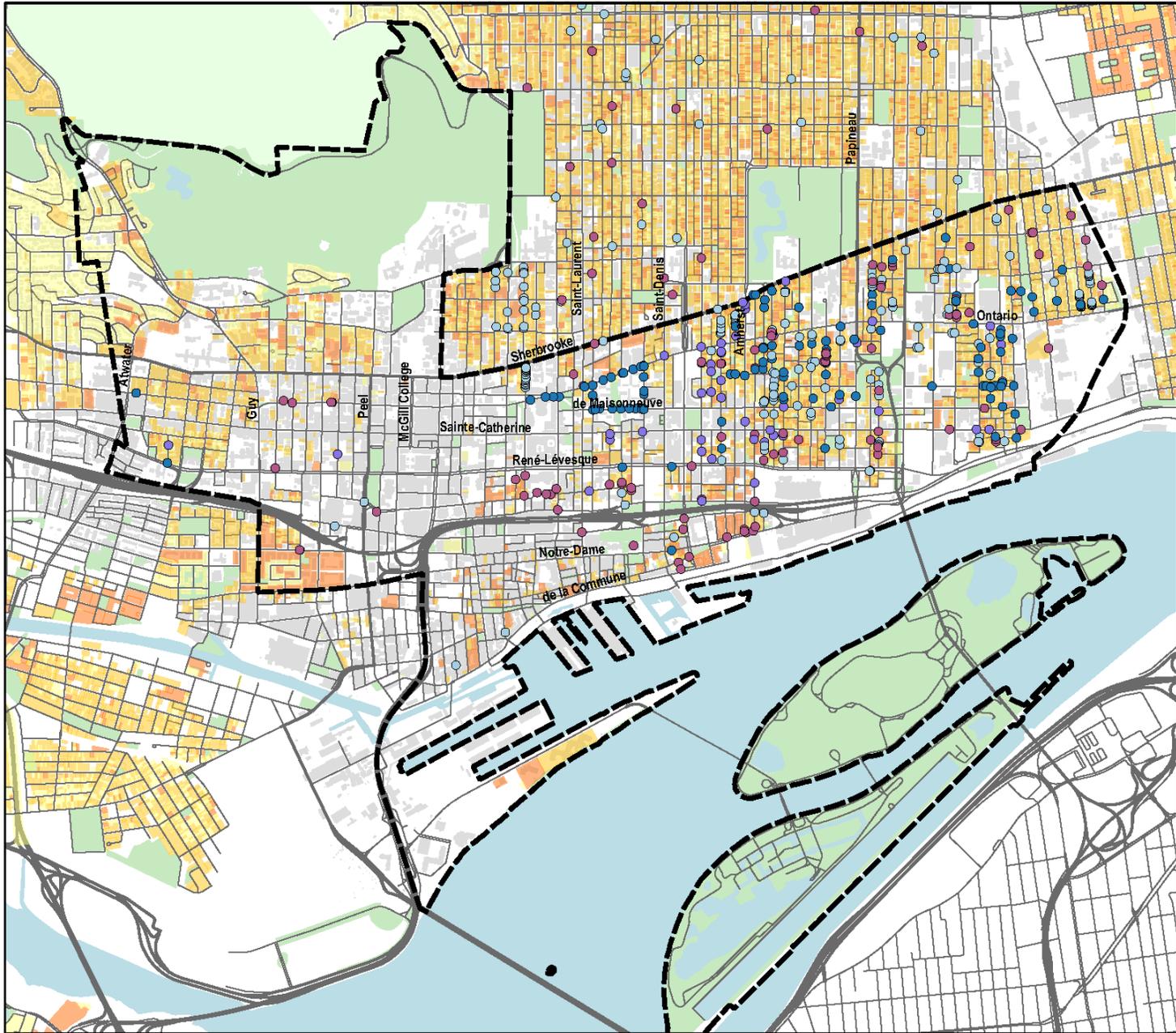
- Parc
- Autre espace vert
- Arr. de Ville-Marie



* Par aire de diffusion



Source : Statistique Canada
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



TYPE DE LOGEMENT (2012)

Utilisation du sol

- Maison unifamiliale ou uniplex
- Résidence de plus de 2 logements
- Condominium

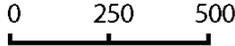
Inventaire du logement social

- Coop
- HLM
- Maison de chambre
- OBNL

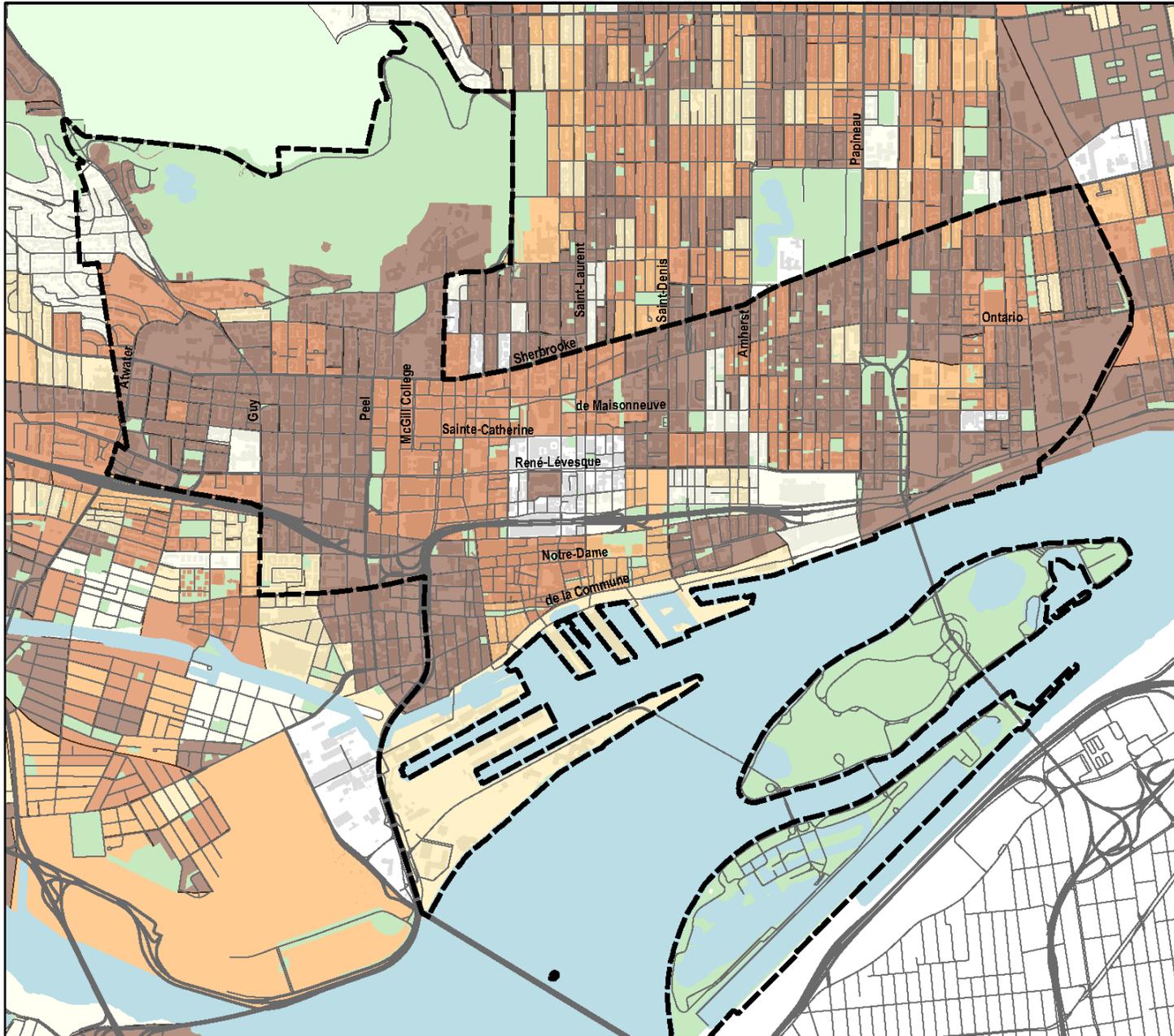
Parc

- Autre espace vert

Arr. de Ville-Marie



Source : Communauté métropolitaine de Montréal
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



**MÉNAGES LOCATAIRES
CONSCRIVANT 30% OU
PLUS DU REVENU DU
MÉNAGE AU LOYER BRUT
(2006)***

Nombre de ménages

- 0 - 15
- 16 - 40
- 41 - 60
- 61 - 95
- 96 et plus

Parc

Autre espace vert

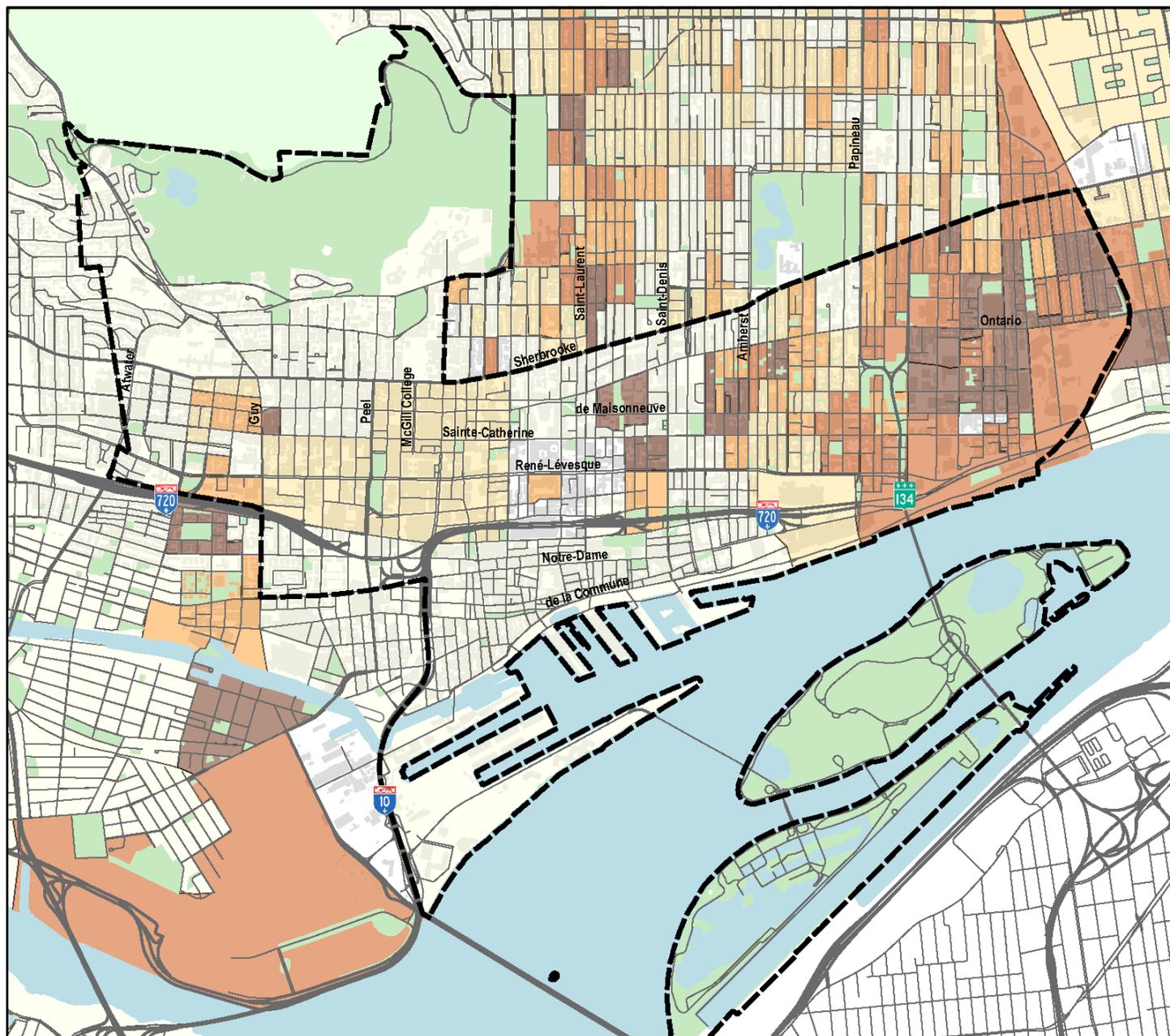
Arr. de Ville-Marie



* Par aire de diffusion



Source : Statistique Canada
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses
Québec



DÉFAVORISATION MATÉRIELLE (2006)*

- 1 - Moins défavorisé
- 2
- 3
- 4
- 5 - Plus défavorisé

Parc

Autre espace vert

Arr. de Ville-Marie



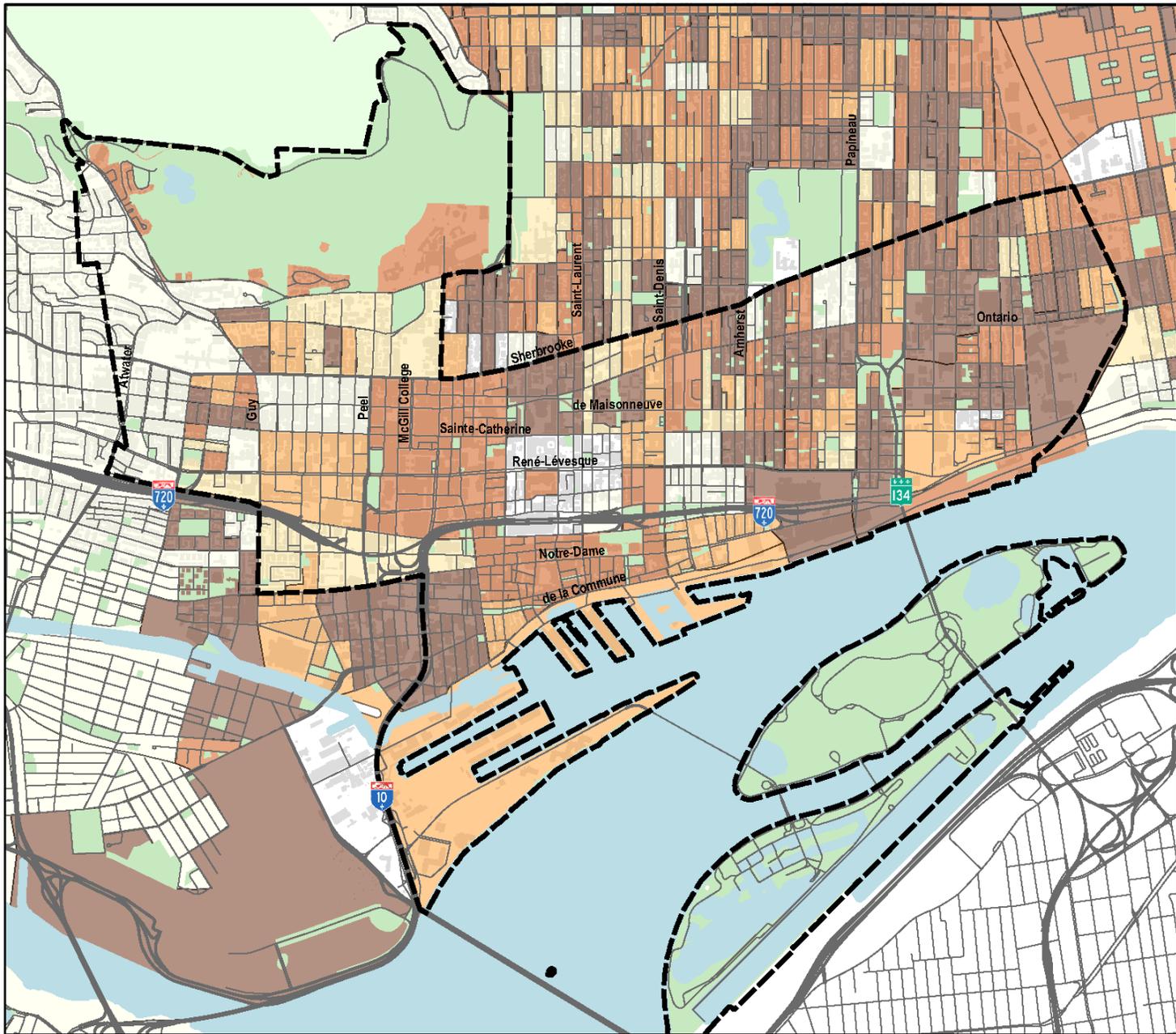
La défavorisation matérielle reflète la privation de biens et de commodité de la vie courante. Elle prend en compte la proportion de personnes de 15 ans et plus sans certificat ou diplôme d'études secondaires, le ratio emploi/population chez les 15 ans et plus et le revenu moyen des personnes de 15 ans et plus (Institut national de santé publique).

* Par aire de diffusion

0 250 500



Source : Agence de la santé et des services sociaux de Montréal (MSSS)
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



DÉFAVORISATION SOCIALE (2006)*

- 1 - Moins défavorisé
- 2
- 3
- 4
- 5 - Plus défavorisé

Parc
Autre espace vert

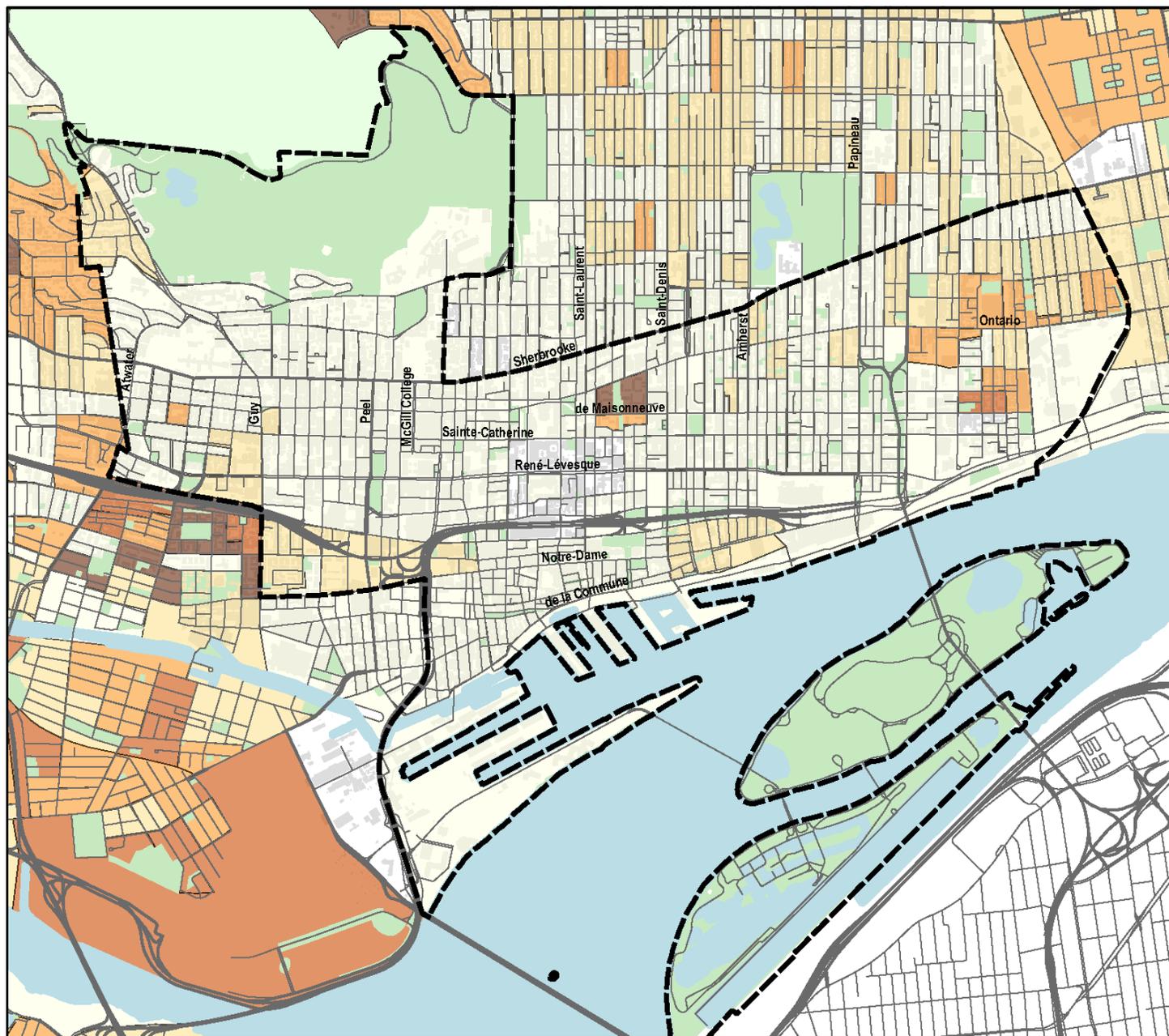
Arr. de Ville-Marie

La défavorisation sociale souligne la fragilité du réseau social, de la famille à la communauté. Elle prend en compte la proportion de personnes de 15 ans et plus vivant seules dans leur domicile, la proportion de personnes de 15 ans et plus séparées, divorcées ou veuves et la proportion de familles monoparentales (Institut national de santé publique).

* Par aire de diffusion



Source : Agence de la santé et des services sociaux de Montréal (MSSS)
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

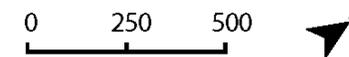


PROPORTION D'ENFANTS DE 14 ANS ET MOINS (2006)*

- 0% - 10%
- 11% - 15%
- 16% - 20%
- 21% - 25%
- 26% et plus

- Parc
- Autre espace vert
- Arr. de Ville-Marie

* Par aire de diffusion



Source : Statistique Canada
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

