

Mars 2017

Redéveloppement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | SOMMAIRE | 1 |
| 2 | HABITER VILLE-MARIE | 2 |
| | 2.1 Mission | 2 |
| | 2.2 Historique | 2 |
| | 2.3 Territoire | 2 |
| | 2.4 Concertation | 2 |
| 3 | POSITION D’HABITER VILLE-MARIE | 4 |
| | 3.1 Répondre aux besoins de la collectivité | 4 |
| | 3.2 Réduire la densité | 5 |
| | 3.3 Répondre aux besoins en logements sociaux et pour les familles | 5 |
| | 3.4 Repenser l'offre de logement pour les familles au centre-ville | 8 |
| | 3.5 Développer des leviers additionnels pour le logement famille | 9 |
| 4 | SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS | 10 |

1 SOMMAIRE

À 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 résidentielles, 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.

En déposant ce mémoire, Habiter Ville-Marie souhaite partager sa vision du développement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, une vision qui tient compte des besoins de la population en matière de logement et de la consolidation des milieux de vie. Habiter Ville-Marie est intervenu à plusieurs reprises dans le cadre de consultations publiques organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) concernant de grands projets immobiliers dans l'ouest de l'arrondissement Ville-Marie (notamment les projets de l'Îlot Séville, de l'ancien Séminaire de philosophie) ou encore le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins et le PPU du Quartier des gares, afin d'y réclamer notamment l'inclusion de logements sociaux et communautaires.

Les membres actifs suivants appuient le présent mémoire :

Le Comité logement Ville-Marie, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale de Montréal (FÉCHIMM), la Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM), le Groupe CDH, Inter-Loge, la Pastorale sociale Centre-Sud, Rayside & Labossière architectes, la Table de concertation du Faubourg St-Laurent et Interaction du quartier Peter-McGill,

Rédaction

Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie) et Alain Arsenault (CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal)

Comité de travail

Éric Michaud et Mireille Foisy-Hotte (Comité logement Ville-Marie), Alain Arsenault (CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal) Alexie Baillargeon-Fournelle et Ron Rayside (Rayside & Labossière architectes), Stéphane Febbrari Vermette (Table Interaction du quartier Peter McGill)

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 douzaine 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 Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement et est membre de la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multiréseaux composée de divers représentants du milieu (notamment en charge de coordonner la mise en œuvre du programme de revitalisation intégrée du quartier Sainte-Marie).

Par ailleurs, on compte parmi les membres d'Habiter Ville-Marie deux tables de concertation de quartier, soit la Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL) et Interaction du quartier Peter-McGill, ainsi que la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, qui regroupe plus d'une quarantaine d'organismes communautaires et qui coordonne également la Table de développement social (TDS) Centre-Sud.

Membres actifs

Atelier Habitation Montréal - Comité logement Ville-Marie - Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale de Montréal (FÉCHIMM) - Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM) - Groupe CDH - Inter-Loge - Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) - Pastorale sociale Centre-Sud - Rayside & Labossière architectes - Table de concertation du Faubourg St-Laurent - Interaction du quartier Peter-McGill

Membres de soutien

Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal - CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal - Corporation de développement communautaire Centre-Sud - Forum jeunesse centre-ville - Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) - Y des femmes - Réseau habitation femmes

3 POSITION D'HABITER VILLE-MARIE

3.1 Répondre aux besoins de la collectivité

À l'instar du Comité Jacques Viger, Habiter Ville-Marie déplore la décision du gouvernement du Québec d'avoir vendu le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants à un promoteur privé sans condition particulière permettant de prendre en compte les attentes du milieu et de la Ville de Montréal ou encore la valeur patrimoniale de l'ensemble immobilier. Nous considérons qu'il aurait été préférable que ce site public demeure de propriété publique.

Sa vente sans condition à un promoteur privé a considérablement réduit la marge de manœuvre pour un développement correspondant mieux aux aspirations et aux besoins du milieu, notamment ceux identifiés par la Table Interaction du quartier Peter McGill, ses membres et bon nombre de citoyens du secteur. Ces besoins et aspirations ont été exprimés à de nombreuses reprises, que ce soit lors d'assemblées publiques, de conseils d'arrondissement ou de consultations menées par l'OCPM, par exemple sur le projet Séville, le PPU de Quartier des grands jardins ou la Stratégie centre-ville.

En gardant le site dans le giron public, on aurait pu faire le choix collectif d'avoir une plus grande proportion de logements sociaux que ce que prévoit la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, soit 15 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables.

Depuis 2011, Habiter Ville-Marie demande l'inclusion de 30 % de logements sociaux dans tous les grands projets immobiliers résidentiels afin de mieux refléter les besoins de la population de l'arrondissement, en particulier pour les familles. Une telle proportion est pour nous un minimum, a fortiori sur un site public.

RECOMMANDATION 1

- > Développer le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants en tenant compte des besoins déjà identifiés et exprimés par la communauté lors de plusieurs consultations menées par l'OCPM, notamment celle sur le PPU du Quartier des grands jardins

3.2 Réduire la densité

Tout comme le Comité Jacques Viger, Habiter Ville-Marie est d'avis que la densité maximale autorisée pour le site devrait être revue. Cette densité maximale de 9 avait sa raison d'être pour un usage institutionnel, mais n'est pas adéquate pour assurer la mise en valeur du site et de ses abords à des fins principalement résidentielles. Maintenant que le projet vise un important développement résidentiel, une telle densité ne favorise pas la création d'un milieu de vie à échelle humaine et en harmonie avec les composantes du secteur.

RECOMMANDATION 2

- > Revoir la densité maximale pour le développement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants

3.3 Répondre aux besoins en logements sociaux de la population du quartier, et plus particulièrement à ceux des familles

Le quartier Peter McGill comptait, en 2011, 19 685 ménages, dont 77 % étaient locataires. 64 % des ménages locataires du quartier consacraient plus de 30 % de leur revenu à se loger. Le coût moyen du logement y était de \$ 1022 par mois, comparativement à \$ 732 par mois à Montréal. On comptait par ailleurs 2830 familles avec enfants dans le quartier, par rapport à 2635 en 2006, soit une hausse de 7,4 % sur une période de 5 ans.

Déjà, dans son Plan de développement 2011, Habiter Ville-Marie avait identifié le logement pour familles comme un besoin criant dans ce secteur du centre-ville. La rétention et l'attraction des familles à Montréal, et plus particulièrement au centre-ville, est un enjeu qui est largement documenté et partagé par divers acteurs du milieu. La Ville de Montréal elle-même en fait notamment mention dans sa Stratégie centre-ville, actuellement soumise à un processus de consultation devant l'OCPM.

Comme le mentionne M. Richard Bergeron, en introduction à ladite Stratégie : « Les logements construits au centre-ville ces dernières années ont visé deux marchés : le grand luxe et l'accession à la propriété de jeunes ménages dans des logements de faible taille. Pour éviter qu'arrivant à l'étape de fonder une famille, ces ménages ne soient bientôt forcés de quitter le centre-ville, la Stratégie propose de favoriser la construction de logements familiaux, en plus de prévoir les équipements collectifs essentiels aux familles, l'école primaire venant au premier rang. »

La Stratégie centre-ville souligne également que : « (...) la proportion de familles avec enfants est plus basse au centre-ville que dans les autres quartiers centraux. Les logements du centre-ville sont essentiellement de petits logements, comprenant une chambre et moins (studio). Les logements de trois chambres à coucher et plus représentent 11,5 % du parc, ce qui est largement inférieur aux taux des arrondissements voisins et de la moyenne de la ville, mais reflète la composition des ménages. Néanmoins, on retrouve une proportion notable de familles avec enfants

habitant dans un petit logement (studio ou une chambre à coucher), soit 17,5 % dans Ville-Marie. Pour les familles de trois enfants et plus, cette proportion est de 12,6 %. Ce sont les plus forts taux de la ville. »

Comme en fait d'ailleurs état le document produit par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) dans le cadre de la présente consultation, sur les 1378 ménages actuellement inscrits sur la liste d'attente de l'OMHM, 955 sont des ménages familiaux (soit 69 % du total) et 423 sont des ménages pensionnés. Plus spécifiquement, sur le territoire compris entre le boulevard St-Laurent et la rue Atwater, on compte 389 ménages inscrits, dont 288 ménages familiaux (soit 74 % du total) et 101 ménages pensionnés.

D'autre part, le Comité logement Ville-Marie administre également une liste de demandeurs de logements sociaux et communautaires pour l'arrondissement de Ville-Marie, qui compte 651 ménages inscrits, dont 540 ménages familiaux (soit 83 % du total) et 110 ménages pensionnés. Finalement, la Corporation d'habitation Jeanne-Mance possède une liste de 25 familles en attente d'un logement de 4 ou 5 chambres à coucher.

Du côté de l'offre maintenant, l'OMHM ne dispose d'aucun logement pour ménages familiaux dans le secteur, alors qu'il gère déjà deux immeubles destinés aux personnes âgées, totalisant 286 logements. La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) gère pour sa part dans le quartier 127 unités de

logements abordables publics, dont 62 logements pour personnes âgées de 55 ans et plus. Le projet de logement social mis de l'avant par l'OMHM dans le cadre du redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, avec 18 unités destinées aux ménages familiaux et 156 unités destinées aux aînés, ne répond pas aux besoins prioritaires identifiés dans le centre-ville, à savoir ceux des ménages familiaux. Il ne répond pas non plus aux orientations mises de l'avant par la Stratégie centre-ville de la Ville de Montréal elle-même, à savoir celle de « favoriser la construction de logements familiaux » au centre-ville.

C'est pourquoi, après avoir considéré les trois alternatives évaluées par l'OMHM telles que présentées dans le document soumis à l'OCPM, Habiter Ville-Marie favorise l'option A et recommande donc que 100 % des logements sociaux construits sur le site soient des logements pour ménages familiaux.

RECOMMANDATION 3

- > Attribuer 100 % des unités de logement social construites sur le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants à des ménages familiaux

LOGEMENT SOCIAUX DANS LE DISTRICT DE PETER-MCGILL

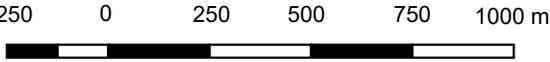
Type de clientèle des logements

- Logements pour personnes âgées
- Logements pour personnes seules et familles
- Logements ressources en santé mentale
- Logements pour femmes autochtones
- Maison de chambre

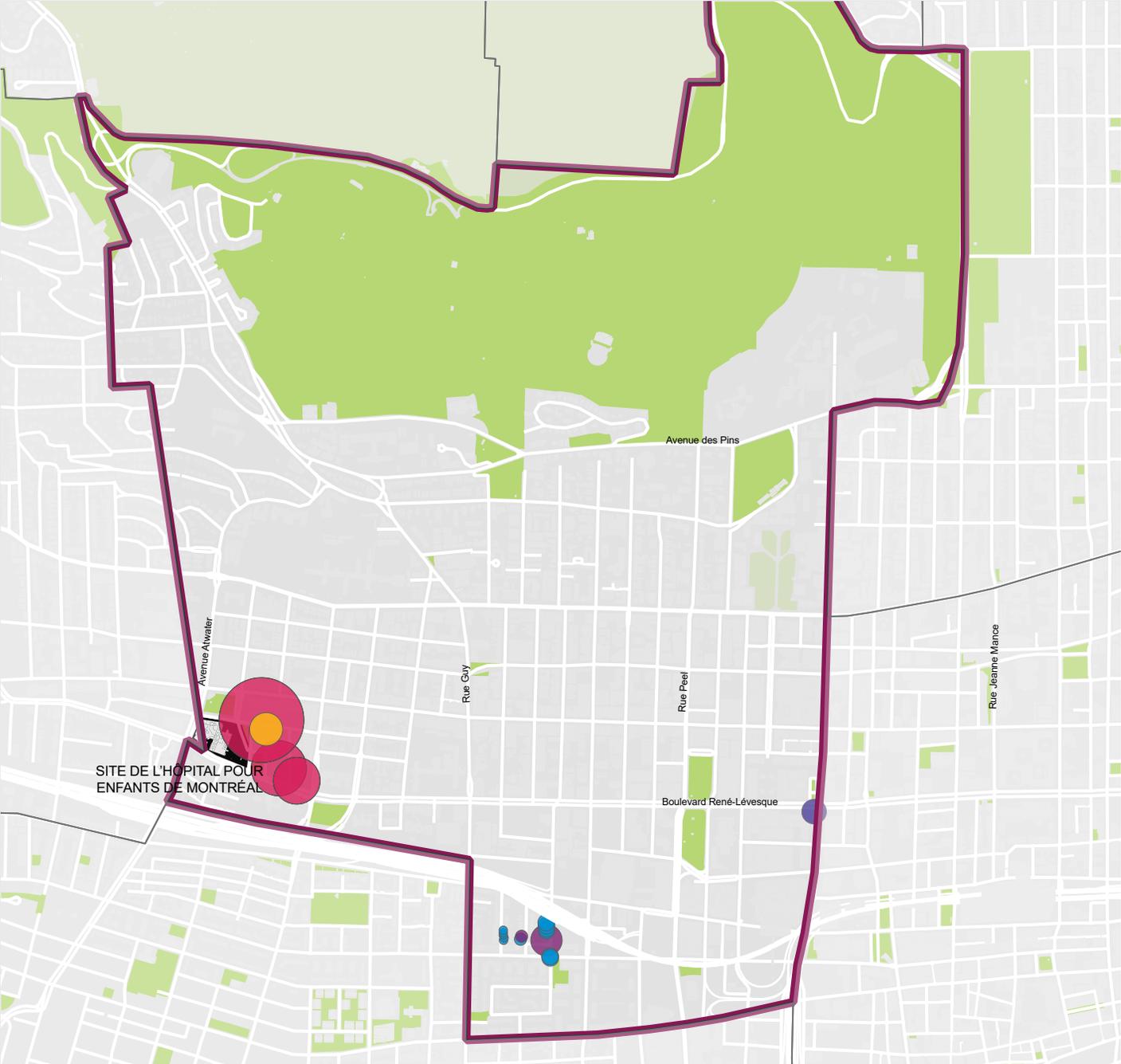
Nombre de logements

- 50 logements
- 100 logements
- 150 logements
- 200 logements

- Limite du district Peter-McGill
- Limite d'arrondissement de Ville-Marie
- Parc de Montréal
- Autre espace public



Sources : Ville de Montréal, 2015.
Fond de plan : Ville de Montréal



3.4 Repenser l'offre de logements pour les familles au centre-ville

Les familles habitent déjà le centre-ville et le quartier Peter McGill. À preuve, il y a présentement plus de 300 enfants du district Peter-McGill qui doivent se déplacer chaque jour à l'école St-Léon de Westmount, quand ce n'est pas dans le Sud-Ouest, pour aller étudier à l'école primaire. Un nombre important de ces enfants proviennent de familles issues de l'immigration et vivent dans des conditions économiques difficiles. Les familles du centre-ville, comme dans de nombreuses villes de par le monde, habitent des immeubles en hauteur dans des milieux à forte densité. Le coût des loyers et la taille des logements sont pour ces familles l'enjeu principal. Beaucoup de ces familles désireraient avoir l'opportunité d'emménager au centre-ville dans un logement de taille adéquate pour leur ménage, à un coût abordable, dans une tour d'habitation, plutôt que de devoir habiter dans des conditions de surpeuplement dans des logements souvent par ailleurs trop chers pour leurs moyens.

C'est pourquoi nous ne pouvons adhérer au constat fait par l'OMHM à l'effet qu'il soit généralement reconnu que, pour bien loger les familles, « il faille favoriser les immeubles de faible hauteur donnant accès directement à une cour. » Un tel constat, dans le contexte actuel de densification du centre-ville, revient en effet selon nous à consacrer l'exclusion définitive des familles du centre-ville de Montréal. Nous estimons plutôt que la densification croissante du quartier Peter McGill, notamment, exige de faire preuve d'innovation et de trouver des solutions à l'habitation pour familles dans des tours d'habitation au centre-ville. La présence d'infrastructures de sport et loisirs, ainsi que d'espaces verts

peuvent ainsi compenser l'absence d'une cour. L'ouverture d'une école à proximité serait également un précieux atout pour l'installation et la rétention de familles dans ce secteur.

Les besoins et attentes des familles du centre-ville, notamment les familles immigrantes, qui vivent ou ont vécu dans des immeubles en hauteur, sont probablement différents de la population québécoise en général et doivent donc être évalués, reconnus et pris en considération.

La Ville de Toronto s'est d'ailleurs penchée sur le sujet et a produit un guide à l'intention des promoteurs qui contient différentes balises et recommandations pour intégrer des familles dans des bâtiments en hauteur *Growing up, planning for children in vertical communities*. Mme Andrea Oppedissano, qui travaille à la Ville de Toronto, a présenté les grandes lignes de ce guide, lors du Forum sur le développement résidentiel organisé conjointement par la SCHL et la Ville de Montréal, le 10 novembre 2016. Pour amener et garder des familles au centre-ville, cela requiert d'être proactif et de faire preuve d'innovation, tant sur le plan architectural que sur celui de l'aménagement urbain. C'est la voie qu'a empruntée Toronto; rien n'empêche la Ville de Montréal de faire de même.

RECOMMANDATION 4

- > Développer des modèles innovants de logements pour familles dans des immeubles en hauteur au centre-ville, en prévoyant des aménagements et des infrastructures permettant de créer des milieux de vie complets et inclusifs

3.5 Développer des leviers additionnels pour le logement social destiné aux ménages familiaux

Habiter Ville-Marie souligne depuis de nombreuses années le manque de financement pour le logement social et le fait que le seul programme permettant actuellement le développement de logements sociaux au Québec, soit le programme AccèsLogis, ne soit pas adapté aux réalités du centre-ville, et en particulier son Volet I, destiné aux ménages familiaux (familles et personnes seules). Le développement d'un projet offrant 100 % de logements destinés à des ménages familiaux, financé selon les normes du programme AccèsLogis, nécessiterait de trouver environ 7 millions de dollars supplémentaires.

Plutôt que de renoncer à développer du logement social pour familles, en raison de l'inadéquation des programmes avec les coûts de construction au centre-ville, Habiter Ville-Marie souhaite que la Ville de Montréal, avec la collaboration d'autres acteurs du milieu, trouve le financement nécessaire afin que le projet de logement social développé sur le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants soit destiné à du logement pour des ménages familiaux, en réponse aux besoins identifiés par le milieu. Le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants constitue une occasion unique dans le quartier de développer un grand projet pour les familles, qui plus est à proximité de nombreux espaces et services dédiés à de telles familles. Le projet développé sur le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants doit selon nous prendre la forme d'un projet phare en phase avec les orientations de la Stratégie centre-ville en matière de développement de logements pour les familles.

Pour Habiter Ville-Marie, il s'agit d'un investissement nécessaire et justifié sur le long terme, si on souhaite réellement attirer et retenir les familles au centre-ville.

RECOMMANDATION 5

- > Trouver le financement nécessaire au développement de 100 % d'unités de logement social pour familles en allant chercher la contribution de plusieurs acteurs du milieu

4 SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

1. Développer le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants en tenant compte des besoins déjà identifiés et exprimés par la communauté lors de plusieurs consultations menées par l'OCPM, notamment celle sur le PPU du Quartier des grands jardins
2. Revoir la densité maximale pour le développement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants
3. Attribuer 100 % des unités de logement social construites sur le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants à des ménages familiaux
4. Développer des modèles innovants de logements pour familles dans des immeubles en hauteur au centre-ville, en prévoyant des aménagements et des infrastructures afin de créer des milieux de vie complets et inclusifs
5. Trouver le financement nécessaire au développement de 100 % d'unités de logement social pour familles en allant chercher la contribution de plusieurs acteurs du milieu