



PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR DES FAUBOURGS

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

AVRIL 2019

Brève présentation d'Inter-Loge

Inter-Loge est une entreprise d'économie sociale à but non lucratif développant et gérant une offre de logement communautaire depuis plus de 40 ans. Elle possède 730 logements dont 502 sont situés dans le Centre-Sud en plus de divers locaux commerciaux offerts en location aux organismes communautaire du secteur. Les logements d'Inter-Loge sont en moyenne 30% plus bas que les prix du marché¹.

Dans la foulée des grands projets d'infrastructures et immobiliers ayant cours dans Ville-Marie durant les années 60 et 70, des citoyens de Sainte-Marie / St-Jacques se sont regroupés afin d'élaborer une alternative au marché privé qui permettrait de maintenir la population locale défavorisée dans leur logement. Les premières initiatives visaient l'acquisition et la rénovation d'immeubles qui étaient ensuite proposés à leurs locataires afin de constituer des coopératives d'habitation. Sur la base de ces expériences, Inter-Loge a graduellement constitué un parc immobilier d'une taille significative. Le projet le plus récent (92 unités, 2015) est destiné aux personnes âgées en perte d'autonomie fonctionnelle (AccèsLogis Québec, volet II).

Accueil favorable de la consultation du Plan Particulier d'Urbanisme (PPU)

Dans le contexte actuel d'un développement immobilier soutenu du centre-ville de Montréal depuis maintenant plusieurs années, la démarche de planification du secteur des faubourgs initiée par la Ville de Montréal est accueillie favorablement par Inter-Loge. Nous estimons que le développement du site de Radio-Canada et les projets appréhendés de développement des terrains des Portes Sainte-Marie et de la rue Notre-Dame représentent une opportunité unique d'élaborer une planification partagée des Faubourgs ; projet auquel Inter-Loge souhaite contribuer activement dans sa planification et dans sa mise en œuvre.

Perspective historique moderne du développement du quartier

Au cours des années 60 et 70, la population du Centre-Sud s'est vu imposer de grands projets d'aménagement. Chacun d'entre eux a eu comme conséquences l'éviction de familles ouvrières et la démolition d'habitations populaires, nettoyant un peu plus « l'odeur des muscles » à chaque passage de bulldozers. Nous faisons référence à l'élargissement du boulevard Dorchester, à la construction de l'autoroute Ville-Marie et à l'implantation de Radio-Canada, notamment. Si le Centre de détention Parthenais représente une anomalie bizarre avec laquelle les résidents de Sainte-Marie ont peut-être appris à composer, les aménagements majeurs réalisés dans la zone au sud de René-Lévesque entre le pont Jacques-Cartier et la rue Amherst ont contribué à isoler le Centre-Sud de son prolongement naturel : le port, ses rails et ses petites usines représentant autant de gagne-pain pour la population locale forcée d'aller ailleurs.

¹ Par rapport au prix moyen publié par la SCHL en novembre 2017

Vision d'avenir du développement des faubourgs

La vision que préconise Inter-Loge est élaborée dans un esprit de médiation au confluent de l'ancienne et la nouvelle architecture, là où la fierté festive du Village se mêlera à un nouvel espace urbain habité d'un esprit Radio-Canadien, un symbole fort de démocratie culturelle. Le houblon parfamera l'air ambiant encore et toujours. Le bruit des machines persistera au bord du Saint-Laurent. L'endroit sera accueillant pour une population aux profils sociodémographiques variés, notamment des familles, contribuant ainsi au développement d'un Centre-Ville dynamisé par sa mixité d'acteurs, d'usages et de fonctions. La science du bâtiment démontrera son génie dans le déploiement d'ensembles immobiliers performants s'inscrivant dans une trame urbaine pensée pour la mobilité active et durable, en réponse aux enjeux climatiques de l'heure.

Architecture, patrimoine et paysage

Le secteur visé par le PPU des faubourgs représente dans les faits la porte d'entrée du Centre-Ville pour des milliers de visiteurs quotidiens venus de l'Est. Les éléments visuels distinctifs actuels sont le Pont Jacques-Cartier, l'horloge Molson au sud et l'enseigne de Radio-Canada au nord du boulevard Ville-Marie. Parmi les autres éléments, malheureusement négligés, figurent l'ancienne prison Au Pied du courant et la station de pompage Craig, ainsi que plusieurs terrains vacants de part et d'autre. Il va sans dire que le secteur recèle une foule d'opportunités d'embellissement. Tellement qu'une signature visuelle distinctive pourrait émerger des différents développements escomptés ; de manière à offrir un véritable sens à la toponymie des « Portes Sainte-Marie ».

Considérant la position centrale du secteur Radio-Canada, qui est généralement enclavé par des voies de circulation majeure, il est requis de circonscrire la place de l'automobile, de bonifier l'offre de transport collectif et de favoriser la mobilité active entre les quartiers existants au nord de René-Lévesque et à l'ouest de la rue Montcalm, mais aussi avec la zone portuaire. En plus de favoriser des activités économiques complémentaires à celles de la rue Sainte-Catherine Est, cette ouverture sur l'environnement limitrophe, combinée à la présence dans ce secteur et dans les zones adjacentes de parcs et de places publiques attrayantes, devrait contribuer à apaiser les ressentis négatifs associés à une forte densité, et ce spécialement pour les familles.

Au niveau architectural, le secteur est déjà caractérisé par des constructions d'une hauteur appréciable. Les normes actuelles permettent aux promoteurs de la zone de Radio-Canada et de la zone des Portes Sainte-Marie le développement d'ensembles architecturaux pouvant aller jusqu'à 45 mètres (une quinzaine d'étages). Le secteur actuellement occupé par Molson Coors sera limité à 35 mètres. Les densités de population proposées par la Ville sont « moyennement fortes » à « forte » de part et d'autre du Boulevard Ville-Marie et de la rue Notre-Dame Est.

Si nous appuyons ces intentions de densité et de hauteur, c'est parce qu'elles sont accompagnées de propositions de parcs et de places publiques à échelle humaine et de mesures d'apaisement de la circulation et de mobilité active. Ces éléments apparaissent

être des conditions essentielles à l'apparition de la vie familiale au Centre-Ville de Montréal ; bien au-delà des Politiques. En ce sens, nous souhaitons souligner l'importance de mettre de l'avant les Principes d'aménagement sécuritaires tels que proposés par le service du développement social et communautaire de la Ville de Montréal². Une ville sécuritaire pour toutes les femmes l'est également pour tous, jeune et moins jeune. À cet égard, la proposition d'aménagement de la tête de pont tel que présenté par la municipalité n'est pas très rassurante en regard des larges zones aveugles qui semblent se dessiner sur plans.

Milieu de vie

Outre les éléments d'aménagement et d'architecture identifiés précédemment qui concourent à la création d'un milieu de vie attrayant, nous sommes d'avis que ce dernier est largement tributaire des personnes qui y habitent et des opportunités d'échanges économiques, sociaux et culturels qui leur sont proposées.

Au niveau économique, les résidents actuels de l'immeuble d'Inter-Loge situé dans le Faubourg Québec font souvent mention de la faible offre de commerce de proximité dans ce secteur. Il faut enjamber successivement l'autoroute Ville-Marie, la rue Viger et le Boulevard René-Lévesque pour se rendre à la Place Dupuis et la rue Sainte-Catherine Est, points de services les plus proches à une quinzaine de minutes de marche. Il va de soi que le développement du secteur de Radio-Canada devrait comporter une offre commerciale de proximité afin de répondre non seulement aux besoins des nouveaux résidents, mais aussi aux lacunes du secteur Faubourg Québec. En ce qui a trait à l'offre de bureaux et d'espaces de travail, la zone de Radio-Canada devrait permettre l'accueil d'organismes communautaires du Centre Sud avec des prix de location abordables pour des baux de longues durées. Nous sommes d'avis que la présence d'organismes communautaires dans le secteur de Radio-Canada favorisera l'appropriation des lieux par la communauté d'accueil.

Sur un autre aspect, dans le contexte où des milliers de nouveaux ménages s'installeront dans le faubourg, il ne semble pas acquis que le Centre communautaire de loisirs Sainte-Catherine d'Alexandrie et que l'Association sportive et communautaire du Centre-Sud aient la capacité de répondre à une demande accrue. Un nouvel espace communautaire au sud de René-Lévesque à l'ouest du Pont contribuerait certainement à l'attractivité du milieu. Il en va de même pour la planification des besoins en services de scolarisation. Si l'on souhaite séduire des familles pour ce secteur urbain, il faudra se compromettre assez tôt sur l'emplacement d'une école primaire, minimalement. Voudrait-on créer une situation similaire à celle qui prévaut dans le district Peter-McGill où les enfants doivent sortir de leur quartier pour aller à l'école primaire ? Sur ces deux dernières propositions, une planification urbaine optimale voudrait que la Commission scolaire de Montréal et le Service des sports et Loisirs discutent ensemble d'un projet conjoint de manière à ce que les jeunes fréquentant l'école profitent des installations sportives et culturelles de

² FEMMES ET VILLES. *Guide d'aménagement pour un environnement urbain sécuritaire*. Service du développement social et communautaire, division du développement social, Ville de Montréal. 160 p.

l'arrondissement. Des discussions d'un même ordre devraient aussi mener à l'implantation d'une bibliothèque et d'un Centre de la Petite-Enfance (CPE).

Finalement, la vie culturelle foisonne à Montréal au même titre que l'activité immobilière. Malheureusement, il est pratiquement devenu impossible pour les producteurs culturels, artistes et artisans, de rechercher, développer et réaliser leurs processus créateurs dans des ateliers situés au Centre-Ville. Le phénomène n'est pas nouveau. En raison justement de la hausse des valeurs foncières associées aux cycles du marché immobilier, les locaux de production culturelle deviennent toujours inabordables au fur et à mesure que le Centre s'agrandit. Ainsi, l'immeuble de la Cité 2000 apparaît menacé. Pourtant, il doit être préservé dans sa vocation actuelle (studio de pratique de musique) et enrichi d'ateliers créatifs ouverts sur le pied du courant, de manière à suggérer les activités de l'ancien faubourg adjacent au port. Aussi, il serait souhaitable que le patrimoine de l'usine Molson soit mis en valeur dans un projet architectural et culturel. Nous serons heureux d'y retourner prendre une bonne pinte ! Par ailleurs, nous pourrions imaginer, dans la portion de Radio-Canada, la place « Les beaux dimanches »³ et d'y prévoir une animation chaque dimanche, points de rencontre d'hier et d'aujourd'hui.

La place de l'immobilier communautaire dans le développement des quartiers centraux

Il a été démontré à mainte reprise dans le cadre des différentes commissions de l'OCPM de l'importance d'inclure au développement urbain une part suffisamment appréciable de logements sociaux et communautaires en réponse aux besoins impérieux des ménages en matière d'habitation⁴. Les besoins spécifiques de la population du Centre-Sud sont bien documentés depuis de nombreuses années⁵. La plupart reconnaissent la valeur ajoutée qu'apporte la mixité des populations dans la trame urbaine. De manière générale, le logement social et communautaire fait consensus. Pourtant, il est déplorable de constater que la part de logements sociaux mis en chantier dans l'arrondissement Ville-Marie ne dépasse pas 4% de la construction neuve durant la période 2005 à 2017⁶.

Cette situation n'est certainement pas acceptable et plutôt que de l'aborder à la pièce, c'est-à-dire par programme, nous suggérons une approche systémique permettant d'identifier des mesures durables afin d'assurer la mise en chantier d'unité d'habitation sociale dans les quartiers centraux. Le cycle typique du développement immobilier concourt à une hausse des valeurs foncières plus ou moins spéculative selon l'intention d'origine de l'acheteur d'un lot quelconque. Ainsi, un terrain contaminé zoné industriel pourrait changer de main à plusieurs reprises avant qu'un changement de zonage ne puisse être obtenu ; propulsant alors la valeur du lot à la hausse. À ce moment, le coût du terrain dans les quartiers centraux est déjà prohibitif pour le développement immobilier

³ [https://fr.wikipedia.org/wiki/Les_Beaux_Dimanches_\(%C3%A9mission_de_t%C3%A9l%C3%A9vision\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/Les_Beaux_Dimanches_(%C3%A9mission_de_t%C3%A9l%C3%A9vision)), consulté le 26 mars 2019

⁴ PPU des faubourgs – Mémoire présenté à l'OCPM. Habité Ville-Marie. 2019

⁵ Office de consultation publique de Montréal. *Programme particulier d'urbanisme (PPU) du quartier Sainte-Marie* Projet de règlement P-04-047-102 Rapport de consultation publique. Montréal. 2011. 104 pages.

⁶ Comité logement Ville-Marie. *Bilan de l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels dans l'arrondissement de Ville-Marie (2005-2017)*. Février 2019. 15 pages

communautaire. Néanmoins, si un terrain était développé et qu'un projet d'habitation communautaire était réalisé dans le cadre d'un programme d'habitation, tel qu'AccèsLogis, il n'est pas acquis que les coûts maximums admissibles (CMA) du programme permettraient de faire face aux coûts de construction associés aux ouvrages en milieux urbains à forte densité, entendons des tours d'habitation. Ajoutons qu'une fois en exploitation, la taxation foncière et scolaire représentera en moyenne entre 15 et 20 % des revenus de loyers des locataires ; ce qui n'est pas peu dire alors que les valeurs foncières sont déjà plus fortes au Centre-Ville ! Finalement, la logique voudrait que les faibles taux d'intérêt qui perdurent encouragent les autorités à investir massivement dans l'habitation sociale, les coûts d'emprunt étant extrêmement faibles. Or, ce n'est pas tellement le cas comme l'illustre la maigre production de logements sociaux en général.

Dans ce contexte, il paraît utile de tirer des conclusions et de proposer un ensemble de mesures susceptibles de créer un environnement propice au développement immobilier communautaire dans les quartiers centraux. Si la politique du 20 / 20 / 20 voit le jour, ce sera certainement une bonne contribution. Toutefois, d'autres mesures devraient être envisagées. Parmi celles-ci :

- La réserve de terrains, permettant de retirer du marché spéculatif des lots potentiels de développement immobilier communautaire
- Une politique de dérogation au zonage conditionnelle à la réalisation du projet soumis par le promoteur. Dans le cas contraire, le zonage retournerait à son ancienne désignation
- Des programmes d'habitation adaptés à la réalité des quartiers centraux en ce qui a trait aux coûts de construction admissibles, notamment
- Un zonage « inclusif » ou « locatif », c'est-à-dire un zonage privilégiant le développement immobilier communautaire selon certains critères à déterminer
- Une fiscalité différenciée permettant de réduire en tout ou en partie le coût des taxes foncières et scolaires sur la base de la mission des organismes communautaires⁷
- Des mesures spécifiques à l'habitation sociale et communautaire en matière de rénovation immobilière⁸

Chacune de ces mesures a la capacité de corriger en partie les distorsions systémiques du marché immobilier dans les quartiers centraux à l'égard du logement social et communautaire. Nous attendons de nos élu-e-s des actions concrètes dans la mise en œuvre de ces mesures. Le logement social et communautaire est garant de la mixité, une qualité distinctive à préserver et à valoriser pour le Centre-Ville de Montréal au bénéfice de ses résidents : les moins nantis du Centre-Sud, les travailleurs à faibles revenus, de même que les familles invitées à venir s'y installer.

⁷ Desrochers, Marie-Pier et Sonia Tello-Rozas (2017). Pratiques fiscales différenciées selon la nature des contribuables : existe-t-il des modèles pouvant s'appliquer aux coopératives d'habitation au Québec?: Révision des pratiques existantes à Montréal et ailleurs au Québec, au Canada et à travers le monde. Recension des écrits. FECHIMM et Service aux collectivités de l'UQAM. 47p

⁸ Les besoins en rénovation sont estimés à 29 000\$ en moyenne par logement par la FECHIMM. On peut poser comme hypothèse que les besoins en rénovation pour le parc immobiliers OSBL-H est du même ordre

Conclusion

Inter-Loge se montre favorable au grand schéma d'aménagement tel que présenté par la Ville de Montréal parce qu'il semble tenir compte adéquatement des contraintes inhérentes au secteur sans abdiquer d'avance quant aux réponses à y apporter. Nous répondons présents pour contribuer à sa réalisation.

Toutefois, nous ne pouvons passer sous silence notre principale préoccupation qui concerne les mesures de mixité sociale. Alors que les années 60, 70 et 80 ont été pour la population du Centre-Sud une suite d'expropriations massives et violentes, nous assistons aujourd'hui à une «douce expropriation» provoquée par une augmentation constante des valeurs foncières. C'est pourquoi il est essentiel de mettre en œuvre des mesures spécifiques pour assurer à la population de Sainte-Marie / St-Jacques la capacité d'occuper le territoire. Par conséquent, nous encourageons des politiques qui modifient les conditions du marché immobilier de telle sorte à permettre aux acteurs de l'immobilier communautaire de développer et viabiliser des projets enrichissants pour l'ensemble des résidents de Ville-Marie.