



*L'aménagement urbain et le
logement comme
déterminants de la santé en
contexte urbain*

Avril
2019

Opinion présentée à l'Office de Consultation public de
Montréal (OCPM), dans le cadre des consultations sur
le PPU des Faubourgs

Direction adjointe / Bureau du président-directeur général adjoint
Partenariat et soutien à l'offre de service

Coordination territoriale de santé publique et développement des communautés locales
Réseau local Sud-Ouest-Verdun et Réseau local Jeanne-Mance

Montréal, le 4 avril 2019

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
PRÉSENTATION DU CCSMTL	5
PROFIL POPULATIONNEL ET CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR DES FAUBOURGS ET VOISINAGES SAINTE-MARIE / SAINT-JACQUES	6
Un aperçu de l'état de santé de la population	7
Des enjeux propres à la réalité urbaine	8
L'AMENAGEMENT URBAIN ET LE LOGEMENT COMME DÉTERMINANTS DE LA SANTÉ EN CONTEXTE URBAIN	8
L'aménagement urbain	8
Le logement	8
ANALYSE DES ENJEUX EN LIEN AVEC LA VISION ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	9
RECOMMANDATIONS POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	11
Logement	11
Milieux de vie complets	12
Transport sécuritaire et favorable à la santé de la population.....	12
Cohabitation entre les populations marginalisées et les autres types d'usagers de l'espace public.....	12
Emploi local.....	12
RECOMMANDATIONS POUR LE MILIEU DE VIE EXISTANT	14
Maintien des populations et respect des milieux de vie existants.....	14
RECOMMANDATIONS POUR LE SECTEUR EN REQUALIFICATION	16
Milieux de vie complets et inclusifs	16
Aménagement vert, accès au fleuve et mesures d'atténuation.....	16

INTRODUCTION

En vertu de la responsabilité populationnelle et en tant qu'établissement de santé et de services sociaux, notre intervention dans le cadre de la présente consultation vise à mettre en lumière un certain nombre d'enjeux directement liés aux environnements favorables à la santé pour la population du territoire du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (CCSMTL). L'état d'avancement des connaissances dans le champ de la santé publique nous permet d'établir, sans l'ombre d'un doute, que les caractéristiques des environnements ont un impact important sur la santé et le bien-être des populations. La notion d'environnements renvoie à divers déterminants de la santé dans une perspective globale : environnement physique (logement, aménagement urbain, proximité et accessibilité des services), environnement socioculturel (normes sociales, cohabitation), environnement économique (commerces, prix des biens et services) et environnement politique (règlements, lois, politiques). Ainsi, il nous importe de soutenir des mesures d'aménagement qui permettent de développer des milieux de vie favorables à la santé et d'agir en amont des problèmes de santé.

La Coordination territoriale de santé publique et développement des communautés locales de la Direction adjointe, Partenariat et soutien à l'offre de service travaille de concert avec ses partenaires locaux pour le maintien et l'amélioration de l'état de santé de la population et met en avant-plan la prévention et la promotion de la santé dans le continuum de services et de son réseau local. Elle amène alors une contribution significative par l'identification et la promotion d'actions structurantes avec et pour la collectivité locale. Cette approche favorise des stratégies, telle l'action partenariale et intersectorielle, pour agir en amont et de façon efficace sur d'importants déterminants dont le logement, l'aménagement du territoire, la pauvreté et l'exclusion sociale.

C'est dans cette perspective que la Coordination territoriale de santé publique a décidé de participer à cette consultation qui servira à alimenter la réflexion menant à l'élaboration du PPU des Faubourgs qui fera l'objet d'une consultation cet automne. Nous saluons l'initiative de l'arrondissement de procéder cette fois à une consultation en amont qui met à contribution le milieu tôt dans le processus, afin d'identifier collectivement les enjeux et pistes d'aménagement à considérer dans l'élaboration de ce PPU.

PRÉSENTATION DU CCSMTL

Le CCSMTL a été créé le 1^{er} avril 2015. Il est issu de la fusion d'établissements publics et de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal. La desserte en première ligne aux populations locales du territoire du CIUSSS demeure majoritairement assurée par les établissements liés antérieurement aux :

- Centre de santé et de services sociaux du Sud-Ouest-Verdun ;
- Centre de santé et de services sociaux Jeanne-Mance.

- Les autres établissements faisant partie du CCSMTL sont les suivants :
- La corporation du Centre de réadaptation Lucie-Bruneau;
- Institut Raymond-Dewar;
- Institut universitaire de gériatrie de Montréal;
- Centre de réadaptation en dépendance de Montréal;

- Centre de réadaptation en déficience intellectuelle et en troubles envahissants du développement de Montréal;
- Institut de réadaptation Gingras-Lindsay-de-Montréal;
- Le Centre jeunesse de Montréal;
- Hôpital chinois de Montréal (établissement regroupé au CIUSSS) ;
- La Direction régionale de Santé publique de Montréal.

Le CCSMTL possède également certains mandats régionaux pour l'île de Montréal. Pour assurer une véritable intégration des services offerts à la population à l'intérieur de son réseau territorial de services, le CCSMTL a notamment la responsabilité d'assurer la prestation de soins et de services à la population de son territoire socio sanitaire, incluant le volet santé publique locale.

Le territoire du CCSMTL est constitué de deux grands réseaux locaux de services soit celui du Sud-Ouest-Verdun comprenant les territoires des CLSC de Verdun, de Saint-Henri, de Ville-Émard-Côte-Saint-Paul et celui de Jeanne-Mance incluant les territoires des CLSC des Faubourgs, du Plateau-Mont-Royal et Saint-Louis-du-Parc. Il s'étend sur 46 km² et se situe dans la partie centre-sud de l'île de Montréal. Il couvre totalement ou partiellement quatre arrondissements de la Ville de Montréal : Plateau-Mont-Royal, Ville-Marie, Sud-Ouest et Verdun.

Le présent document s'attardera à des données et des informations qui concernent plus spécifiquement le territoire et la population du CLSC des Faubourgs et, lorsque les données sont disponibles de manière plus spécifiques, les quartiers de voisinages Sainte-Marie et Saint-Jacques qui correspondent en grande partie au territoire du PPU des Faubourgs.

PROFIL POPULATIONNEL ET CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR DES FAUBOURGS ET VOISINAGES SAINTE-MARIE / SAINT-JACQUES¹

Lors du recensement de 2016, la population résidant sur le territoire du CLSC des Faubourgs était évaluée à 52 125 personnes. C'est 4065 personnes de plus qu'en 2006. Les voisinages de Sainte-Marie et Saint-Jacques compte plus de 60% de cette population, soit 32 525 personnes.

Le territoire Jeanne-Mance, duquel fait partie le secteur des Faubourgs, est celui où les conditions sociales sont les plus défavorables à Montréal.² La population du territoire visé par le PPU présente des caractéristiques socioéconomiques moins favorables que dans l'ensemble des autres territoires de la région de Montréal.

Plus des trois quarts (80,1%) des habitants de ces secteurs ont entre 15 et 64 ans, ce qui est davantage qu'à l'échelle montréalaise (75%). Les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 11,4 % de la population, soit 3730 personnes. En comparaison, ce groupe représente près de 16,7% de la population de l'île de Montréal. Toutefois, cette catégorie de population présente des caractéristiques qui peuvent amener des enjeux particuliers. À l'échelle du CLSC des Faubourgs, on note que 54,7% des personnes de 65 ans et + vivent seules (en

¹ Sauf mention contraire, les données proviennent de la source suivante : *Recensement 2016, Statistiques Canada*. Les données en pourcentage mentionnées pour les voisinages Sainte-Marie/Saint-Jacques correspondent à la moyenne des pourcentages disponibles pour ces deux voisinages. Les chiffres exprimés en nombre correspondent à la somme des deux voisinages.

² Regard sur la défavorisation à Montréal en 2011, Direction régionale de santé publique, CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal

comparaison à 36,3% pour Montréal) et que 42,8% de ces personnes sont sous le seuil de faible revenu (3425 personnes).

La population totale vivant sous le seuil de faible revenu se chiffre à 9450 personnes, soit près de 30% de la population des voisinages Sainte-Marie/Saint-Jacques, contre 17,9% pour Montréal. La proportion de la population vivant seule dans ces voisinages (31,5%) est aussi significativement plus élevée que pour Montréal (18,1%). C'est également le cas pour les familles monoparentales comptant des enfants âgés de 17 ans ou moins (45,4% pour ces voisinages contre 32,5% pour Montréal).

Le territoire couvert par les voisinages Sainte-Marie / St-Jacques compte une proportion élevée de locataires, soit 75,9 % de la population (14 125 ménages) comparativement à 60 % pour Montréal. Parmi ces locataires, 37,9% présente un revenu insuffisant (consacrent plus de 30% de leur revenu pour couvrir les frais de location de logement). De plus, si le nombre de ménages propriétaires a doublé de 2001 à 2006, 25,4% des propriétaires ont aussi un revenu insuffisant.

Un aperçu de l'état de santé de la population³

Nous retenons ici quelques données de santé clés à l'échelle du CLSC des Faubourgs, dont fait partie le territoire visé par le PPU.

L'espérance de vie à la naissance sur ce territoire est de 83,4 ans pour les femmes (contre 84,2 ans à l'échelle montréalaise) et de 77,6 ans pour les hommes (contre 79,9 ans à l'échelle montréalaise.)

Les taux de mortalité ayant pour cause des maladies de l'appareil respiratoire atteignent 84 pour 100 000 (c'est 70 pour 100 000 à Montréal) et ceux liés à des traumatismes non intentionnels 36,1 pour 100 000 (23,4 pour 100 000 pour Montréal).

Le taux de suicide dans le réseau local de Jeanne-Mance (dont fait partie le secteur des Faubourgs) est de 18,2 pour 100 000 contre 10,7 pour 100 000 à Montréal. C'est le taux le plus élevé de Montréal et dans les plus élevés au Québec⁴.

Des données sur des enjeux de santé directement liées à l'environnement nous permettent également de savoir que 33,2% de la population du réseau local Jeanne-Mance vivent des dérangements importants à domicile liés au bruit ambiant (21,5% pour Montréal). Également, 39,3% de la population de ce territoire voit leur sommeil perturbé par le bruit (24,8% pour Montréal). Ces taux sont les plus élevés à Montréal.

Ces données concernant l'état de santé de la population permettent de constater des enjeux qui confirme l'importance d'aménager des milieux de vie plus favorables à la santé, en mettant de l'avant des mesures telles que le verdissement, des lieux inclusifs pour l'ensemble des populations, des espaces communautaires, un réseau routier sécuritaire, des logements salubres et abordables, etc. Nous y reviendrons dans une section subséquente.

³ Sauf mention contraire, les données proviennent de la source suivante : Direction régionale de santé publique de Montréal, *Enquête québécoise sur la santé des populations 2014-2015 – Résultats pour Montréal*

⁴ Service des connaissances en collaboration avec le Secteur développement des individus et des milieux sains et sécuritaires (DIMSS) de la Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (2019) *Des données pour éclairer la prévention du suicide – Rapport statistique de la Direction régionale de santé publique de Montréal*, 44 pages.

Des enjeux propres à la réalité urbaine

Situé au cœur de la ville de Montréal, le territoire des Faubourgs est marqué par des problématiques propres aux quartiers centraux des grands centres urbains, dont un nombre important de personnes qui transitent sur le territoire, notamment des travailleurs, des étudiants et des touristes ainsi qu'une présence marquée de personnes en situation d'itinérance, dont un nombre croissant d'autochtones sans domicile fixe, des utilisateurs de drogues injectables, des travailleurs et travailleuses du sexe, etc.

Le secteur des Faubourgs, tout comme plusieurs quartiers de notre territoire, est un pôle économique et culturel important. Les multiples projets en chantier et la recrudescence des développements immobiliers illustrent le potentiel de développement économique et social du territoire. Or, ce contexte amène d'importants défis notamment de faire en sorte que ces projets répondent aux besoins des populations locales et qu'ils contribuent à la création de milieux de vie favorables à la santé dans une perspective de développement durable.

L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET LE LOGEMENT COMME DÉTERMINANTS DE LA SANTÉ EN CONTEXTE URBAIN

L'aménagement urbain

Plusieurs actions sur des déterminants liés aux caractéristiques des milieux de vie peuvent constituer des leviers permettant d'agir pour atténuer des effets négatifs et améliorer la santé de la population. Par exemple, favoriser géographiquement et économiquement l'accès à des ressources diverses (services sociaux et de santé, organismes communautaires, commerces de proximité abordables, etc.) a des impacts importants pour réduire les effets de la défavorisation et encourager l'adoption de saines habitudes de vie.

Il est également démontré que la qualité de l'air, influencée entre autres par le transport et les chantiers et les îlots de chaleur, a un impact direct et important sur les maladies pulmonaires et cardiorespiratoires.

Le bruit, généré par le transport et augmenté lors de la mise en place de travaux, perturbe le sommeil, ce qui a des impacts démontrés sur la santé cardiovasculaire.

Des aménagements sont également possibles au niveau du transport pour rendre les déplacements plus sécuritaires et encourager le transport actif, le tout dans la perspective de diminuer les risques de collisions et de blessures, mais également d'augmenter le niveau d'activité physique de la population et ainsi réduire les maladies chroniques.

Le logement

Il a été amplement démontré, dans de nombreuses études, que le logement est un important déterminant de la santé. L'accès à un logement, salubre, adapté et abordable a un impact majeur sur l'état de santé de la population. Dans le rapport du Directeur de santé publique de Montréal 2015, on souligne entre autres que :

- Les coûts du logement locatif modulent grandement la capacité des ménages à se nourrir adéquatement et à subvenir à leurs autres besoins de base;
- La précarité résidentielle a des impacts sur la croissance et le développement des enfants, dont la réussite scolaire;

- L'accès au logement pose des défis particuliers pour les Autochtones, les utilisateurs de drogues par injection, les nouveaux immigrants, ainsi que les personnes souffrant de troubles de santé mentale;
- Le vieillissement de la population et l'accueil de nouveaux immigrants exigent une réponse sociale adaptée en termes de logement.

Or, la crise du logement des années 2000, la croissance drastique des coûts reliés à l'habitation, ainsi que la spéculation foncière ont eu des impacts néfastes sur la capacité des personnes à accéder à un logement abordable, décent et adapté à leurs besoins. Le territoire n'échappe pas à cette réalité.

ANALYSE DES ENJEUX EN LIEN AVEC LA VISION ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Dans cette section, nous rappellerons les enjeux d'aménagement contenus dans la mise en situation préparée par la division de l'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Ensuite, nous commenterons les orientations d'aménagement, tout d'abord pour l'ensemble du territoire du PPU, ensuite pour le milieu de vie existant et enfin, pour le secteur en requalification. Nous formulerons ensuite des recommandations pour ces trois volets.

ENJEUX SOULEVÉS PAR L'ARRONDISSEMENT DANS SA MISE EN SITUATION DU TERRITOIRE

Principaux enjeux identifiés

Milieus de vie existants

- Le parc de logements locatifs, une caractéristique importante du quartier notamment pour les populations à faibles revenus, a tendance à se réduire et les coûts, à augmenter;
- Le devenir de certains bâtiments publics d'intérêt patrimonial ou liés à l'histoire du quartier n'est pas assuré;
- Les abords du pont Jacques-Cartier sont marqués par la présence d'un achalandage routier mal intégré;
- Les principales artères commerciales du secteur ne répondent pas nécessairement aux besoins du quartier;
- Le quartier est actuellement déconnecté des abords du fleuve;
- Certains équipements collectifs font défaut.

Secteur en requalification

- Le boulevard Ville-Marie, connexion entre la rue Notre-Dame et l'autoroute en tranchée, et les accès au pont Jacques-Cartier, par la rue Notre-Dame et l'avenue Papineau, ont été aménagés au détriment des circulations locales et des mobilités actives;
- La présence de mégas îlots introvertis et monofonctionnels coupe le quartier des abords du fleuve et des quartiers adjacents comme le Vieux-Montréal;
- La trame urbaine traditionnelle des quartiers existants a disparu au sud du boulevard René-Lévesque au cours de la seconde moitié du 20^e siècle;
- Les terrains utilisés pour du stationnement contribuent à créer un effet d'îlot de chaleur et ne favorisent pas le verdissement;
- Des milieux de vie incluant des équipements collectifs et des services sont inexistantes au sud du boulevard René-Lévesque;
- Le patrimoine institutionnel et industriel est encore présent mais nécessite de trouver de nouvelles vocations pour assurer sa pérennité;
- La présence du Port de Montréal et des voies ferrées est indissociable du rapport au fleuve dans le secteur.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉES PAR L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU PPU

- Articuler les différentes échelles, du local au métropolitain;
- Arrimer les secteurs en redéveloppement aux quartiers environnants, notamment en accord avec la trame urbaine traditionnelle existante;
- Décloisonner le quartier pour les déplacements actifs aux abords de l'entrée du pont Jacques-Cartier, ainsi que vers le fleuve, le Vieux-Montréal et l'est de Sainte-Marie.

La coordination territoriale partage l'analyse faite par l'arrondissement des enjeux du secteur visé par le PPU des Faubourgs et est en accord avec les orientations d'aménagement proposées. Comme nous l'avons déjà mentionné, l'état de santé d'une population est lié à un ensemble de déterminants de la santé, dont le logement, l'aménagement du territoire, la pauvreté et l'exclusion sociale. En raison du redéveloppement de grands sites, notamment les Portes Sainte-Marie, le Quartier des lumières et le terrain de Molson, on peut s'attendre à une augmentation de la population et une densification du territoire au cours des prochaines années. Cette augmentation permettra d'attirer des commerces de proximité et de justifier l'ajout d'équipements collectifs, ce qui en soit devrait améliorer la qualité de vie des personnes qui habitent ou fréquentent le territoire.

La densification amène aussi des défis auxquels il faudra répondre, notamment le maintien des populations locales, en particulier celles à faible ou modeste revenu. Si on veut éviter que le redéveloppement se traduise par une gentrification importante du secteur, il faudra que l'arrondissement Ville-Marie et ses partenaires mettent en œuvre tous les moyens et leviers mis à leur disposition et probablement en créer d'autres qui n'existent pas actuellement. Pour

favoriser un développement inclusif et harmonieux et afin de guider les actions qui seront menées dans les prochaines années, nous sommes d’avis qu’il faudra documenter davantage les besoins de la population en termes de logement et services de proximité.

Il est à noter que les besoins sont déjà grands chez certaines populations, dont les ménages à faible ou modeste revenu, les personnes seules et les familles.

D’autre part, il faudra aussi tenir compte de certaines réalités du centre-ville, dont la présence et la cohabitation de différentes populations dans l’espace public, dont certaines en situation de vulnérabilité, telles les personnes marginalisées, en situation d’itinérance ou à risque de l’être. La planification et la mise en œuvre du PPU est l’occasion de penser des espaces inclusifs, pour toutes et tous, en s’assurant de ne pas cloisonner différentes populations dans des secteurs spécifiques. Il s’agit d’enjeux complexes qui doivent être abordés de manière concertée et en incluant l’ensemble des populations concernées.

Le décroissement du quartier représente une belle occasion de revoir les aménagements routiers, ainsi que l’utilisation des transports actifs de manière à les rendre plus sécuritaires, moins polluants et également de favoriser la connectivité entre les différents secteurs qui forment le territoire du PPU et qui l’entourent. On sait que les problèmes liés à la forte circulation de transit sont déjà bien présents. À cet effet, l’annonce par la Ville de Montréal d’un Plan d’action Vision Zéro ainsi que la mise en place d’un Réseau express vélo constituent des avenues intéressantes pour augmenter la sécurité et améliorer le transport actif.

Étant donné l’augmentation prévisible la population résidente et des commerces de proximité, on peut s’attendre à la création d’emplois qui pourrait être occupés par la population locale. Des efforts en ce sens devraient être consentis par les promoteurs des grands sites et divers partenaires de la communauté. L’embauche locale pourrait être une retombée non négligeable de la requalification du secteur et est en phase avec une approche de développement durable et le maintien des populations locales.

Pour l’ensemble du territoire du PPU des Faubourgs, la Coordination territoriale de santé publique et développement des communautés locales formule les recommandations suivantes:

RECOMMANDATIONS POUR L’ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Logement

1. Chiffrer approximativement l’augmentation de la population anticipée suite à la requalification du secteur;
2. Documenter les besoins en logement de la population locale et d’autres populations pouvant être intéressées à venir s’installer dans le secteur, en associant les acteurs du milieu à la démarche;
3. Se doter d’objectifs chiffrés en matière de développement de logement sociaux et communautaires pour l’ensemble du quartier;
4. Créer une réserve de terrains dédiés au développement de logements sociaux ou d’équipements collectifs, à partir des sites gouvernementaux et municipaux excédentaires et par l’acquisition de terrains privés;
5. Développer une offre diversifiée en fonction des objectifs de l’arrondissement, en matière de logements sociaux et communautaires, de manière à répondre aux besoins des différentes populations;

6. Instaurer des mécanismes permettant de suivre l'évolution du parc de maisons de chambres et d'intervenir, au besoin, dans le but de les sauvegarder ou de les transférer à des organismes afin de les socialiser.

Milieux de vie complets

7. Documenter, en partenariat avec les acteurs concernés, les besoins futurs en termes de services de proximité et d'équipements collectifs, en fonction de l'augmentation de la population du territoire dans les prochaines années (école primaire, commerces, centre communautaire, points de services en santé, etc.) ;
8. Développer des services de proximité accessibles financièrement et géographiquement, en s'assurant de la complémentarité entre les différentes rues commerciales et l'offre qui sera développée sur les grands sites, en impliquant divers acteurs du milieu et les promoteurs ;
9. Prévoir des espaces pour un marché public, contribuant ainsi à améliorer l'accès à des fruits et légumes pour les populations à faible ou modeste revenu tout en créant de l'animation sur rue pour les personnes qui fréquentent le quartier ou y habitent;
10. Appliquer les principes d'accès universel pour tous les espaces publics et équipements collectifs et les commerces actuels et futurs;
11. Mettre en place un mécanisme de mise en œuvre du PPU, comprenant notamment un chantier spécifique dédié à l'habitation, incluant des représentants du milieu.

Transport sécuritaire et favorable à la santé de la population

12. Sécuriser les artères et limiter la circulation dans les zones habitées;
13. Miser sur le transport actif et le transport en commun pour désenclaver le quartier et favoriser l'activité physique chez la population ;
14. Assurer l'aménagement de parcours piétonniers facilitant le déplacement des personnes âgées, des familles et des personnes à mobilité réduite;
15. Augmenter l'éclairage sur les rues en périphérie des grandes artères et dans tout autre lieu approprié, afin d'améliorer le sentiment de sécurité de la population, notamment des femmes;
16. Appliquer les bonnes pratiques d'apaisement de circulation et de rues conviviales (*complete street*), dans tout projet d'aménagement ayant trait aux transports actifs et routiers, ainsi qu'aux déplacements des piétons.

Cohabitation entre les populations marginalisées et les autres usagers de l'espace public

17. Élaborer, de concert avec le milieu, des stratégies favorisant la cohabitation entre les populations en situation de marginalité et les autres usagers de l'espace public;
18. Aménager des espaces publics favorisant une occupation des lieux par toutes les populations qui fréquentent ou habitent le territoire.

Emploi local

19. Développer des programmes d'emploi locaux avec les acteurs du milieu.

***ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉES PAR L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE
POUR LE MILIEU DE VIE EXISTANT:***

- Préserver et consolider le quartier Centre-Sud, notamment dans ses caractéristiques sociales et architecturales, par la protection du patrimoine bâti et du parc résidentiel existant;
- Répondre aux besoins du milieu en matière d'équipements collectifs et de diversité commerciale.

Avec la densification prévue et le prix actuel des constructions neuves, l'augmentation des valeurs foncières est inévitable et va entraîner par la même occasion une augmentation des loyers pouvant obliger les ménages à faible ou modeste revenu à quitter le territoire. Ces populations seront remplacées par des ménages plus fortunés entraînant ainsi une gentrification du secteur. De l'avis de la Coordination territoriale, le maintien de certaines populations du territoire devient donc le principal enjeu en lien avec la requalification du secteur.

Compte tenu du mode de calcul de la taxe foncière, on voit difficilement, avec les leviers actuels, comment freiner ou mitiger les hausses foncières et par conséquent, l'augmentation des loyers. La requalification du secteur, notamment avec de grands sites à développer, pourrait être une bonne occasion de revoir les leviers actuels et d'en créer de nouveaux, mieux adaptés pour favoriser le maintien des ménages locataires à faible ou modeste revenu dans leur quartier. Pour ce faire, il est probablement nécessaire de travailler avec le gouvernement provincial afin de mettre en place de nouvelles mesures. Le logement social constitue certes une solution, mais il demeure que la majorité des ménages locataires occupent un logement privé. Il faut aussi souligner que dans le cas des coopératives d'habitation, environ 50% des ménages paie un loyer qui représente 95% du loyer médian. Si le loyer médian augmente de façon significative, on peut se demander si ces logements vont demeurer bien longtemps accessibles à des ménages à faible ou modeste revenu et si l'effort au logement ne va pas entraîner une diminution des revenus disponibles pour combler d'autres besoins essentiels à la santé et au bien-être de ces personnes.

Par ailleurs, la pression qu'exerce sur le marché locatif, la présence d'une forte proportion d'étudiants sur le territoire est aussi à prendre en considération et devrait faire l'objet d'interventions spécifiques. L'érosion du parc de maisons de chambres est aussi préoccupante pour le maintien de populations particulièrement vulnérables au centre-ville. Bon nombre d'immeubles à logement et de maisons de chambre ont besoin de rénovations majeures. Favoriser la rénovation de ces immeubles, tout en s'assurant que les locataires ne subiront pas de hausse de loyer indue ou encore une éviction permettrait de maintenir le parc locatif, en évitant que ces immeubles ne soient vendus et ne soient transformés en condos ou en appartements de luxe.

Pour le milieu existant, la Coordination territoriale de santé publique et développement des communautés locales formule les recommandations suivantes:

RECOMMANDATIONS POUR LE MILIEU DE VIE EXISTANT

Maintien des populations et respect des milieux de vie existants

20. Adopter une orientation stratégique favorisant le *maintien des populations résidentes à faible et modeste revenu dans leur milieu de vie*, avec comme principe le droit et l'accès à un logement salubre, adapté et abordable;
21. Intervenir auprès du gouvernement du Québec, en vue de bonifier les investissements dans le logement social;
22. Mettre en place des mesures afin de contrer l'érosion du parc locatif;
23. Mettre en place des mesures afin de contrer les effets de l'augmentation des valeurs foncières sur le prix des loyers;
24. Demander au Gouvernement du Québec ainsi qu'à l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, qu'ils travaillent et investissent dans le développement de solutions au manque de résidences étudiantes au centre-ville de Montréal, de même que dans l'ensemble de la ville;
25. Répondre aux besoins en logement des familles, en particulier via le développement de projets de logements sociaux pour familles, de même qu'aux besoins en services, espaces et équipements collectifs appropriés;
26. Adopter des plans d'intervention en matière de développement de logements sociaux et de lutte à la pauvreté adaptés au secteur ;
27. Investir dans la rénovation du parc de logements locatifs vieillissant, tout en prévoyant des mécanismes de contrôle des loyers, afin de favoriser le maintien dans les lieux des locataires.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉES PAR L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE POUR LE SECTEUR EN REQUALIFICATION:

- Reconnecter les trames de rue des quartiers Centre-Sud et Vieux-Montréal;
- Transformer le lien routier entre la fin de l'autoroute Ville-Marie, l'avenue Papineau (accès au pont Jacques-Cartier) et la rue Notre-Dame pour l'adapter au contexte urbain et y concilier toutes les mobilités;
- Soutenir et orienter la reconstruction des grands terrains vacants et des zones à transformer du secteur;
- Créer de nouveaux milieux de vie incluant les équipements collectifs nécessaires;
- Mettre en valeur le patrimoine institutionnel et industriel afin d'assurer une requalification respectueuse de l'histoire des lieux;
- Inventer un rapport durable au fleuve tenant compte de la présence du Port de Montréal et des voies ferrées.

Pour la coordination territoriale, le secteur en requalification compte plusieurs grands sites qui représentent autant d'opportunités de développer des projets exemplaires en termes de développement durable, dans ses dimensions environnementales, sociales, économiques et culturelles. Encore là, l'inclusion de logements sociaux et communautaire sur ces sites est à privilégier pour favoriser une mixité sociale et permettre à des ménages à faible ou modeste revenu de s'établir dans le quartier ou d'y rester, notamment les familles avec enfants. Une offre diversifiée de logements locatifs et privés est une condition essentielle pour favoriser une mixité sociale sur ces grands sites. On parle ici autant d'abordabilité que de la taille des logements. Il en va de même pour l'offre commerciale, les espaces publics et semi-publics, ainsi que les équipements collectifs qui devraient favoriser la fréquentation des lieux en s'adressant à l'ensemble de la population du territoire, ceci afin que les sites développés ne deviennent pas des îlots autosuffisants et refermés sur eux-mêmes, des quartiers dans le quartier. L'interconnectivité et la complémentarité entre l'existant et le secteur en requalification sont donc primordiales et ceci exige une planification globale favorisant le vivre ensemble entre toutes les populations qui résident ou fréquentent le territoire. Entre autre site à redévelopper, le site de l'ancien Hôpital de la Miséricorde fait l'objet d'un effort concerté de plusieurs acteurs du milieu qui veulent y développer un projet en phase avec les besoins de la communauté et visant une mixité sociale et de fonctions, sur les plan social, éducatif, résidentiel et culturel. Ce pourrait être un projet phare en raison de sa localisation, de son appui du milieu et de ses qualités architecturales.

Les projets qui seront développés vont très certainement comprendre des hauteurs et une densité plus grandes que ce que l'on retrouve généralement dans le territoire qui compte bon nombre d'immeubles ayant été construits au début du 20^e siècle. La réalité économique et les principes d'aménagement durables actuels font en sorte qu'une plus grande densité et des hauteurs plus élevées sont inévitables. Cependant, afin de réserver l'identité du quartier et mettre en valeur le bâti existant, une attention particulière devra être accordée à l'intégration des nouveaux projets sur le plan architectural. Le tracé des rues revêt une grande importance pour la mise en valeur de l'existant et l'intégration harmonieuse des projets qui seront développés, tant sur le plan visuel que la convivialité des lieux qui seront aménagés. Le redéveloppement des grands sites sera aussi une bonne occasion de réduire les îlots de chaleur, très présents sur le territoire du PPU. Les travaux de construction et le réaménagement de plusieurs axes routiers vont entraîner leur lot de nuisances, et ce, pour une longue période, soit 10, 15 ou peut-être 20 ans. Des mesures de mitigation importantes devront être mises en place pour atténuer les effets sur la santé et sur la qualité de vie des populations qui résident et fréquentent le secteur.

Pour le secteur en requalification, la Coordination territoriale de santé publique et développement des communautés locales formule les recommandations suivantes:

RECOMMANDATIONS POUR LE SECTEUR EN REQUALIFICATION

Milieus de vie complets et inclusifs

28. Quantifier le nombre de nouveaux logements, en précisant la part de logements sociaux;
29. Inclure du logement social sur tous les sites en requalification ;
30. Demander au Gouvernement du Québec le pouvoir de prescrire la taille des logements qui seront construits par le secteur privé, dans les projets qu'elle autorise;
31. Spécifier les actions à mettre en place pour définir et soutenir le développement de services publics et d'équipements collectifs répondant aux besoins actuels et futurs du quartier, sur les grands sites à redévelopper ;
32. Prévoir et faciliter l'accès à des locaux accessibles financièrement pour les organismes communautaires ;
33. Développer une offre commerciale diversifiée et accessible à tous les types de ménages, notamment ceux à faible ou modeste revenu ;
34. Planifier l'aménagement urbain et le développement résidentiel en visant une interconnectivité entre sur le milieu existant et celui en requalification.

Aménagement verts, accès au fleuve et mesures d'atténuation

35. Assurer un accès public aux berges du fleuve par le prolongement de la rue de la Commune et la création d'un parc sur une partie du site de la Brasserie Molson.
36. Réaliser des aménagements permettant de lutter contre les îlots de chaleur (toits verts, toits blancs, verdissement, agriculture urbaine);
37. Prévoir des mesures d'atténuation afin de limiter au maximum les nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air.