

Novembre 2011

Cadre de révision des hauteurs & densités du centre-ville

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



Table des matières

1 INTRODUCTION	1
1.1 Un centre ville habité, des milieux de vie dynamiques	1
1.2 Une réalité sociale et des besoins particuliers	1
1.3 Portrait cartographique	3
2 HABITER VILLE-MARIE	10
2.1 Mission et territoire	10
2.2 Concertation	10
2.3 Plan de développement	10
2.4 Une vision du centre-ville de demain	11
2.4.1 Un centre-ville consolidé et cohérent	12
2.4.2 Un centre-ville habité composé de milieux de vie mixtes et solidaires	12
2.4.3 Un centre-ville animé et dynamique	12
3 LE CADRE DE RÉVISION DES HAUTEURS ET DENSITÉS DU CENTRE-VILLE	15
3.1 La révision des hauteurs et densités, un exercice valable si...	15
3.2 Les conditions indissociables à l'application de la révision	15
3.2.1 Considérer les enjeux spécifiques du centre-ville	15
3.2.2 Utiliser un processus d'approbation des projets prévisible, transparent et équitable	16
4 PROPOSITIONS SPÉCIFIQUES	17
4.1 Application rigoureuse de la Stratégie d'inclusion municipale	17
4.2 Des programmes de financement adaptés aux réalités du centre-ville	18
5 RECOMMANDATIONS	19



1. Introduction

1.1 Un centre ville habité, des milieux de vie dynamiques

A la différence de la plupart des grandes métropoles nord-américaines, Montréal se caractérise par son centre-ville habité et vivant. 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 (travailleurs, étudiants, consommateurs et visiteurs) 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, de nombreuses institutions hôtelières et de multiples commerces. Le centre-ville accueille aussi une importante activité récréo-touristique, un important quartier historique (le Vieux Montréal), des festivals réputés internationalement et de multiples activités culturelles qui attirent de nombreux visiteurs.

Les milieux de vie du centre montréalais se caractérisent également par leur dynamisme et leur fort degré de mobilisation, découlant d'une organisation communautaire structurée, concertée et historiquement bien implantée dans les milieux.

1.2 Une réalité sociale et des besoins particuliers

Au cours de la dernière décennie, le centre-ville de Montréal a connu un boom immobilier considérable. Outre les grands développements institutionnels, tels que la Bibliothèque et archives nationales du Québec (BANQ), les nouveaux pavillons de l'École de technologie supérieure (ETS), de l'Université Concordia et de l'Université du Québec à Montréal (UQAM), de même que les projets en construction du Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) et du Quartier des spectacles, le territoire a accueilli de nombreux projets de développement immobilier résidentiel, réalisés essentiellement sous formule condominium adaptée aux ménages de très petite taille. Ainsi, entre 2002 et 2010, 10 674 nouvelles unités d'habitation ont été mises en chantier dans l'arrondissement, soit plus de 1 000 mises en chantier par année. De ce nombre, 860 étaient des logements sociaux et communautaires, soit 8 % du total.

Quoique le développement de ces projets contribue à une consolidation et à un développement souhaitables du centre-ville de Montréal, leurs impacts sur les valeurs foncières ont des répercussions importantes sur le coût des logements ainsi que sur la capacité des organismes sociaux à développer des logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement. Aussi, la volonté affirmée de la Ville de Montréal et des acteurs sociaux de favoriser la rétention et l'attraction de familles risque-t-elle de demeurer lettre morte sans des ajustements importants aux différents outils et programmes de développement de logements sociaux et communautaires, ainsi que sans le concours des différentes instances publiques et parapubliques, des promoteurs privés de projets immobiliers et autres partenaires potentiels.

Rappelons que l'arrondissement de Ville-Marie est le territoire où le pourcentage de locataires est le plus élevé au Québec, soit près de 77 % de locataires, et où les taux de défavorisation sont parmi les plus élevés de la province. En fait, l'arrondissement de Ville-Marie fait partie des sept arrondissements de l'agglomération de Montréal qui comptent plus de 10, 000 ménages locataires rencontrant des problèmes d'abordabilité, soit 12 305 ménages¹.

¹ Analyse de la répartition spatiale de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, Aparicio, Séguin, Leloup, INRS, CMM, Avril 2007.

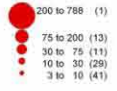
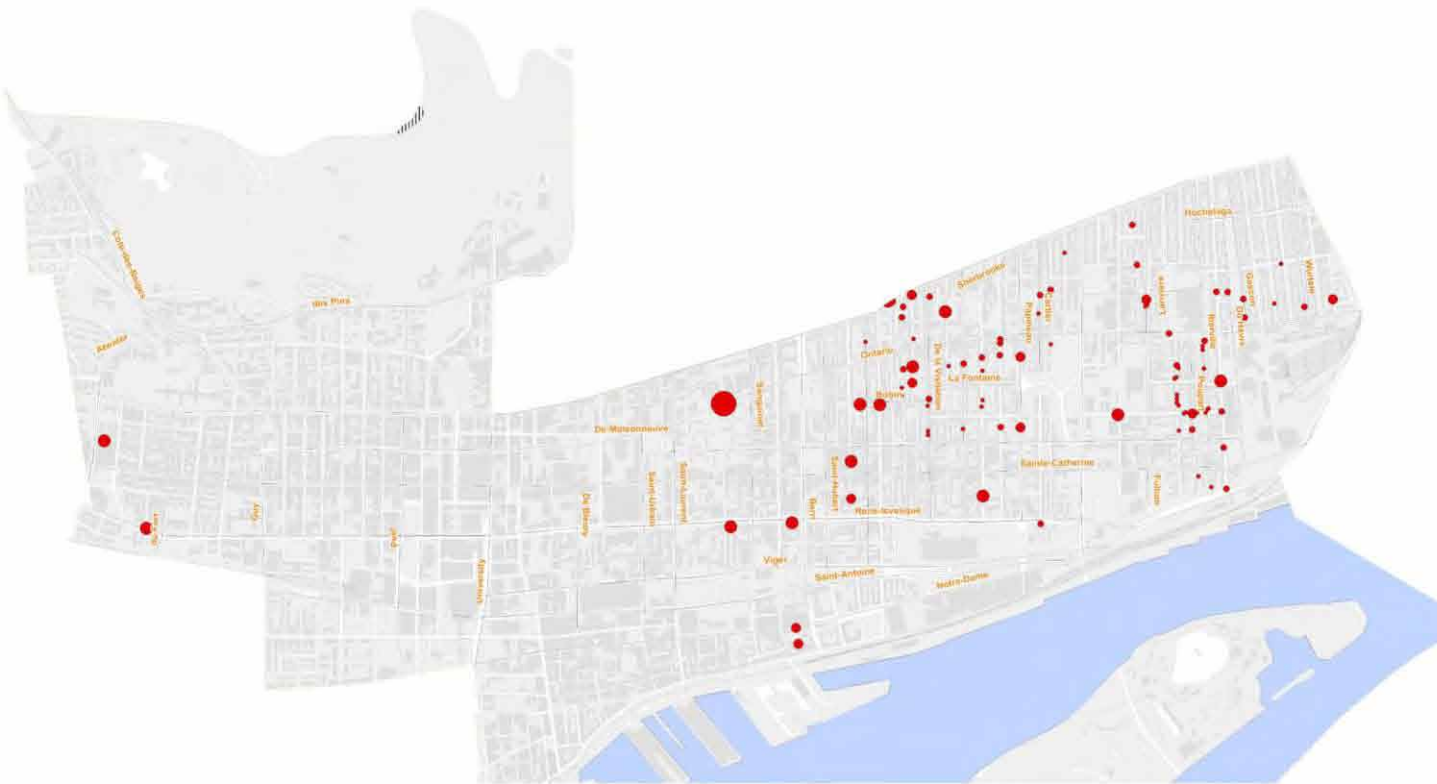


Par ailleurs, la valeur foncière des terrains au centre-ville de Montréal est largement supérieure à celle des quartiers et municipalités avoisinantes. Les coûts de décontamination des terrains et bâtiments y sont souvent plus élevés qu'ailleurs. De plus, le type de bâtiments qui y sont construits (bâtiments en hauteur nécessitant la construction en béton giclé, avec ascenseurs) coûte également plus cher à réaliser. Aussi, il importe que les outils et mécanismes qui permettent la réalisation de milieux de vie mixtes et accessibles soient adaptés à cette réalité particulière qui représente souvent un frein au développement de projets sociaux et communautaires.

Il importe également que l'Arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal affirment clairement et sans ambiguïté leur volonté d'assurer une réelle mixité dans le développement du territoire et utilisent à cette fin tous les outils à leur disposition.

1.3 Portrait cartographique

LOGEMENT SOCIAL
OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION
DE MONTRÉAL (OMHM)

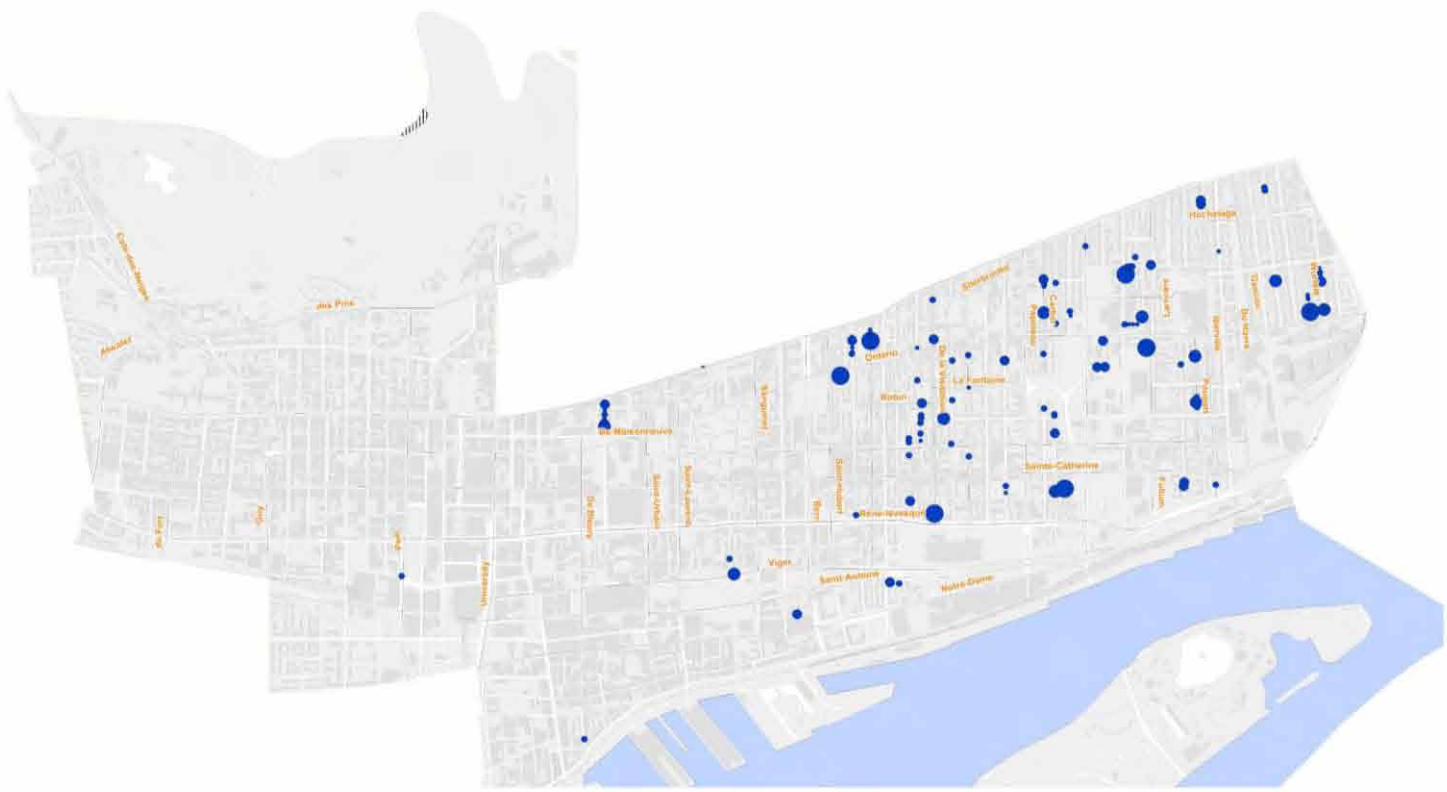


Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convergité
Source: Source: Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE
COOPÉRATIVES EN HABITATION

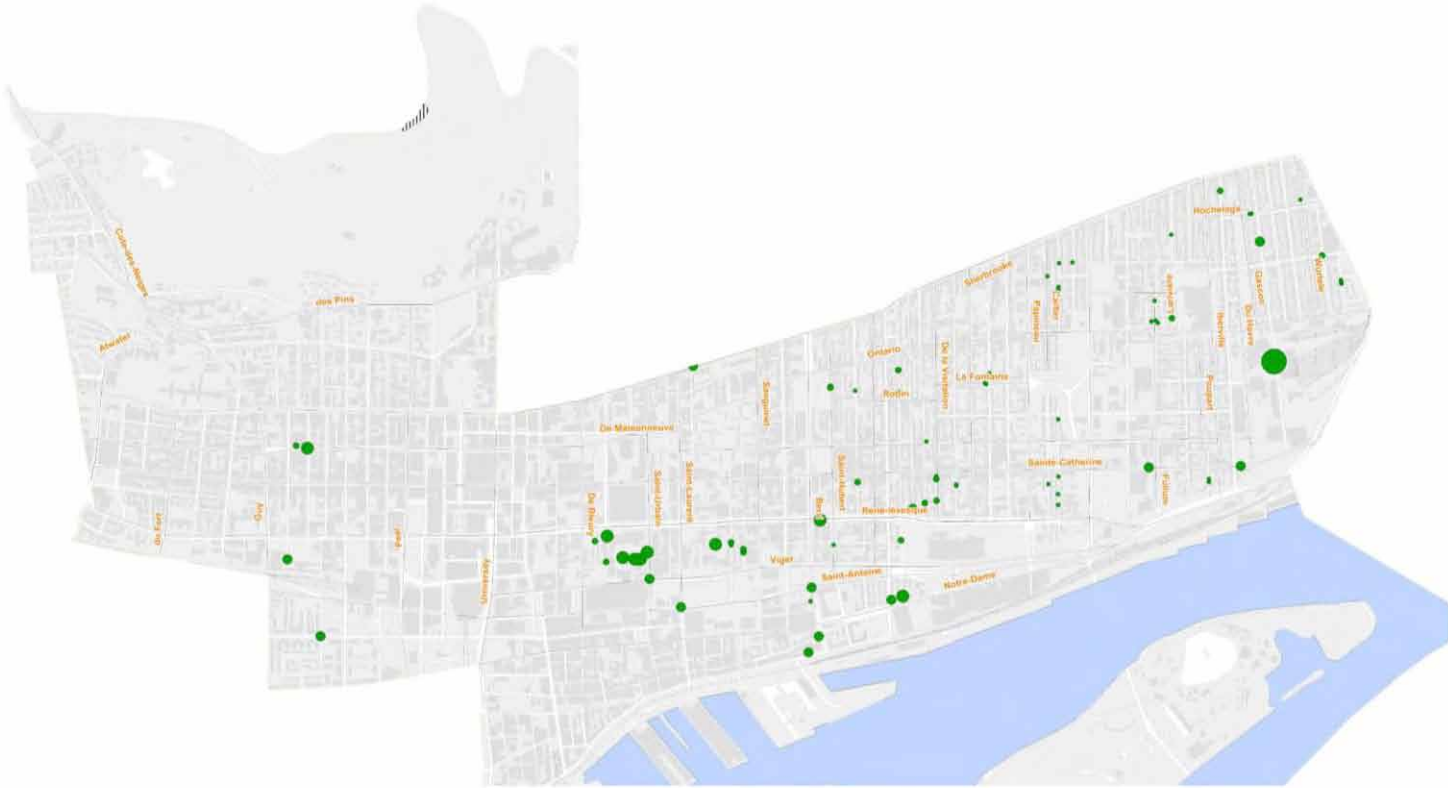


- 50 to 69 (7)
- 25 to 50 (10)
- 10 to 25 (20)
- 5 to 10 (46)
- 1 to 5 (47)

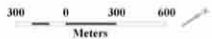
Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convercité
Source: Fédération des coopératives d'habitation intermunicipal du Montréal métropolitain



LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE
OSBL D'HABITATION

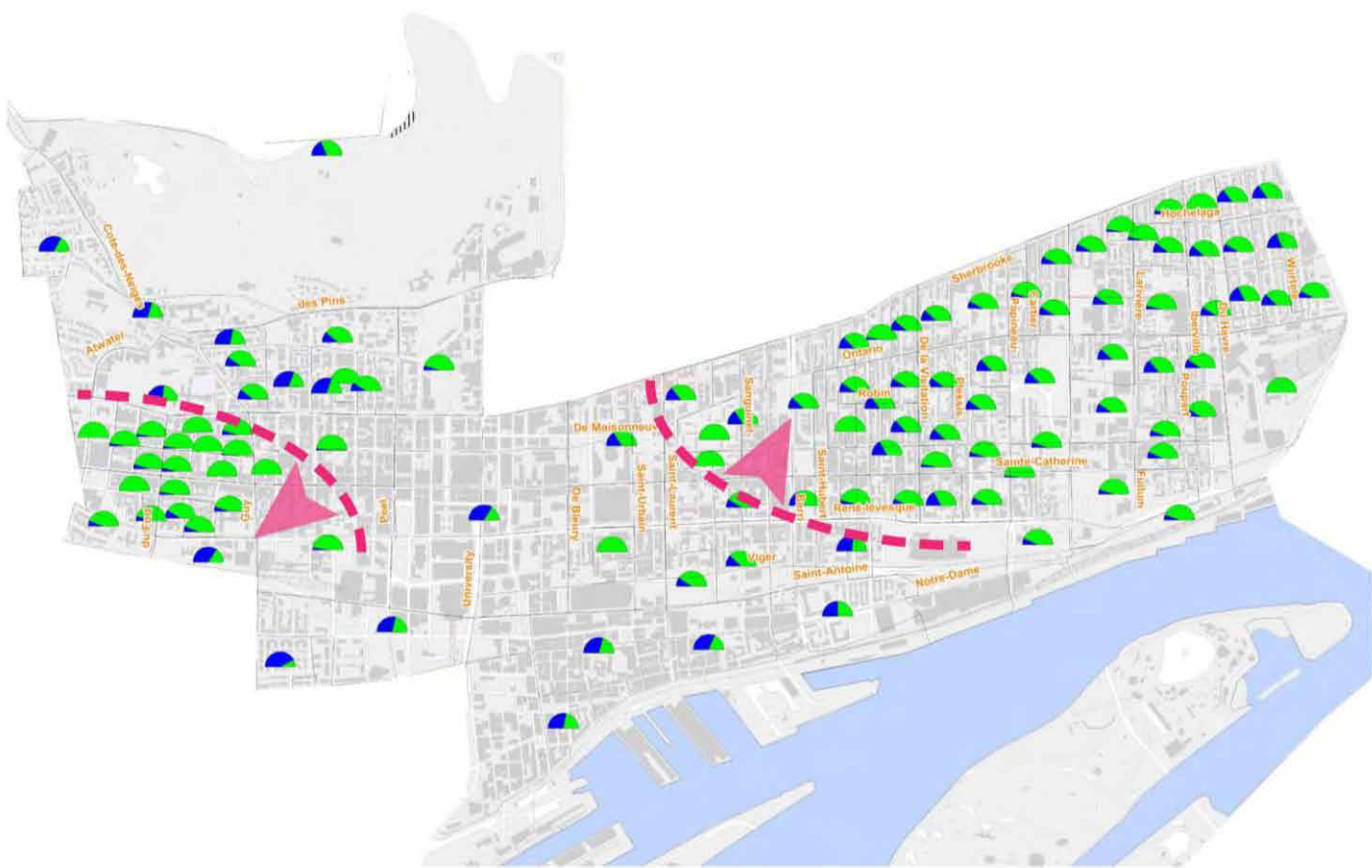


Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convercité
Source: Fédération des osbl d'habitation de Montréal



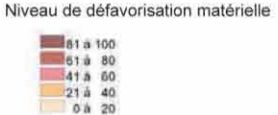
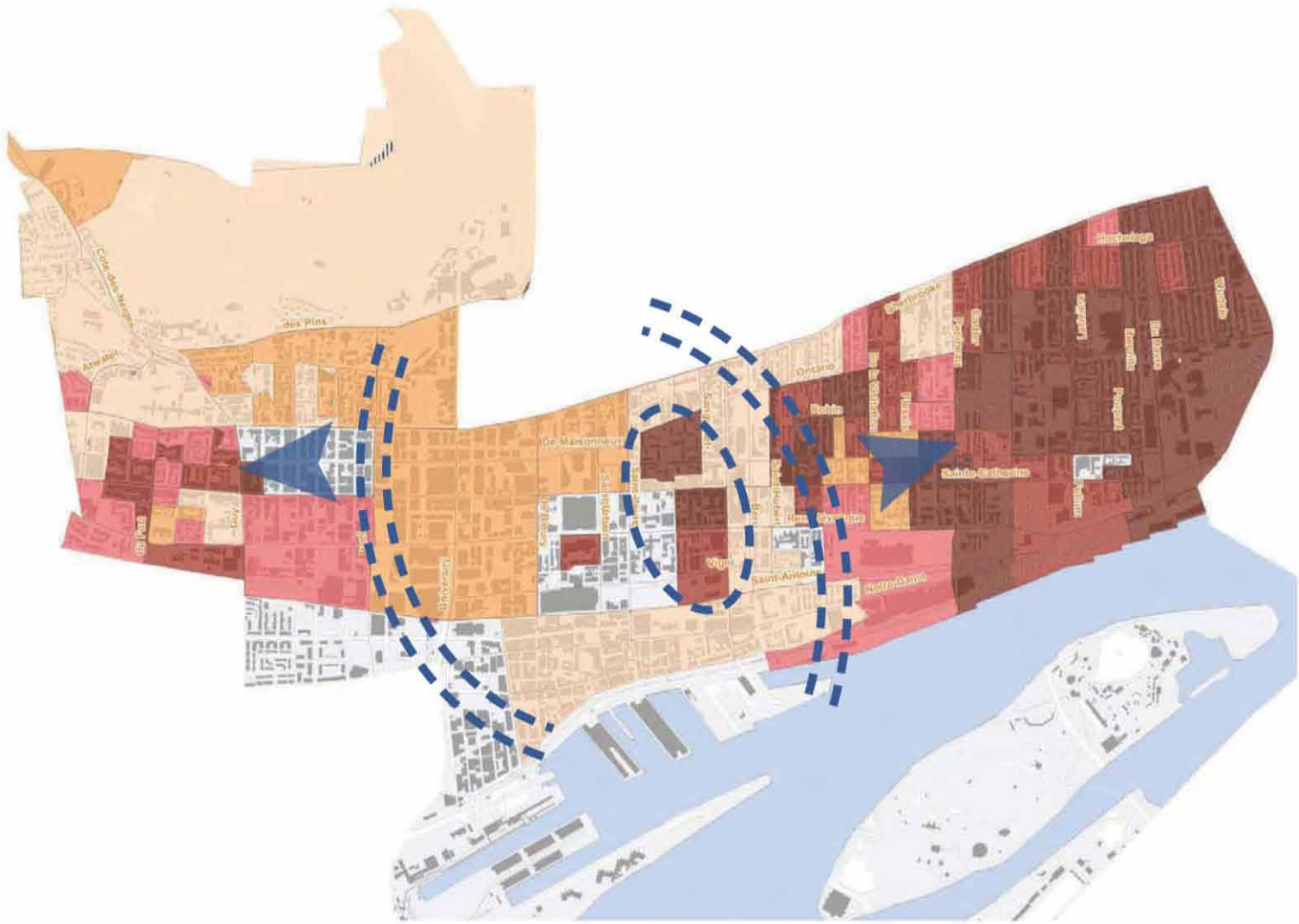
RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

PROPRIÉTÉ / LOCATION
Aire de diffusion, 2005

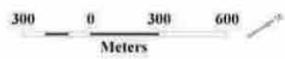


Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convercité
Source: Statistique Canada

DÉFAVORISATION MATÉRIELLE






Sources : CSSS Jeanne-Mance
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83



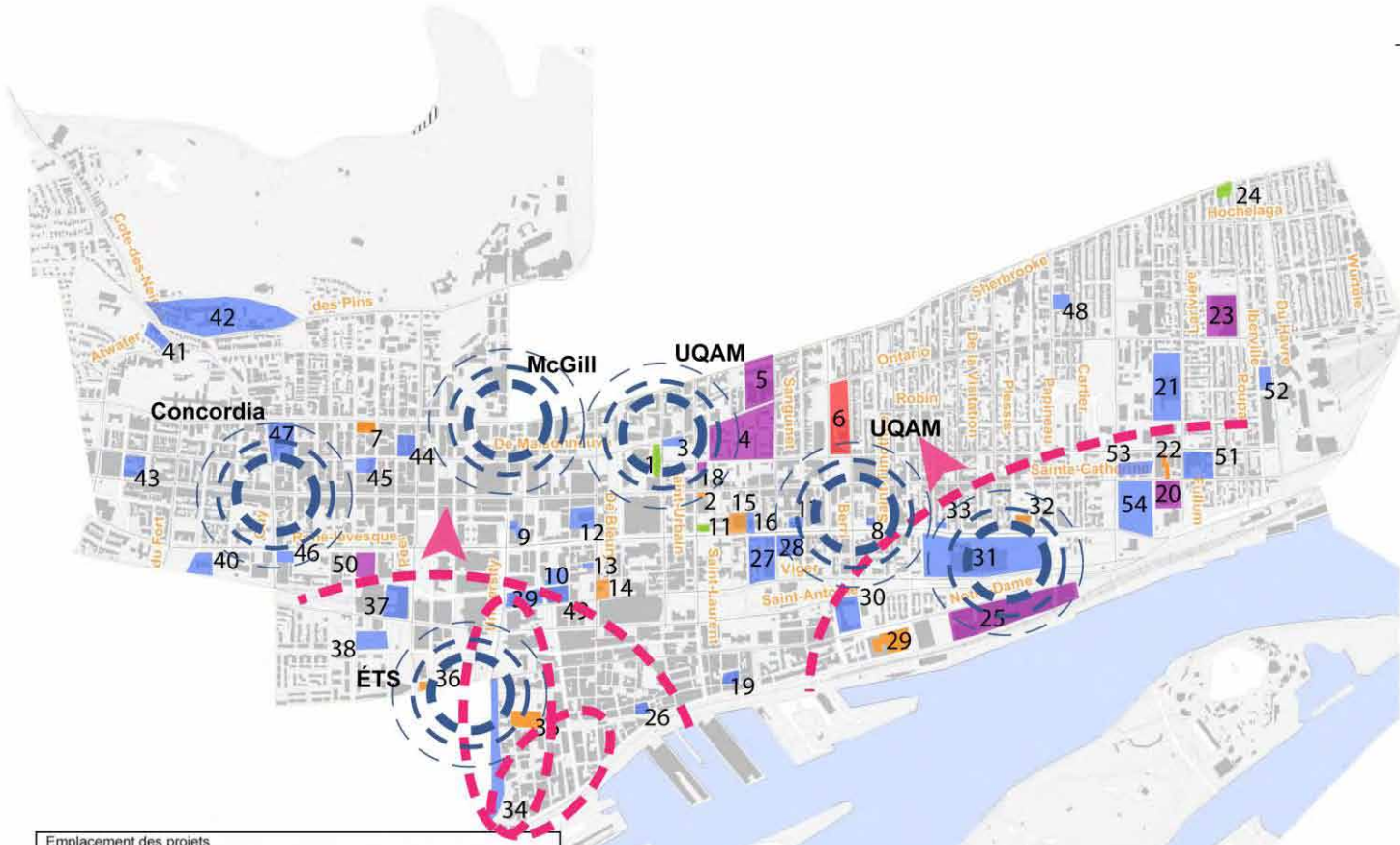
**NOMBRE D'ENFANTS -
 ÉCOLE PRIMAIRES ET
 SECONDAIRES PUBLIQUES**

-  Nombre d'enfants par aire de diffusion
-  École primaire ou secondaire
-  École primaire ou secondaire fermée (ou transformée en école pour adultes)

Sources : Rayside Labossière architectes
 Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
 Convergité

Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

**GRANDS PROJETS
VILLE-MARIE**



- Réalisé
- En construction
- En développement
- Hypothèse
- En arrêt
- Développement et expansion des universités
- Influence des secteurs en développement

Emplacement des projets

1 Adresse Symphonique	19 Maison Parent-Roback	37 Station Windsor
2 Le 2-22	20 Télé-Québec	38 Coop de la Montagne verte
3 Les Lofts des Arts (phase 2)	21 Projet Ste-Marie	39 Placs University St-Jacques
4 Habitations Jeanne-Mance	22 Lumen	40 1800 René-Lévesque Ouest
5 Cégep du Vieux Montréal	23 McDonald Tobaco	41 Marianopolis
6 Îlot Voyageur	24 Azur	42 CUSM (Hôpital général de Montréal)
7 Les Résidences Ritz-Carlton	25 Molson	43 Le Séville (3 phases)
8 PCM	26 Pointe-à-Callière	44 Le Triomphe
9 Altitude Montréal	27 Quartier de la Santé	45 1440 de la montagne
10 Le Wilson	28 CHUM	46 Résidence Mackay
11 Le Zéro 1	29 Solano - Phase 4 en cours	47 Waldorf-Atonia Hôtel & Résidence
12 Lofts St-Alexandre	30 Gare Viger	48 Touchette Automobile (Phase 1)
13 400 Dowd	31 Radio-Canada	49 Altorra
14 Southam Lofts	32 Sainte-Brigide (coop RADAR)	50 Stationnement près du Centre Bell
15 Dell'arte condominium	33 Le Sofia sur René-Lévesque	51 Soeurs de la Providence
16 Le Saint-Elisabeth	34 Projet Bonaventure	52 Haire Frontenac
17 Le Medley	35 M9	53 Square Cartier
18 Métro Saint-Laurent	36 Lowney / Phase V-VII	54 Projet de Lorimier / Sainte-Catherine

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Ville-MARie, Convergité
Sources: Rayside Labossière architectes
Ville de Montréal



2. Habiter Ville-Marie

2.1 Mission et territoire

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 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 multi-sectorielle et inter-réseaux composée de divers représentants du milieu, ainsi que du Forum CHUM-Communauté.

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

2.3 Plan de développement

En 2011, Habiter Ville-Marie a produit un Plan de développement du logement social et communautaire pour l'arrondissement de Ville-Marie faisant un état de situation au niveau de l'habitation dans l'arrondissement. Étant le fruit d'une démarche de plus de deux années de réflexion, ce plan de développement a pour objectifs généraux :

- la réalisation d'un portrait des conditions de logement dans l'arrondissement de Ville-Marie
- l'identification de potentiels et objectifs de développement pour le logement social et communautaire ainsi que de mesures et outils visant à le favoriser
- 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

L'une des principales recommandations qu'Habiter Ville-Marie met de l'avant dans son Plan est de développer au moins 30% de logements sociaux et communautaires sur l'ensemble du développement résidentiel dans l'arrondissement de Ville-Marie afin de répondre aux besoins de la population. Cette proposition vise à mieux refléter les besoins de la population locale, à compenser l'érosion importante du parc de logements



l'arrondissement au cours des dernières années ainsi que le manque à gagner dans le développement de logements sociaux et communautaires que l'on y constate depuis 2005. Plus spécifiquement, nous proposons que 65% de ces logements soient destinés à des familles, que 15% soient destinés aux personnes âgées et que 20% soient dédiés à des clientèles présentant des besoins particuliers, afin de permettre leur rétention ou leur installation dans le centre-ville. Il va sans dire que la question de l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les nombreux nouveaux projets en développement dans le centre de la métropole est un enjeu majeur, sur lequel notre table souhaite particulièrement se pencher dans le présent mémoire.

2.4 Une vision du centre-ville de demain

Le dynamisme et la mixité des quartiers centraux de Montréal constituent une force pour Montréal et représentent un acquis à consolider par le biais d'un développement inclusif et solidaire, qui prenne en compte de façon intégrée autant les dimensions économique, sociale qu'environnementale. Étant un moteur de croissance à l'échelle métropolitaine, voire nationale et internationale, le centre-ville de Montréal se doit d'articuler son espace autour des besoins des investisseurs, des entreprises et de leurs travailleurs, mais également de la population qui y demeure. Les quartiers centraux seront ainsi en mesure d'asseoir d'une façon pérenne leur identité, celle d'un espace partagé par une communauté humaine aux conditions et activités diverses, dans une certaine harmonie sociale.

Or, le centre-ville de Montréal présente un fort potentiel de développement, tant aux niveaux commercial, institutionnel que résidentiel. Ce potentiel a clairement été mis en lumière lors de la présentation du *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* proposé par l'Arrondissement. Les représentants de l'Arrondissement ont fait état d'un potentiel de développement de nouveaux logements dans les pourtours du Centre des affaires de l'ordre de 22 000 logements, dont 13 500 nouveaux logements seraient rendus possibles grâce à l'ajustement proposé des nouvelles hauteurs et densités, dans les secteurs ouest, sud et est du centre des affaires. Bien sûr, le centre-ville de Montréal, bien que déjà réputé pour son dynamisme et son attractivité, ne peut que bénéficier d'une densification de son territoire, qui passe notamment par la construction de différents projets immobiliers sur les nombreux terrains vacants qui créent des ruptures dans le cadre bâti actuel.

Une telle densification doit cependant, pour être acceptable socialement, se faire de façon intégrée, dans le respect du patrimoine naturel et bâti, de la trame urbaine existante, tout comme des besoins de la population qui habite sur le territoire. Une telle mixité dans l'offre résidentielle confèrera des avantages indéniables au centre-ville de Montréal, en répondant d'une part aux besoins de la population résidente (dont un pourcentage considérable est à faible ou modeste revenu), mais en permettant également d'attirer et de retenir la main d'œuvre qui travaille au centre-ville (et dont les revenus sont fortement contrastés). Elle favorisera finalement un rapprochement des lieux de résidence et d'emploi pour de nombreux travailleurs, donc une utilisation accrue des transports collectifs et actifs.

Quelques dimensions clés permettent de définir une vision du centre-ville de Montréal de demain : un centre-ville consolidé, avec une trame et un bâti cohérents; un centre-ville habité composé de milieux de vie mixtes, solidaires, animés et dynamiques.



2.4.1 Un centre-ville consolidé et cohérent

La densification et la consolidation du centre-ville doivent, selon nous, se faire dans le respect du caractère du patrimoine bâti et de la trame urbaine existants. De plus, il est primordial que l'intégration des nouveaux projets assure une localisation efficace et cohérente des différentes fonctions à travers les quartiers.

Le centre-ville consolidé de demain sera ainsi plus dense, mais également plus cohérent, avec des circulations claires et efficaces, des bâtiments bien intégrés et une alternance de fonctions harmonieuse. Les espaces publics et les espaces verts permettront aux quartiers de « respirer » et de dynamiser l'espace tout en offrant des vues et des cadrages sur la ville.

2.4.2 Un centre-ville habité composé de milieux de vie mixtes et solidaires

Comme le souligne le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*, « historiquement, le centre-ville est (...) le lieu d'où les populations vulnérables ont le plus souvent été expulsées, notamment lors des grandes opérations de rénovations urbaines des années 1960 et 1970. » Cependant, si les statistiques colligées entre 1941 et 1991 démontrent une perte de près de 100 000 habitants dans le centre de la métropole, un mouvement de retour au centre-ville s'est amorcé timidement au début des années 1990, pour s'accélérer au cours des années 2000, et de plus en plus de ménages souhaitent aujourd'hui habiter dans les quartiers centraux.²

Or, la mixité sociale s'inscrit réellement comme un critère de durabilité, car elle permet d'amoindrir l'insécurité, la ségrégation sociale et la dégradation de certains quartiers, visibles dans l'espace urbain. Le centre-ville de demain doit donc être inclusif et solidaire afin d'accueillir tous types de ménages, avec ou sans enfant, qui souhaitent s'y établir ou y demeurer. Le développement d'une offre de logements diversifiée, accessible financièrement et adaptée aux différents besoins de la population, assure la préservation de la mixité sociale, source de richesse et de dynamisme. La multiplicité des typologies et l'aménagement de logements de différentes tailles (incluant des logements avec plus de deux chambres à coucher) et à différents prix permet notamment d'accueillir des familles et de dynamiser davantage les milieux de vie existants. L'offre de services de proximité qui découle de l'installation des familles stimule également le développement de projets pour jeunes travailleurs et permettrait certainement de retenir à plus long terme une partie de la population étudiante, fort importante dans l'arrondissement de Ville-Marie. L'ouverture d'écoles primaires et secondaires de qualité, ainsi que de CPE et autres services essentiels est également une condition *sine qua non* à un développement important de logements tels que celui envisagé par le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*. Le centre-ville ne peut que bénéficier de la préservation de cette mixité.

2.4.3 Un centre-ville animé et dynamique

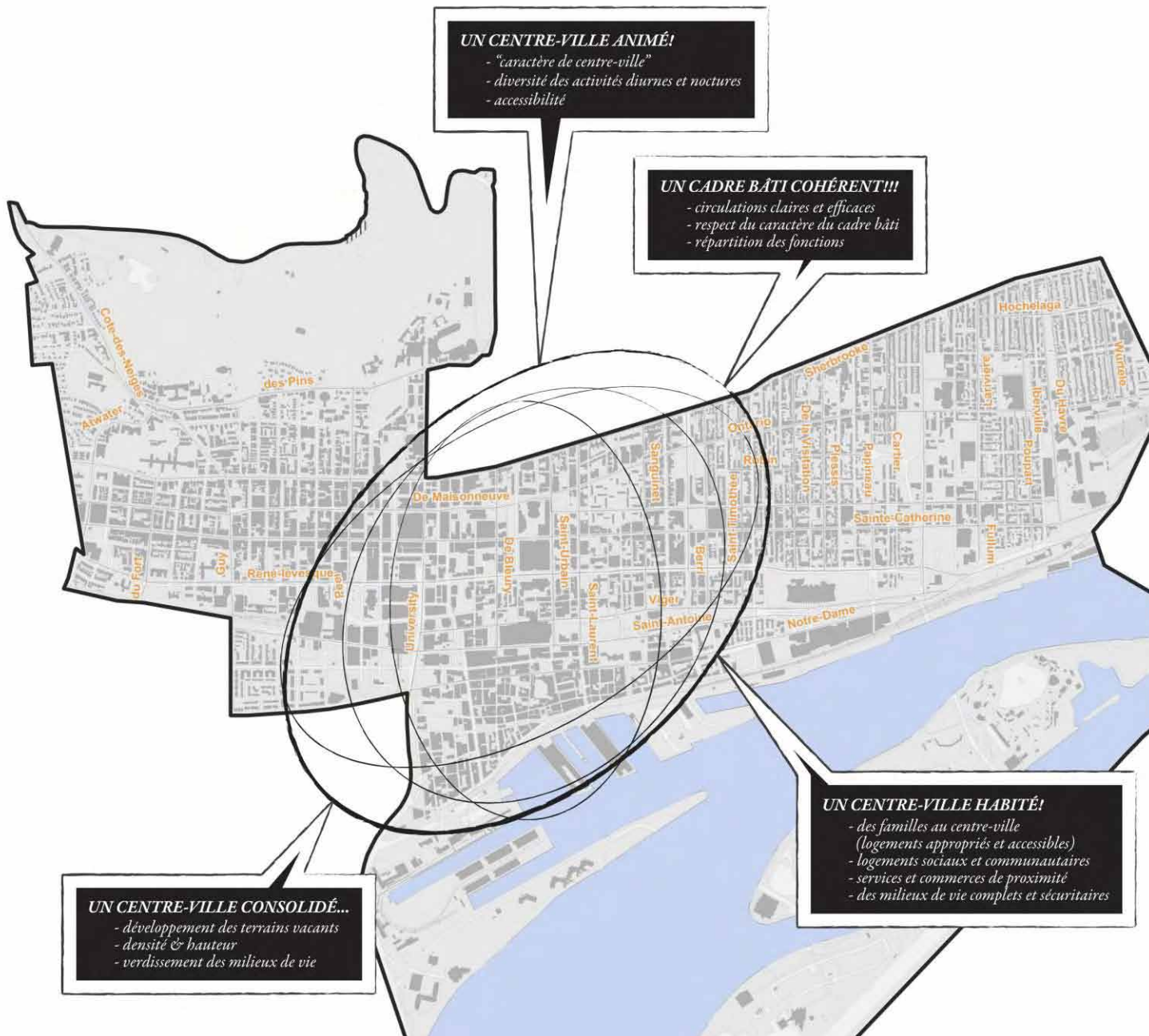
En plus d'être cohérent et habité, le centre-ville de demain se veut animé, et stimulant en tout temps, tout en étant sécuritaire. Il doit se distinguer et affirmer son caractère de centre-ville par l'intensité et la constance de ses activités. Ainsi, il est important d'assurer une diversification des

² Arrondissement Ville-Marie, *Cadre des révisions des hauteurs et densités du centre-ville*, p.22, juin 2011.



activités, diurnes comme nocturnes, qui animent l'espace public et sécurisent les quartiers. En effet, l'impression d'avoir « des yeux sur la rue » favorise les déplacements, renforçant de ce fait une multitude d'activités, qu'elles soient professionnelles, sociales ou domestiques.

La dynamisation des rues et espaces publics passe donc principalement par la mixité des fonctions et la présence de commerces de proximité et de destination. Dans le centre-ville de demain, ils seront nombreux, diversifiés et accessibles facilement en transports actif ou collectif, entraînant un sentiment de confort et d'amélioration de la qualité de vie.



ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
 Fond de plan: Arrondissement Ville-MARIE, Convergence
 Sources: Rayside Labossière architectes
 Ville de Montréal

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
 Architecture Design Développement urbain

3. Le cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville

3.1 La révision des hauteurs et densités, un exercice valable si...

Habiter Ville-Marie considère que la révision des hauteurs et densités permises au centre-ville de Montréal est non seulement justifiée, mais souhaitable, dans une perspective de consolidation du centre-ville et de développement durable, mais seulement si elle est accompagnée d'orientations claires et de mesures concrètes assurant le développement d'une offre diversifiée de logements au centre-ville, en matière de taille comme de prix

Habiter Ville-Marie juge ainsi que cet exercice, ne peut être effectué sans que ne soit mis en place, concurremment, des mécanismes clairs et des outils concrets assurant un développement mixte du centre-ville et sans qu'une réflexion plus approfondie ne soit effectuée au sujet des enjeux spécifiques au développement du centre-ville. Le choix qui a été fait de ne pas attendre la révision du Plan d'urbanisme pour apporter des modifications aux hauteurs et densités du centre-ville ne doit pas compromettre la mixité sociale qui caractérise le cœur de notre métropole, pas plus que la qualité de son développement. Il ne doit pas non plus contribuer à créer un déséquilibre irréversible dans la composition du tissu social qui caractérise le cœur de Montréal.

3.2 Les conditions indissociables à l'application de la révision

3.2.1 Considérer les enjeux spécifiques au centre-ville

Tel que discuté précédemment, le centre-ville de Montréal se caractérise par de nombreux enjeux qui font sa particularité et qui doivent orienter les choix d'aménagement. Le centre-ville est aujourd'hui habité, mixte, dynamique et attractif. Permettre une augmentation des hauteurs et densités et ainsi augmenter considérablement le nombre de résidents et de travailleurs au centre-ville doit se faire en fonction des orientations définies préalablement et issues de ce contexte particulier. Une réflexion approfondie ne peut être écartée d'un processus de modification aussi important au Plan d'urbanisme qui, rappelons-le, constitue un véritable contrat social établi entre l'administration municipale et les citoyens de Montréal.

Pour réaliser la vision exprimée plus haut, il faut s'assurer que les outils urbanistiques soient appliqués de manière à atteindre les objectifs suivants :

- **Faciliter l'implantation et la rétention de familles avec enfants en s'assurant qu'il existe une offre de logements adaptés à leurs besoins (taille et prix)**
- **Renforcer la mixité sociale qui existe sur le territoire, notamment au moyen de l'inclusion de logements sociaux et abordables pour les ménages à faible ou modeste revenu**
- **Prévoir et favoriser l'implantation de services de proximité essentiels au bon développement de véritables milieux de vie (écoles primaires et secondaires publiques, CPE, commerces de proximité abordables, services de santé, centres sportifs et communautaires, espaces verts, etc.)**



3.2.2 Utiliser un processus d'approbation des projets prévisibles, transparent et équitable

Un autre élément central de réflexion associé au Cadre de révision des hauteurs et densités proposé est le processus d'approbation des projets privilégié par l'Arrondissement. En effet, **Habiter Ville-Marie soulève l'importance du maintien de mécanismes de consultation publique crédibles afin d'encadrer l'approbation de projets immobiliers d'envergure.** Le processus doit être prévisible, bien publicisé, transparent et comporter des étapes claires et distinctes permettant, dans un premier temps, de documenter convenablement les projets, puis, par la suite, de les commenter (en présence des promoteurs). Il doit également donner lieu à la production de rapports de consultation exhaustifs et argumentés, débouchant sur des recommandations, émanant d'une instance indépendante et crédible.

Le processus de consultation publique en arrondissement, assorti d'un mécanisme d'approbation référendaire, ne permet pas de traiter adéquatement les projets immobiliers d'envergure, en particulier dans le contexte du centre-ville, puisque qu'il n'offre pas, notamment, les conditions requises à un débat ouvert et éclairé dans la perspective d'améliorer les projets sur la table. Le processus d'approbation des projets doit être adapté et refléter le degré de complexité et l'envergure des projets proposés.

C'est pourquoi nous estimons que tous les projets d'envergure devraient être systématiquement soumis à une consultation publique devant l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), tel que le permet l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Nous déplorons d'ailleurs qu'il ne s'agisse pas là d'une exigence de la Charte. Les projets de petite et moyenne envergure conformes au plan d'urbanisme pourraient pour leur part être élaborés sous la forme de projets particuliers de consultation, tel que le propose l'Arrondissement. Le processus de consultation publique en arrondissement sur ce type de projet devrait cependant être substantiellement amélioré afin de répondre aux critères énoncés plus haut.

4. Propositions spécifiques

4.1 Application rigoureuse de la Stratégie d'inclusion municipale

En août 2005, la Ville de Montréal lançait sa *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Pour reprendre les mots de M. Gérald Tremblay, « [...] en plus de contribuer fortement à la qualité de vie des ménages visés, l'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels renforcera l'ancrage dans la communauté et permettra de conserver à Montréal la mixité sociale qui la caractérise. » Il ajoute qu'« [a]u plan économique, un marché résidentiel comprenant des produits abordables et diversifiés confèrera à notre ville un avantage concurrentiel indéniable [...] »³

Malheureusement, malgré cette volonté de favoriser l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels sur le territoire de la ville, l'application de cette stratégie dans l'arrondissement de Ville-Marie demeure à géométrie très variable et est trop souvent mise de côté. On constate ainsi qu'au cours des six premières années d'application de la Stratégie d'inclusion municipale (2005-2010), le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie n'a accueilli que 380 logements sociaux sur un total de 6547 mises en chantier, soit un maigre 5,8% du total. Pourtant, pour réellement parvenir à créer un centre-ville habité, inclusif et animé, où les familles peuvent choisir de s'installer et où les ménages à faible ou modeste revenu pourront demeurer, il est impératif de répondre aux besoins diversifiés de la population en matière de logement.

L'augmentation des hauteurs et densités sur une multitude de sites favorisera la construction de plus de 13 500 nouvelles unités de logement, sans même compter les 8 500 unités déjà approuvées ou en construction. Aussi, compte tenu des besoins en matière de logement social et abordable, notamment pour les familles, il est essentiel d'assurer l'aménagement de logements diversifiés, en termes de taille comme de prix. **La *Stratégie d'inclusion* doit donc plus que jamais être resserrée et appliquée rigoureusement.**

À cet égard, nous privilégions toujours l'inclusion de logements sociaux et abordables sur site. Dans certains cas particuliers, à l'instar du projet de re-développement du site de la Maison de Radio-Canada, nous estimons que la mixité sociale peut prendre forme au moyen d'une cohabitation verticale des clientèles, à l'intérieur de tours d'habitation. Ainsi, dans un même immeuble, certains étages peuvent être occupés par des unités de logement social ou communautaire (par exemple, une coopérative de logements pour familles aux étages inférieurs), tandis que les étages supérieurs le seraient par des unités en copropriété. On peut également envisager une séparation verticale entre des étages à vocation commerciale, aux étages inférieurs, des étages communautaires aux étages intermédiaires et des étages en co-propriété privée aux étages supérieurs. Afin d'assurer une meilleure cohabitation entre les différents modes d'occupation, on peut également envisager des entrées et des cages d'ascenseurs séparées dans le cadre de ce type de projet. Certaines clientèles peuvent assurément cohabiter harmonieusement et contribuer au dynamisme d'un centre-ville habité offrant des services diversifiés, répondants aux différents besoins de la population.

Dans l'éventualité où il s'avère impossible de considérer l'inclusion sur site, nous privilégions en deuxième lieu une compensation foncière de la part du promoteur, à proximité du site, permettant de développer une proportion équivalente de logements sociaux et communautaires à celle qui aurait été réalisée sur site. Enfin, en dernier lieu, lorsque qu'une contribution foncière s'avère également impossible, une contribution financière du promoteur - équivalente encore une fois à ce qu'aurait été la contribution du promoteur sur site - dans un fonds dédié au développement de projets de logements sociaux et communautaires doit être systématiquement exigée. La constitution et l'utilisation de ce fonds devrait par ailleurs être

³ Propos de Gérald Tremblay tirés du préambule de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, Ville de Montréal, août 2005.



encadrée par un comité qui réunit les instances municipales et des représentants du milieu, notamment des membres de la table Habiter Ville-Marie. Cette avenue devrait cependant être utilisée en dernier recours, compte tenu que l'objectif premier de la Ville et des communautés est de réaliser du logement répondant aux besoins diversifiés de la population du centre-ville et non de capitaliser sans production de logement concrète.

4.2 Des programmes de financement adaptés aux réalités du centre-ville

Les programmes de subventions actuels permettant de financer en tout ou en partie le développement de logements sociaux et communautaires sont essentiels, mais malheureusement mal adaptés aux réalités du centre-ville montréalais. Les coûts d'acquisition et de construction élevés des immeubles ainsi que l'état des bâtiments et le contexte urbain complexe dans lequel se réalise le développement sont autant d'éléments qui augmentent considérablement les besoins des développeurs au centre-ville. Entre autres, les modes de construction exigés par le Code de la construction du Québec sur les terrains permettant de construire en hauteur (béton giclé avec ascenseur) font en sorte que le coût de réalisation des projets, et notamment des projets pour familles, y dépasse de beaucoup les coûts admissibles dans le cadre des programmes. L'élaboration d'un programme à tiroirs, notamment pour l'achat du terrain et les frais de construction représente une solution qu'Habiter Ville-Marie inclut dans son Plan de développement. Un financement supplémentaire devrait également être prévu pour certains frais, plus élevés au centre-ville (décontamination, matériaux, normes architecturales, etc.)

D'autre part, l'enveloppe budgétaire destinée au programme Accès-Logis par le Gouvernement du Québec doit être sensiblement augmentée. En effet, ce programme a reçu une dotation, dans le cadre du budget 2011-2012, permettant la construction de 2000 unités de logement pour l'ensemble de la province, dont 900 pour Montréal. Cet investissement est nettement insuffisant en regard des besoins de la population québécoise, de celle de Montréal et de celle de l'Arrondissement de Ville-Marie.

Nous demandons donc à la Ville de Montréal d'interpeller le Gouvernement du Québec et le Gouvernement du Canada afin que les investissements en matière de logement social et communautaire soient rehaussés et les programmes permettant la réalisation de logements sociaux et communautaires adaptés, entre autres, à la réalité du centre-ville de Montréal.

5. Recommandations

Recommandation 1

Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie se dotent d'objectifs chiffrés (en nombre d'unités et en pourcentage de nouveaux logements mis en chantier) en matière de production de logements sociaux et abordables sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, et notamment en rapport avec la réalisation des 13 500 unités projetées suite à l'adoption du cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville.

Recommandation 2

Que la Ville de Montréal resserre sa Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels et que l'Arrondissement de Ville-Marie l'applique dorénavant de façon rigoureuse et systématique.

Recommandation 3

Plus spécifiquement, que l'Arrondissement de Ville-Marie adopte un règlement exigeant l'inclusion sur site de logements sociaux et communautaires dans tous les projets de logements de 100 logements et plus, et prévoyant une contribution financière à un fonds géré en concertation avec des représentants du milieu, pour tous les projets de développement de 20 à 99 logements.

Recommandation 4

Que la Ville de Montréal mette à contribution ses terrains et ceux de ses sociétés para-municipales et acquière certains sites vacants devant être réhabilités pour des fins résidentielles en vue de leur recyclage et de leur transformation en coopérative ou OBNL d'habitation.

Recommandation 5

Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie entreprennent ou poursuivent leurs démarches afin d'obtenir l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics aux objectifs de réalisation de logements sociaux et communautaires.

Recommandation 6

Que l'Arrondissement de Ville-Marie soumette systématiquement les projets immobiliers d'envergure à une consultation publique devant l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), tel que le permet l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Que les projets de petite ou moyenne envergure présentés sous la forme de projets particuliers soient soumis à un processus de consultation crédible.



Habiter
Ville-Marie