

La Tour 6 du Square Children: Modification du règlement 16-082

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



TABLE DES MATIÈRES

1	HABITER VILLE-MARIE	3
2	CONTEXTE	4
3	POSITIONS D’HABITER VILLE-MARIE	8
4	SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS	13

RÉALISATION

Habiter Ville-Marie, 2022

IDÉATION ET RÉDACTION

Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Ron Rayside (Rayside Labossière), Ève Grenier (Rayside Labossière)

GRAPHISME ET CONCEPTION DU DOCUMENT

Rayside Labossière

1 HABITER VILLE-MARIE

MISSION

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires, privés 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.

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 du Comité logement Centre-Sud, d'Interloge Centre-Sud, des groupes de ressources techniques AHM et CDH, de la FOHM et de la FÉCHIMM.
2007-2010	Restructuration et élargissement d'Habiter Ville-Marie, coordonnée par le Comité logement Ville-Marie (Comité logement Centre-Sud jusqu'en 2010), avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. La concertation regroupe désormais une quinzaine de membres actifs (tables de concertation, fédérations, organismes publics et communautaires).
2011	Élaboration du Plan de développement d'Habiter Ville-Marie
2012	Production d'un atlas documentant les enjeux de logement et d'habitat dans Ville-Marie
2014	Réalisation de l'étude Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social ? pilotée par Hélène Bélanger pour le compte de la table et création d'un site web
2017-2019	Élaboration de la Stratégie de développement d'Habiter Ville-Marie (portrait-diagnostic de l'arrondissement + plan d'action)

FONCTIONNEMENT ET CONCERTATION

La table de concertation Habiter Ville-Marie est coordonnée par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement, dont la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multiréseaux composée de divers représentants du milieu. 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 de quartier 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.

MEMBRES ACTIFS

Atelier Habitation Montréal
 Comité logement Ville-Marie
 Interloge
 Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM)
 Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)
 Groupe CDH
 CIUSSS Centre-Ouest
 Rayside Labossière
 Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)
 Table de quartier Peter McGill
 Coopérative d'habitation du Faubourg à m'lasse
 Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

OBSERVATEURS

CDC Centre-Sud
 Bureau de Manon Massé

2 CONTEXTE

Un manque criant de logements sociaux dans le secteur

Le manque de logements sociaux dans Peter-McGill est flagrant. Bien que l'inauguration du projet de la Coopérative d'habitation de la Montagne verte ait récemment ajouté 136 logements en coopérative, le secteur ne compte que 576 logements sociaux et communautaires, ce qui ne représente que 2,8 % des logements du secteur.

Le portrait produit pour la Table de quartier Peter-McGill en 2019 souligne le déséquilibre qui existe sur le territoire de Ville-Marie en ce qui concerne la répartition des logements sociaux existants. En effet, alors que la population de Peter-McGill représente 40,1 % de la population de l'arrondissement (Statistique Canada, 2016), le territoire accueille seulement 5,9 % des logements sociaux du secteur (Habiter Ville-Marie, 2018).

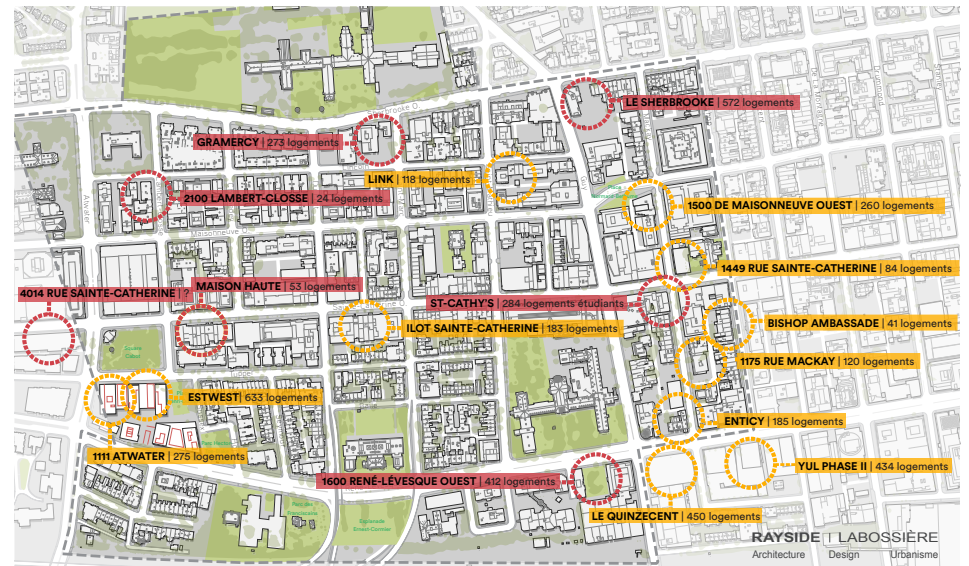
Les prix exorbitants des terrains dans Peter-McGill peuvent expliquer en partie ce manque criant de logements sociaux. Dans un contexte d'explosion des prix de construction et de hausse exorbitante des coûts des logements et du foncier à Montréal, cette tendance est vouée à s'accroître si des actions concrètes ne sont pas prises par la Ville.

Les familles habitent déjà le centre-ville et le quartier Peter McGill, où vivent 3 025 couples avec enfants ou familles monoparentales. Ce chiffre est d'ailleurs en croissance générale. 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. D'ailleurs, un ménage de Peter-McGill sur 10 vit dans un logement de taille insuffisante (Statistique Canada, 2016).

Une dynamique immobilière effrénée

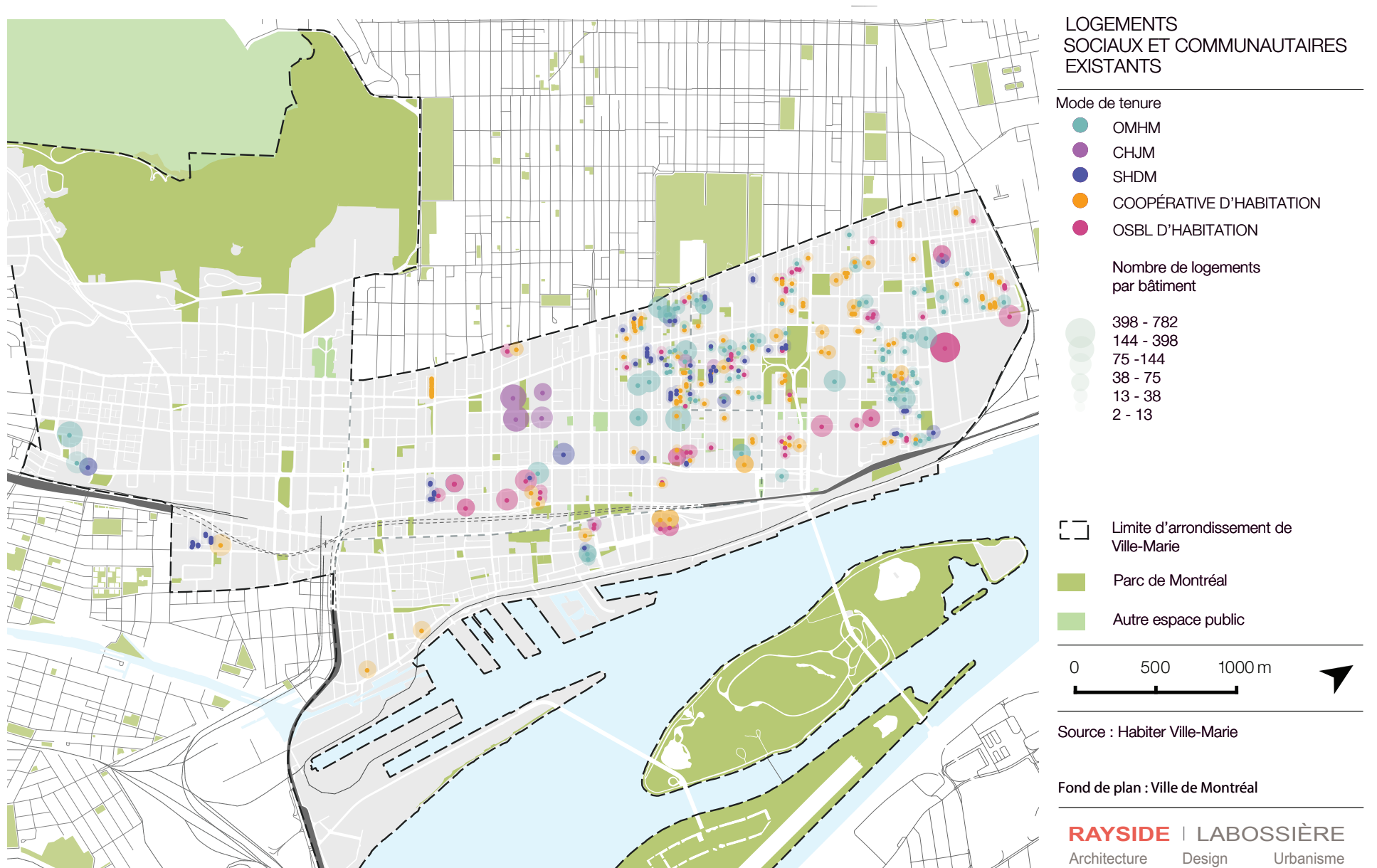
Le territoire de Peter-McGill connaît depuis plusieurs années un développement immobilier important, tout comme l'ensemble de l'arrondissement. Entre 2014 et 2017, 13 056 logements ont été mis en chantier dans Ville-Marie, soit 43,9 % de l'ensemble des logements mis en chantier à Montréal pour la même période (Habiter Ville-Marie, 2018). Seulement dans le secteur des Grands Jardins, 2 783 logements sont déjà en construction, alors que plus de 1 618 sont en planification. Cela représente une pression de plus de 4 401 logements supplémentaires dans les prochaines années, limitant d'autant plus les espaces disponibles pour la construction de logement social.

Ce phénomène est également en croissance depuis plusieurs années, ce qui laisse indiquer que la tendance sera appelée à se poursuivre. L'effervescence de ces multiples projets exerce une pression accrue sur l'abordabilité des logements du secteur et les projets de logements sociaux.



En construction

En planification



Le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants : histoire d'un fiasco

Dès 2011, le CSSS de la Montagne a consulté les membres de la communauté du quartier Peter McGill afin d'enquêter des besoins de la population en matière de soins de santé et de services sociaux et de l'intérêt de développer un pôle communautaire et de santé local sur le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, appelé pour sa part à déménager sur le site du CUSM. Les logements sociaux pour familles ont très vite été identifiés comme un besoin prioritaire, et plusieurs partenaires se sont mobilisés afin de revendiquer que ce site soit utilisé afin de répondre à ce besoin. Par la suite, le CSSS de la Montagne a proposé la réalisation d'un « Village-Santé », comprenant notamment plusieurs volets de logements sociaux, qui n'a malheureusement pas obtenu l'aval du Gouvernement du Québec de l'époque.

Le Gouvernement Couillard a plutôt décidé de vendre le site sur le marché privé, par appel d'offres, à la moitié de la valeur inscrite au rôle d'évaluation municipal, sans aucune condition, et sans malheureusement que la Ville de Montréal ne s'y objecte ni ne propose aucune planification d'ensemble pour ce site de grande valeur, situé en plein cœur de la ville. Suite à la vente du site, la mobilisation des acteurs du milieu a cependant permis d'obtenir un engagement ferme du Maire de Montréal, M. Denis Coderre, réitéré publiquement à plusieurs reprises, à l'effet que la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal s'y applique sans compensation financière et que 15% de logements sociaux y soient construits in situ.

Le Sommaire décisionnel du projet adopté par le conseil municipal de décembre 2016 et présenté en consultation publique devant l'OCPM en février 2017, mentionnait parmi les justifications du projet que : « Le projet adopte (...) la stratégie d'inclusion de logement social avec l'inclusion in situ de près de 120 logements sociaux dans une tour en bordure du boulevard René-Lévesque, laquelle sera gérée par l'Office municipal d'habitation de Montréal. » De la même façon, le résumé du projet affiché sur le site internet de l'OCPM affirmait : « Le Groupe Devimco immobilier souhaite développer un ensemble immobilier comportant environ 1 400 logements en copropriété ou en location, dont des logements sociaux, un hôtel, des commerces de proximité, etc.

(...) » Enfin, lors de la séance publique d'information sur le projet tenue le 21 février 2017, un représentant des promoteurs, M. Jean-Pierre Letourneux, mentionna, en présentant la programmation du projet, que « le programme de logement social, qui correspond à 15% de la superficie totale de la composante résidentielle du projet, permet de réaliser un bâtiment de 20 étages atteignant 14 000 mètres carrés.»

De nombreux acteurs de la communauté, dont notre table de concertation, sont intervenus dans le cadre de cette consultation pour souligner le fait que la réalisation de 15 % de logements sociaux sur un tel site, auparavant de propriété publique, était nettement insuffisant et réclamer, par ailleurs, que les logements sociaux réalisés soient principalement, sinon exclusivement, dédiés aux familles, contrairement à ce qui était proposé à l'époque par l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Le rapport de l'OCPM, publié le 31 mai 2017, recommandait d'ailleurs de prioriser le logement familial dans la Tour 6, ainsi que de revoir à la baisse la programmation projetée en retranchant la tour 5 du projet et en réorientant la Tour 4. Suite à la publication de ce rapport, la Ville de Montréal prit cependant la décision, en juin 2017, d'autoriser le projet dans son intégralité, avec ses 6 tours, en invoquant le fait qu'une tour de logement social y serait incluse et que la rentabilité d'ensemble du projet pourrait être compromise par le retrait d'une tour de logements privés.

Près de deux ans après l'autorisation du projet, en mai 2019, on apprenait par ailleurs, par l'intermédiaire du journal La Presse, que « le projet de copropriétés luxueuses 1111 Atwater (réalisé à l'emplacement no 1 du site de l'ancien HME) (...) vend ses plus beaux logements à des prix rarement vus à Montréal, soit 13 et 15 millions de dollars. »¹ Francis Charron, PDG de Batimo, un des partenaires associés, avec High Rise Montreal et Claridge Investment, dans la réalisation de ce projet, ajoutait : «... à 2000 \$ le pied carré, c'est là que Montréal est rendu. » « Outre son grand luxe, le projet se démarque (...) par ses vues dégagées sur la montagne, le centre-ville et

¹ « Jusqu'à 15 millions pour un condo au 1111 Atwater », André Dubuc, La Presse, 9 mai 2019.

le fleuve, et par ses espaces partagés hors du commun, au 31ème étage, à l'usage exclusif de 22 copropriétaires seulement. »²

En juillet 2019, High Rise Montreal, qui était depuis le début le propriétaire de l'emplacement no 6, et par conséquent le véritable responsable de la construction de la tour de logement social sur le site de l'ancien HME, reniait l'engagement qu'il avait pris publiquement deux ans plus tôt lors de la consultation de l'OCPM, et annonçait qu'il n'entendait plus construire de logement social sur le site, mais plutôt payer une compensation financière de 6,235 millions \$, en invoquant une lettre d'engagement qu'il avait signée à cet effet en juin 2017.³

Quelques mois plus tard, la Ville de Montréal annonçait son intention d'abaisser la hauteur autorisée sur l'emplacement no 6 de 20 à 4 étages afin de répondre à la recommandation initiale de l'OCPM à l'effet de retrancher une des 6 tours du projet, dans le contexte où le promoteur refusait par ailleurs de s'acquitter de son engagement de réaliser la tour de logement social sur l'emplacement no 6.⁴

En janvier 2022, le promoteur intentait en réplique une poursuite de 20 millions \$ contre la Ville et la Mairesse pour dommages prétendument subis.⁵

² À en juger par ce témoignage, les sur-hauteurs accordées pour l'ensemble des tours du projet, et notamment pour la tour no 1, avaient manifestement une valeur intéressante, même si le Service de l'évaluation de la Ville de Montréal, dans sa réponse à une question de M. Jean-Yves Bourdages, posée le 9 mai 2022, affirme n'être toujours pas en mesure de quantifier la valeur foncière du site, en l'état actuel.

³ « Après l'école, les logements sociaux pourraient disparaître », Dominique Cambron-Goulet, Journal de Montréal, 3 juillet 2019.

⁴ « Rien d'autre que des logements sociaux », Dominique Cambron-Goulet, Journal de Montréal, 15 septembre 2019.

⁵ « Un promoteur poursuit Valérie Plante », André Dubuc, La Presse, 29 janvier 2022.

La communauté, quant à elle, en pleine crise du logement abordable, assiste à ce désolant ballet consultatif, juridique et médiatique en constatant que les 5 tours de logements privés de High Rise Montreal et de Devimco immobilier sont en bonne voie d'être complétées, tandis que la tour de logement social prévue sur l'emplacement no 6 risque de ne jamais voir le jour, et ce sans qu'elle ne puisse, semble-t-il, tenir responsable qui que ce soit pour ce lamentable fiasco.⁶

⁶ Pour compléter le tableau, cette saga entourant la (non) construction du logement social doit notamment être associée à la volonté exprimée par Devimco immobilier de favoriser la construction éventuelle d'une école publique sur le site lors de la consultation publique (construction qui ne s'est finalement jamais matérialisée) ainsi qu'au pont d'or offert au même promoteur pour la construction et la gestion d'un centre communautaire municipal, loué pour une période de 40 ans pour la modique somme de 68,6 millions \$, et pour la livraison en retard duquel le promoteur ne paiera semble-t-il aucune pénalité (Voir à ce sujet : « Centre communautaire Peter McGill : pas de pénalité à Devimco malgré le retard », Kathleen Lévesque, la Presse, 19 février 2020; et « Centre communautaire : un loyer faramineux soulève l'inquiétude dans Peter McGill », Zacharie Goudreault, Metro, 23 décembre 2020).

3 POSITION D'HABITER VILLE-MARIE

Limiter la perte des bénéfices sociaux sur un ancien site public

Le projet de règlement actuellement soumis à consultation prétend revenir à la recommandation de l'OCPM de 2017 à l'effet de retrancher du projet une tour de logements, et ce dans un contexte où un des éléments centraux ayant permis de justifier de telles hauteurs et densités extrêmes, soit la réalisation d'une tour de logement social, n'est plus à l'ordre du jour. Cependant, si la recommandation de l'OCPM avait été appliquée adéquatement par la Ville de Montréal en 2017, la réalisation du projet ainsi autorisé aurait abouti à la construction de 4 tours de logements privés et d'une tour de logements sociaux, assorti d'un parc deux fois plus grand que celui qui existe aujourd'hui.

Le projet de règlement proposé dans le cadre de la présente consultation se conclura plutôt, s'il est autorisé sans modification, par un projet composé de 5 tours de logements privés, d'un éventuel bâtiment privé de 4 étages, d'aucun logement social, d'aucune école, et d'un parc de moitié moins grand que celui qui aurait résulté de l'application de la recommandation de l'OCPM de 2017. De notre point de vue, une telle proposition est nettement insuffisante.

L'abandon du projet de logement social dans la tour 6 représente en effet une modification de plus au projet discuté lors des consultations de 2017. Dans le cadre du processus consultatif mené par l'OCPM, on mettait de l'avant l'importance des diverses composantes sociales du projet, qui permettraient d'atténuer les impacts négatifs de ce projet de grande densité pour la communauté locale. Rappelons à cet égard que l'intégration de plusieurs fonctions sociales et communautaires semblait toute indiquée dans le cadre du redéveloppement d'un ancien site public.

Le centre communautaire Sanaaq, aménagé dans le basilaire des tours 4 et 5, est une des composantes à vocation sociale prévue au projet. Bien que l'intégration d'un centre communautaire soit saluée, il semble essentiel de rappeler que celui-ci est voué à représenter des coûts importants pour la communauté. L'arrondissement, qui n'en est pas propriétaire, se verra en effet dans l'obligation de déboursier un loyer considérable pour occuper ces espaces, ce qui limite l'impact social à long terme de cet élément du projet.

D'autre part, alors que l'intégration d'une école avait été discutée lors des consultations de 2017, cette composante a été rapidement mise de côté. Dans un contexte de manque flagrant d'écoles dans le secteur, il est regrettable que le Centre de services scolaires et la Ville de Montréal ne se soient pas saisi de cette opportunité sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants.

Les logements sociaux représentaient, donc, un des quelques bénéfices sociaux mis de l'avant dans le projet proposé. Désormais mise de côté, cette composante ne pourrait pas être remplacée par un usage privé qui n'offre aucune retombée directe pour la population locale. Ce site devrait donc plutôt accueillir une fonction institutionnelle ou communautaire, comme l'indique déjà le règlement de zonage pour ce site. L'usage mixte, actuellement autorisé par le règlement 16-082, devrait donc faire l'objet d'une modification en ce sens.

Finalement, cet enjeu rappelle la nécessité pour la ville d'effectuer une planification en amont des projets, particulièrement sur les grands sites publics. Alors que la métropole en entier vit une pression immobilière importante, la perte de contrôle sur l'avenir du site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants est un dénouement inacceptable pour la communauté. Cette réflexion pourrait par exemple se faire par des Plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

Recommandation 1

Que la diminution de la hauteur sur l'emplacement no 6 soit assortie d'un retour à l'usage institutionnel sur ledit emplacement, comme le prévoit déjà le règlement de zonage.

Recommandation 2

Que des PAE soient prévus pour chacun des grands sites publics, forçant ainsi une réflexion en amont de la vente des terrains.

Un processus d'autorisation de projet vicié

Un processus de consultation publique non-transparent

Lors de la consultation tenue par l'OCPM en 2017, la Ville de Montréal nous informe que Devimco immobilier avait « le mandat de représenter l'ensemble du projet », mais que par ailleurs High Rise Montreal était « responsable du développement du Projet Ouest » et « propriétaire des parties » correspondant aux tours 1 et 6 du projet, ainsi qu'à la Maison des infirmières.¹ Comment se fait-il que le projet ait pu être présenté publiquement à la population montréalaise lors d'une assemblée publique tenue le 21 février 2017 sans que l'identité du propriétaire de l'emplacement de la Tour no 6, responsable de son développement, ne soit présentée de façon ouverte et transparente au public? Pourtant, HRM Project Children inc. ou sa prédécesseure, la compagnie 9333-8580 Québec inc., était propriétaire du site depuis sa vente par le Gouvernement du Québec, en 2016, tel qu'en fait foi la réponse de la Ville à une question de M. Samuel Vanzin, posée le 9 mai 2022.

Nous déplorons que l'OCPM ne se soit pas assuré, lors de ses rencontres de préparation à la consultation avec les représentants de l'Arrondissement et du promoteur tenues les 27 janvier et 7 février 2017, de valider l'identité de tous les propriétaires du site et de tous les promoteurs responsables du développement du projet afin que celles-ci puissent être présentées de façon transparente au public lors de la séance de présentation publique du projet, tenue le 21 février 2017.

Recommandation 3

Que l'OCPM s'assure dorénavant, lors des rencontres préparatoires, de l'identité de l'ensemble des propriétaires des sites faisant l'objet de projets soumis à son examen, ainsi que de l'identité des promoteurs responsables de la réalisation des différentes composantes de tels projets, et s'assure que celles-ci soient présentées de façon transparente à la population lors de leur présentation publique.

¹ Réponse écrite de la Ville à la question de Samuel Vanzin lors de la soirée du 9 mai 2022.

Un processus d'autorisation précipité, incohérent et pour le moins suspect

La Ville de Montréal affirme que la réalisation avortée du projet de logement social sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants constitue le seul « cas de défaut d'un promoteur pour la réalisation d'un projet selon la formule clés en main depuis l'adoption de la Stratégie d'inclusion, en 2005 », et ce alors que la Stratégie a été appliquée dans 145 projets¹. Cette affirmation confirme le caractère particulièrement problématique de ce projet et soulève de nombreuses questions, qui demeurent pour l'instant sans réponse.

Suite au rapport de l'OCPM, publié le 31 mai 2017, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement répondait, le 5 juin 2017, dans son tableau de suivi au rapport de l'OCPM, qu'elle maintenait la Tour 5 afin d'assurer la viabilité financière du projet et que la Direction de l'habitation de la Ville était mandatée afin d'augmenter la proportion de logements sociaux dédiés aux familles dans le projet. Le 6 juin, un addenda était ficelé et ajouté au Sommaire décisionnel adopté en décembre 2016 afin de tenir compte de certaines modifications apportées au projet consécutivement au rapport de l'OCPM, dont la priorisation des logements sociaux pour familles. Enfin, le lendemain, soit le 7 juin 2017, un représentant du propriétaire de l'emplacement no 6, sur lequel devait être construit la Tour de logement social, la compagnie 9333-8580 Québec Inc. (prédécesseure de High Rise Montreal), signait une lettre d'engagement unilatérale dans laquelle il s'engageait notamment auprès de la Ville de Montréal à livrer un projet de logement social « clé en main » auprès d'un organisme social ou, si certaines conditions n'étaient pas respectées, à déposer à la Ville une contribution financière d'un montant de 6 235 000 \$.

Une telle lettre d'engagement n'était pas conforme aux engagements pris, tant par la Ville que par le promoteur, auprès de la population montréalaise dans le cadre de la consultation publique tenue par l'OCPM, engagements à l'effet que le projet

comprendrait « l'inclusion in situ de près de 120 logements sociaux » dans un « bâtiment de 20 étages atteignant 14 000 mètres carrés. »

En effet, afin de garantir l'inclusion de logements sociaux sur le site, tel que promis lors de la consultation, la Ville aurait dû exiger, selon nous, en contrepartie des gestes urbanistiques très généreux² posés en faveur des deux promoteurs, que ces derniers s'engagent à livrer un projet clé en main sans possibilité de compensation financière.³

Le 9 mai 2022, nous avons questionné la Ville sur les raisons qui expliquent qu'elle n'ait pas procédé dans ce dossier, comme c'était la norme pour tous les projets de logements in situ, à la signature d'un accord de développement prévoyant, soit la livraison d'une tour de logement social, soit la cession d'un terrain. En réponse à cette question, la Ville de Montréal avance que « dans le cas spécifique de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, les promoteurs avaient l'intention d'aménager un stationnement souterrain sous l'ensemble du site. Au centre-ville, il est commun que les grands projets immobiliers mixtes prévoient ce type d'équipement. Cependant, il n'est pas envisageable de construire un bâtiment au-dessus de l'ouvrage d'un tiers (ici, le stationnement souterrain), pour des questions techniques et de garantie de qualité de construction. Ainsi, il était préférable que le promoteur construise la tour de logement social selon la formule clés en main, et qu'il la vende par la suite à un organisme désigné par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal. »

Or, une telle réponse ne répond que partiellement à la problématique soulevée. En effet, notre question ne portait pas principalement sur le recours à l'option « clés en main » (option contre laquelle nous n'avons pas d'objection a priori), mais plutôt sur l'alternative offerte au promoteur de payer une compensation financière afin de se dégager de l'inclusion de logement social in situ, à défaut de livrer le projet « clés en main ». C'est cette alternative qui a été acceptée par la Ville de la part du promoteur

² Quoique pas nécessairement très heureux.

³ Voir à cet effet l'accord de développement conclu entre la Ville de Montréal et les promoteurs responsables du re-développement du site de Radio-Canada, en juillet 2017, et déposé par nos soins devant la Commission le 9 mai 2022.

¹ Réponse écrite de la Ville à la question d'Éric Michaud lors de la soirée du 9 mai 2022.

le 7 juin 2017⁴, alors qu'une telle disposition était pourtant incompatible avec l'engagement que la municipalité avait pris d'autoriser un projet adoptant « l'inclusion in situ de près de 120 logements sociaux ». Aucun motif valable n'a jusqu'à maintenant été avancé par la Ville afin d'expliquer pourquoi une telle alternative de compensation financière a été acceptée de la part du promoteur.

Le projet d'un stationnement souterrain sous l'ensemble du site (qui ne s'est finalement jamais concrétisé sous l'emplacement no 6) ne permet d'aucune façon d'expliquer le recours à cette alternative de la compensation financière. En effet, la Ville pouvait, dans le cadre d'un accord de développement associé au projet de règlement, obliger les promoteurs à débiter leur projet par la tour de logement social⁵, et rendre conditionnelle l'émission des permis de construction des 5 tours privées (notamment la tour no 1, correspondant au 1111 Atwater, et à la construction de laquelle High Rise Montréal était associée) à un engagement définitif concernant le projet « clés en main » sur l'emplacement no 6⁶. Si l'érection des 5 tours de logements privées avait ainsi été compromise, ou retardée, par une éventuelle mésentente concernant la livraison de la tour de logement social, il y a fort à parier que l'imbroglio juridique dans lequel la Ville est actuellement embourbée ne serait jamais advenu et que le projet de logements social « clés en main » serait d'ores et déjà livré.

Nous nous interrogeons par ailleurs sur le processus d'autorisation du projet qui a mené les signataires de l'addenda à ficeler le dossier, dès le 6 juin 2017, soit avant la date de signature de la lettre d'engagement du promoteur, datée du 7 juin 2017, et sans qu'ils ne soient donc à même de s'assurer que le dossier était conforme aux engagements pris par la Ville et le promoteur lors de la consultation publique, à savoir

celui d'assurer l'inclusion de logements sociaux in situ.

Nous estimons enfin que le Conseil municipal de Montréal a miné la confiance du public dans ses institutions et dans les processus de consultation publique, inscrits à l'intérieur de sa Charte, en autorisant ainsi un projet accompagné d'une lettre d'engagement d'un des promoteurs qui ne correspondait pas aux engagements pris, tant par ce dernier que par la Ville de Montréal, lors de la consultation publique ayant précédé son adoption.

Recommandation 4

Qu'une enquête publique soit menée afin de faire la lumière sur les lacunes ou irrégularités dans le traitement administratif et le processus décisionnel ayant mené à l'autorisation du projet sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, au cours des années 2016 et 2017.

Recommandation 5

Que la Ville de Montréal signe systématiquement des accords de développement avec tous les promoteurs de grands sites où est planifiée la réalisation de logements sociaux et rende dorénavant accessibles au public, en toute transparence, les ententes d'inclusion de logements sociaux et abordables qu'elle conclut avec les promoteurs privés dans le cadre de l'application de ses politiques et règlements.

⁴ Voir lettre d'engagement du promoteur du 3 juin 2017 versée au dossier de la consultation.

⁵ C'est d'ailleurs ce qui était supposé prévu, s'il faut en croire la réponse que M. Serge Goulet, de Devimco Immobilier, apportait à la question d'une représentante de la FECHIMM concernant le phasage du projet, lors de la séance publique d'information sur le projet tenue le 21 février 2017 : « Les premières constructions qui vont se faire immédiatement à l'été-automne 2017, dès que la démolition/décontamination va nous le permettre, c'est tout d'abord la tour de logement social. »

⁶ Voir encore une fois, à cet effet, l'accord de développement conclu entre la Ville de Montréal et les promoteurs responsables du re-développement du site de Radio-Canada, en juillet 2017, en particulier les sections 2.1 et 2.2.

Intégrer impérativement un projet substantiel de logement social pour familles sur le site

Dans son mémoire déposé à l'OCPM en 2017, Habiter Ville-Marie soulignait le besoin criant en logements sociaux dans ce secteur du centre-ville. Bien que la Coopérative La Montagne verte ait récemment ouvert ses portes dans le secteur, aucun projet public n'a depuis été mené par la Ville pour l'intégration de logement social dans le secteur.

D'autre part, l'adoption d'un règlement pour les droits de préemption et l'assujettissement de 68 lots sur le territoire de Ville-Marie en vertu de ce règlement sont salués par Habiter Ville-Marie. Cependant, il importe de rappeler que, au-delà du droit de préemption exercé sur certains lots, la mise en œuvre de projets de logements sociaux implique la mise en action de la Ville pour mettre la main sur ces sites convoités. Soulignons que, parmi les 11 terrains assujettis au droit de préemption dans Peter-McGill, 5 font déjà l'objet d'un projet immobilier privé ou d'une intention de projet.

Dans ce contexte, l'importance de l'intégration d'un projet de logement social dans le secteur s'avère d'autant plus criante. La Ville ne peut simplement s'appuyer sur les terrains assujettis au droit de préemption pour remplir ses obligations de livraison de logements sociaux dans ce secteur aux besoins criants, et se doit en ce sens de stimuler l'implantation d'un projet de logement social sur le site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfant. Nous considérons en outre qu'un projet de logement social serait le seul projet justifiant l'implantation d'une tour sur le site en question.

Rappelons en terminant que le Règlement pour une métropole mixte ne peut pas non plus suffire à combler le manque criant de logements sociaux dans le secteur. Ce règlement offre notamment la possibilité aux promoteurs de saisir l'option du paiement d'une compensation financière pour pallier la production de logement social sur le site, ce que nous déplorons. Le cas d'un site historiquement public aussi important que celui de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants souligne finalement l'importance que les sites publics soient consacrés entièrement au logement social.

Dans cette optique, nous invitons fortement le promoteur High Rise Montreal à abandonner ses recours judiciaires et à respecter les engagements pris par ses représentants lors des consultations menées en 2017. Dans l'éventualité où il ne serait pas en mesure de réaliser un projet de logement social, il semble approprié qu'il s'entende avec la Ville pour lui céder le terrain pour un prix équivalent à celui qu'il aurait eu pour la production de logement social, soit 1 440 000 \$ (120 logements à 12 000 \$ la porte).

Recommandation 6

Que Devimco, qui avait accepté le mandat lors de la consultation publique de 2017 de « représenter l'ensemble du projet », prenne tous les moyens à sa disposition afin de favoriser la réalisation de la tour de logement social sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants.

Recommandation 7

Que la Ville de Montréal prenne tous les moyens à sa disposition afin de faire en sorte que le promoteur High Rise Montreal, qui s'était engagé en 2017 à construire un projet de logement social sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, réalise son engagement à cet effet.

Recommandation 8

Que, si High Rise Montreal refuse de s'engager dans la production de logement social sur le site, la Ville entreprenne les démarches appropriées afin d'exproprier l'actuel propriétaire de cette portion du site pour pouvoir y ériger tel que prévu la tour de logement social promise à la communauté.

Recommandation 9

Que le règlement puisse être modifié ultérieurement dans le cas d'un futur projet de logement social.

Recommandation 10

Que le Règlement sur une métropole mixte ne s'applique pas aux sites publics (fédéraux, provinciaux, et municipaux) et que l'utilisation de ces sites soit consacrée à 100 % pour des projets de logements sociaux.

4 SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

Recommandation 1

Que la diminution de la hauteur sur l'emplacement no 6 soit assortie d'un retour à l'usage institutionnel sur ledit emplacement, comme le prévoit déjà le règlement de zonage.

Recommandation 2

Que des PAE soient prévus pour chacun des grands sites publics, forçant ainsi une réflexion en amont de la vente des terrains.

Recommandation 3

Que l'OCPM s'assure dorénavant, lors des rencontres préparatoires, de l'identité de l'ensemble des propriétaires des sites faisant l'objet de projets soumis à son examen, ainsi que de l'identité des promoteurs responsables de la réalisation des différentes composantes de tels projets, et s'assure que celles-ci soient présentées de façon transparente à la population lors de leur présentation publique.

Recommandation 4

Qu'une enquête publique soit menée afin de faire la lumière sur les lacunes ou irrégularités dans le traitement administratif et le processus décisionnel ayant mené à l'autorisation du projet sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, au cours des années 2016 et 2017.

Recommandation 5

Que la Ville de Montréal signe systématiquement des accords de développement avec tous les promoteurs de grands sites où est planifiée la réalisation de logements sociaux et rende dorénavant accessibles au public, en toute transparence, les ententes d'inclusion de logements sociaux et abordables qu'elle conclut avec les promoteurs privés dans le cadre de l'application de ses politiques et règlements.

Recommandation 6

Que Devimco, qui avait accepté le mandat lors de la consultation publique de 2017 de « représenter l'ensemble du projet », prenne tous les moyens à sa disposition afin de favoriser la réalisation de la tour de logement social sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants.

Recommandation 7

Que la Ville de Montréal prenne tous les moyens à sa disposition afin de faire en sorte que le promoteur High Rise Montreal, qui s'était engagé en 2017 à construire un projet de logement social sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, réalise son engagement à cet effet.

Recommandation 8

Que, si High Rise Montreal refuse de s'engager dans la production de logement social sur le site, la Ville entreprenne les démarches appropriées afin d'exproprier l'actuel propriétaire de cette portion du site pour pouvoir y ériger tel que prévu la tour de logement social promise à la communauté.

Recommandation 9

Que le règlement puisse être modifié ultérieurement dans le cas d'un futur projet de logement social.

Recommandation 10

Que le Règlement sur une métropole mixte ne s'applique pas aux sites publics (fédéraux, provinciaux, et municipaux) et que l'utilisation de ces sites soit consacrée à 100 % pour des projets de logements sociaux.

