

Pour un centre-ville habité, mixte et solidaire

Mémoire présenté dans le cadre
de la Consultation publique sur le projet de développement
immobilier 1475, Boul. René-Lévesque Ouest

Déposé le jeudi 11 juin 2009
À l'Office de consultation publique de Montréal

Présenté par Habiter Ville-Marie

Atelier Habitation Montréal
Centre Dollard-Cormier-IUD
CDC du Centre-Sud
CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-
Royal
CSSS de la Montagne
Comité logement Centre-Sud
FÉCHIMM
FOHM

Groupe CDH
InterLoge
Table d'aménagement du Centre-Sud
Table de concertation
du Faubourg St-Laurent
Réseau Habitation Femmes
Y des femmes de Montréal

HABITER

Ville-Marie

1710, rue Beaudry, bureau 2,6
Montréal, Québec
H2L 3E7

téléphone : 514-521-5992

fax : 514-521-1386

courriel : centsud@cooptel.qc.ca

1. Habiter Ville-Marie, sa mission et ses membres

Nous souhaitons d'abord remercier les membres de l'Office de consultation publique de Montréal de nous offrir l'occasion de contribuer à sa réflexion et à son analyse sur l'important projet de re-développement immobilier projeté sur le site du 1475, boul. René-Lévesque Ouest. Le mémoire que nous vous présentons est le résultat d'une consultation des groupes membres de notre table de concertation. Il s'inscrit dans la réflexion des différents partenaires de notre concertation sur les grands développements immobiliers privés et publics prévus dans le cœur de la métropole au cours des prochaines années.

Habiter Ville-Marie (HVM) est une concertation de regroupements, de tables de développement social, d'organismes publics et communautaires qui a pour objectif le développement d'un centre-ville habité, mixte et solidaire. La mission première de notre concertation est la promotion et le développement de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement de Ville-Marie afin de répondre aux besoins de la population locale, avec une attention toute particulière pour les personnes seules et les familles à faible ou modeste revenus. Le logement social et communautaire constitue en effet, selon nous, un formidable outil pour favoriser la mixité sociale et assurer la présence de familles dans les quartiers centraux.

Habiter Ville-Marie est composé de groupes intervenant en logement social et communautaire dans l'arrondissement, soit Atelier Habitation Montréal, le Comité logement Centre-Sud, le Groupe CDH, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM), la Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM) et InterLoge Centre-Sud.

Notre concertation rassemble de plus les regroupements ou tables de concertation suivantes : la CDC du Centre-Sud, la Table pour l'aménagement du Centre-Sud, la Table de concertation du Faubourg St-Laurent, la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal et le

Réseau Habitation Femmes. Le CSSS de la Montagne, le Centre Dollard-Cormier- IUD et le Y des femmes de Montréal sont également des membres actifs de la table. Habiter Ville-Marie a de plus l'appui des CSSS Jeanne-Mance et de la Montagne qui mettent à sa disposition un organisateur communautaire et une agente de planification pour appuyer la réalisation de ses activités.

En matière de recherche et développement, Habiter Ville-Marie participe au groupe de recherche sur le logement du CRÉMIS (Centre de recherche de Montréal sur les inégalités sociales, les discriminations et les pratiques alternatives de citoyenneté du CSSS Jeanne-Mance, centre affilié à l'Université de Montréal). Il a collaboré de plus à la réalisation d'une étude sur la situation du logement au centre-ville, pilotée par le Comité logement Centre-Sud et le Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM.

Introduction

La requête déposée afin de permettre la construction d'un complexe résidentiel sur le site du 1475, boulevard René-Lévesque Ouest, nous interpelle, considérant les besoins en logement social et abordable des résidentes et des résidents de l'arrondissement Ville-Marie, notamment ceux et celles du district de Peter McGill. Les membres d'Habiter Ville-Marie appuient le développement de ce secteur et saluent tout particulièrement l'intention du promoteur et de la Ville d'appliquer les principes de la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Nous soulevons cependant des questions sur les modalités d'application de la Stratégie afin d'assurer la pleine réalisation de tels logements abordables, assurant du coup une certaine mixité socio-économique des futurs résidentes et résidents du secteur environnant.

Dans le contexte qui marque le développement immobilier du territoire, le développement de projets immobiliers d'envergure représente autant d'occasions de développer une offre résidentielle diversifiée et d'assurer une réelle mixité sociale sur le territoire. Nous désirons mettre en lumière le fait que le projet proposé s'adresse à une clientèle exclusive composée de résidents permanents et temporaires nantis. L'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables est un moyen de limiter le clivage entre ces résidents aisés et les citoyens moins nantis dans la partie ouest de l'arrondissement.

Nous nous réjouissons de la lettre d'intention du promoteur de respecter « les attentes de la Ville de Montréal en matière de logements sociaux et communautaires, conformément à la stratégie municipale d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels », déposée le 17 avril 2009.

Le promoteur, M. Ali Hossein Khan, précise dans cette même lettre :

Compte tenu de la nature de notre projet, nous ne pouvons inclure sur le site même des logements sociaux et communautaires. Toutefois, nous sommes prêts à contribuer financièrement à la réalisation de logements de ce type ailleurs dans l'arrondissement de Ville-Marie. À cet égard nous nous engageons à verser une contribution monétaire qui pourra servir à compléter le montage financier d'un projet de logement social et communautaire à réaliser dans l'arrondissement au cours des deux prochaines années. Ce projet sera identifié par la Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal. Cette somme sera versée directement à l'organisme communautaire qui nous sera ainsi désigné par la Ville.

L'intention est claire de ne pas développer ces unités de logements sociaux et communautaires à même le projet du 1475, boul. René-Lévesque Ouest. Même si cela contourne l'objectif de mixité sociale à la base de la stratégie d'inclusion, les membres d'Habiter Ville-Marie comprennent les difficultés de réalisation de logements sociaux et communautaires à même le projet, surtout au sein d'une seule et même tour d'habitation. Le fait que le promoteur contribue à un fonds pour la réalisation de logements sociaux et communautaires hors site nous semble donc dans les circonstances une alternative acceptable.

Toutefois, il n'y a aucune indication dans la lettre d'intention du promoteur quant au montant de ladite contribution ou encore quant au processus menant à la détermination d'une telle contribution ou à la définition du projet. Nous désirons porter à votre attention la difficulté financière de réaliser des unités de logement social et communautaire au centre-ville de Montréal. En effet, le développement de sites immobiliers d'envergure au centre-ville se fait dans un contexte bien particulier. Le niveau des valeurs foncières limitent, voire anéantissent totalement les possibilités d'acquisition et de développement résidentiel de logements sociaux et communautaires pour les clientèles à revenu faible ou modeste. La contribution du promoteur à un tel fonds devrait permettre de surmonter les obstacles financiers à la réalisation de tels projets.

La réalisation de ce projet immobilier d'envergure s'inscrit dans une série d'investissements majeurs concentrés sur une courte période de temps et circonscrits dans un espace relativement limité. Cet investissement fait preuve d'un engouement pour

«investir » le centre-ville de la part d'une population qui contribue à modifier de façon importante le portrait de la population locale.

Rappelons que Ville-Marie est un des secteurs où le pourcentage de locataires est le plus élevé au Québec, soit 83% 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 ménages.¹

Une population vulnérable à plusieurs égards est bien présente sur le territoire de cet arrondissement. À cet égard, le nombre important de maisons de chambre qui s'y trouve répond à un réel besoin pour des personnes seules, démunies et souvent aux prises avec des problèmes de santé mentale.

La population environnante et les besoins de logement²

Les membres d'Habiter Ville-Marie insistent pour que les logements sociaux et communautaires qui seront réalisés avec l'appui financier du promoteur du projet du 1475 René-Lévesque Ouest, conformément à la stratégie d'inclusion, le soient dans le secteur de Peter McGill de l'arrondissement Ville-Marie. Les lignes qui suivent illustrent en effet les besoins de cette population pour ce type de logement.

La population du territoire de Peter-McGill se caractérise par un fort pourcentage de personnes vivant seules, soit 55% comparativement à 38% pour l'ensemble de l'île de Montréal. À l'inverse, les jeunes de moins de 15 ans ne représentent que 6% de cette population, soit moins de la moitié de la proportion observée à Montréal dans son ensemble (15%). Cette donnée s'explique facilement par la rareté des logements assez

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, Apparicio, Séguin, Leloup, INRS, CMM, Avril 2007.

² CSSS de la Montagne (2008). *Profil de la population du territoire de Peter McGill*, par Christian Paquin, Montréal, 76 p. <http://www.santemontreal.qc.ca/CSSS/delamontagne>, site visité le 14 mai 2009.

grands pour accueillir une famille et par le coût élevé des logements sur les marchés locatif et privé.

Le territoire se caractérise également par un nombre élevé de ménages locataires, soit 81% des ménages. Cette proportion est de 62% à Montréal. La hausse des ménages propriétaires par rapport à 2001 est toutefois significative. Elle est de 33%, et s'explique notamment par les nouveaux développements résidentiels dans le secteur. Il en coûte en moyenne davantage pour se loger dans Peter McGill (899\$ par mois) qu'à Montréal (662\$). La proportion des ménages locataires ayant consacré au moins 30% de leur revenu pour se loger a augmenté de 27% depuis 2001, passant de 46% à 58%.

Par rapport à 2001, il y a eu une augmentation de 13,2% des familles avec enfants. Près de 30% des familles vivant sur le territoire de Peter-McGill sont monoparentales. Si la population de Peter McGill jouit d'un revenu annuel moyen supérieur à celui de l'ensemble des Montréalais (46 801\$, comparativement à 32 946\$ pour Montréal), il importe de souligner l'écart important entre les revenus annuels moyens de la population de Peter McGill Nord (77 908\$) et de Peter McGill Sud (22 665\$). De plus, on constate que le revenu moyen, en dollars constants, a diminué de 9% chez les ménages situés au sud de la rue Sherbrooke, tandis qu'il a augmenté de 18% chez les ménages situés au nord de cette même rue. En 2005, sur le territoire de Peter McGill, 47% des personnes vivant en ménage privé avaient un faible revenu, comparativement à 29% pour la Ville de Montréal.

Les personnes dont la langue maternelle n'est ni l'anglais ni le français constituent par ailleurs 44% de la population. Les immigrants et les résidents non permanents comptent respectivement pour 44% et 12% de la population résidente, ce qui représente 56% de la population totale. Les 3185 résidents non permanents sont composés d'étudiants, de travailleurs étrangers et de demandeurs du statut de réfugié. La forte proportion d'étudiants composant la population du quartier, 6 fois plus importante que pour le reste de Montréal, exerce d'ailleurs une pression supplémentaire sur l'offre de logements qui contribue à sa rareté et à la hausse des coûts dans le secteur.

Ces brèves données illustrent les enjeux et les besoins importants en termes de logement pour la population vivant au centre-ville, qui présente des revenus contrastés et pour laquelle la hausse significative des coûts associés au logement augmente la difficulté à se loger convenablement. Les besoins de logements abordables sont très élevés dans Peter-McGill, tout comme dans l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie, d'où la grande importance de respecter les principes de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal.

Rappelons que la Stratégie d'inclusion constitue une des principales initiatives municipales afin d'atteindre l'objectif du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal de favoriser la production de 60, 000 à 75, 000 nouveaux logements d'ici 2014, dont 30% de logements abordables.

Le bilan de la Stratégie dans l'arrondissement de Ville-Marie

Nous désirons finalement faire ressortir certains éléments du bilan de la Stratégie d'inclusion dans l'arrondissement Ville-Marie afin de souligner toute l'importance de son application. Si l'on s'attarde sur le troisième objectif de la stratégie municipale, soit celui de faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages les moins nantis (revenu annuel de moins de 35 000 \$), on constate que, selon les chiffres de 2001, on s'adresse à plus de 47% des ménages montréalais. Dans l'arrondissement de Ville-Marie, en 2001 toujours, 53% des ménages gagnaient moins de \$30,000 annuellement et 65% gagnaient moins de \$40 000. On constate un déséquilibre marqué entre les objectifs fixés par la Ville en matière de logement social et communautaire, soit 15% en logement social et communautaire, et les besoins de la population de Montréal et de Ville-Marie, tels qu'illustrés par les statistiques sur les revenus des ménages.

La Ville de Montréal a par ailleurs procédé en 2007 à un bilan de sa Stratégie d'inclusion après deux ans d'application³. Il en ressortait que la stratégie d'inclusion montréalaise n'a pas atteint les objectifs qu'elle s'était fixée en matière de logement social et communautaire. En 2005, la production de logement social et communautaire pour l'ensemble de la Ville de Montréal a représenté 13,8% des unités totales produites et, en 2006, 12,3% seulement. Pour l'arrondissement de Ville-Marie, les résultats sont encore plus décevants. En 2005, la production de logement social et communautaire a représenté 11% du total des unités produites dans l'arrondissement; en 2006, elle était de 0% sur un total de 1441 unités produites. Les chiffres pour 2007 et 2008 ne sont pas encore disponibles. On constate par ailleurs que l'offre privée, dans les quartiers centraux de Montréal en particulier, se concentre dans la production de condos de petite superficie ciblant surtout les personnes seules et les couples sans enfants. Ces constats démontrent le peu de mixité que favorise le développement immobilier actuel, autant en termes démographique que socio-économique.

³ Ville de Montréal, *La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre*, (septembre 2007)

Conclusion et recommandations

En conclusion, nous estimons que le projet du 1475, boul. René-Lévesque Ouest devrait inclure un minimum de 30% de logements abordables, dont au moins la moitié en logement social et communautaire, tel que le prévoit la stratégie d'inclusion municipale.

Selon le promoteur, ce site ne serait pas favorable à la production de logements communautaires et sociaux. Il s'engage toutefois à contribuer à un fonds dédié au développement de logements sociaux et communautaires hors site. Nous saluons cet engagement de la part du promoteur. Nous insistons toutefois sur l'importance d'associer la communauté à la détermination du projet et du montant demandé au promoteur afin que ce dernier reflète les conditions de réalisation de tels logements au centre-ville et que le projet réponde adéquatement aux besoins du milieu.

En somme, Habiter Ville-Marie et ses partenaires, signataires de ce mémoire, recommandent :

- Que la Ville de Montréal s'assure du respect de la Stratégie d'inclusion dans le projet de développement immobilier du 1475, boul. René-Lévesque Ouest, par la contribution à un fonds permettant le développement hors site d'un projet représentant l'équivalent d'au moins 30% d'unités de logement abordable, dont au moins la moitié constituée de logement social et communautaire;
- Qu'Habiter Ville-Marie soit associé au processus de discussion visant à déterminer le montant de ladite contribution ainsi que la nature du projet de logement social et communautaire privilégié.