



**FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN**

180, boulevard René-Lévesque Est, local 105, Montréal (Québec) H2X 1N6

Téléphone : (514) 522-1010 • Télécopie : (514) 527-3403

Courriel : [frapru@cooptel.qc.ca](mailto:frapru@cooptel.qc.ca) • Web : [www.frapru.qc.ca/](http://www.frapru.qc.ca/)

---

**Mémoire présenté  
à l'Office de consultation publique de Montréal**

**Cadre de révision des hauteurs et densités  
du centre-ville  
(arrondissement Ville-Marie)**

**par le FRAPRU**

**Montréal, le 25 novembre 2011**

**Mémoire du FRAPRU**  
***Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville***  
***(arrondissement Ville-Marie)***

---

**Table des matières**

Préambule .....	1
Introduction .....	1
Quel développement pour le centre-ville de Montréal? À quel prix? .....	2
Des opportunités pour les promoteurs, contre la population.....	3
Pour une vraie stratégie d'inclusion adaptée au centre-ville .....	5
Les conditions de logement des locataires dans l'arrondissement Ville-Marie — rappels .....	6
Les recommandations du FRAPRU .....	7



**Préambule**

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain, mis sur pied en 1978, est un regroupement national pour le droit au logement. Il défend les droits des locataires et fait la promotion du logement social. Le FRAPRU est aussi actif sur les enjeux d'aménagement urbain, de lutte contre la pauvreté et de promotion des droits sociaux. Il est présentement composé de 148 groupes membres, dont 73 sont situés dans l'agglomération de Montréal.

**Introduction**

Le FRAPRU) est franchement inquiet pour l'avenir de la population du centre-ville de Montréal si le *Cadre de révision des hauteurs et des densités*, proposé par le maire de Ville-Marie et de Montréal, est finalement adopté tel quel.

D'abord parce que cet amendement au Plan d'urbanisme viendra aggraver à coup sûr les problèmes de logement des gens à faible et à modeste revenus qui habitent dans ce secteur, à cause des nouvelles pressions qu'il induira sur le marché résidentiel.

Rappelons que les ménages vivant dans l'arrondissement sont très majoritairement locataires et ont un revenu nettement inférieur à celui de l'ensemble des ménages montréalais. Un grand nombre d'entre eux vivent sous le seuil de faible revenu et

ont un besoin impérieux de logement. Par ailleurs, symptôme évident d'un manque de logements abordables dans les environs, les refuges pour sans-abri du secteur ont opéré cet été à pleine capacité et ont dû demander de l'aide in extremis à la Ville et à Québec. Qu'est-ce que ce sera cet hiver?!...

Autre source de préoccupations : les nouvelles hauteurs et densités prescrites dans le *Cadre de révision* rendront encore plus difficile le développement de nouveaux logements sociaux et abordables dans Ville-Marie, lesquels soulageraient pourtant ces problèmes.

Les sites à construire sont déjà très chers, voire inabordables, au point que cela rend quasi impossible leur acquisition par des coopératives ou des OBNL d'habitation. Quant au bâti existant, qui pourrait être rénové et transféré à des tels groupes d'habitation sociale, il disparaît lentement mais sûrement, au gré des transformations de logement et de chambre en gîte et en hôtel, ou plus drastiquement, sous le pic des démolisseurs, pour laisser place à des tours à condos et à bureaux.

Pourtant, la Ville et l'arrondissement admettent que les habitants du territoire ont été particulièrement mal menés au fil des décennies : « *le centre-ville est (...) le lieu d'où les populations vulnérables ont le plus souvent été expulsées, notamment lors des grandes opérations de rénovation urbaine des années 1960 et 1970* ». <sup>1</sup>

Cela ne réclamerait-t-il pas des approches prudentes de leur part, pour ne pas aggraver les choses et risquer de vider complètement le centre-ville de sa population traditionnelle? Plutôt que de rehausser les objectifs de développement, ne faudrait-il pas mettre en place de mesures d'atténuation, pour contrer les effets pervers du développement rapide et de la spéculation immobilière auxquels on assiste actuellement?

## **Quel développement pour le centre-ville de Montréal? À quel prix?**

On peut comprendre la volonté municipale de réhabiliter les sites abandonnés depuis trop longtemps dans le centre-ville de Montréal; on peut comprendre également le projet de développer de l'habitation sur le territoire pour accueillir des nouveaux ménages, particulièrement des familles. Mais, faut-il le répéter? Cela ne doit en aucun cas se faire au détriment des ménages montréalais qui habitent déjà dans le secteur, ni au détriment de leur droit au logement.

---

<sup>1</sup> Source : Cadre de révision des hauteurs et des densités du centre-ville; Ville-Marie/Montréal; juin 2011; p. 48.

## **Des opportunités pour les promoteurs, contre la population**

Force est de constater que la Ville et l'arrondissement se préoccupent beaucoup du rayonnement international du centre-ville, mais s'occupent bien mal des actuels résidents de Ville-Marie. Encore cet automne, l'administration municipale a accepté, sans consultations dignes de ce nom, trois projets résidentiels majeurs, qui ne compteront aucun logement social, ni abordable.<sup>2</sup> Elle trahissait du coup sa *Stratégie d'inclusion* et la population mal-logée du territoire.

Dans le présent *Cadre de révision des hauteurs et des densités*, plusieurs nouvelles propositions alarment plus particulièrement le FRAPRU.

- 1) Celles qui conseillent de densifier les nouveaux développements en augmentant les hauteurs ou le coefficient d'occupation du sol (COS) dans des proportions allant parfois du simple au triple, sans égard pour les habitants des constructions voisines, et cela dans 28 zones sur les 37 ciblées par le Cadre de révision;
- 2) Celle qui propose d'alléger le processus d'approbation de projet dans le centre-ville, en adoptant des procédures plus souples et en réduisant le nombre d'intervenants potentiels, parce que l'environnement urbain y est complexe et d'envergure métropolitaine;
- 3) Mais, surtout, celle qui suggère d'assouplir la *Stratégie d'inclusion du logement social et abordable* parce qu'elle serait problématique au centre-ville, trop contraignante et difficile à appliquer.

Selon le FRAPRU, il est prévisible que l'augmentation des hauteurs et des densités exacerbera la spéculation immobilière qui frappe déjà le secteur. Les seuls qui sortiraient gagnant d'une telle approche sont les propriétaires des grands sites à développer et les promoteurs qui verraient monter leurs profits au même rythme que le nombre d'étages de leurs immeubles. Et peut-être un peu la Ville qui pourrait augmenter son assiette fiscale... bien qu'elle devrait éventuellement assumer les coûts sociaux et économiques du déracinement des ménages qui n'auront pu rester devant la flambée du prix des logements et des loyers.

Le FRAPRU croît, au contraire, qu'il ne faut pas exciter davantage le développement immobilier déjà très rapide du centre-ville. Il croît qu'il faut plutôt en contrer dès à pré-

---

<sup>2</sup> Il s'agit ici des projets 1) de Cadillac Fairview, près du Centre Bell (700 logements), 2) de Magil Laurentienne, en face de la Tour de la Bourse (508 condominiums) et 3) d'une société à numéro, au coin des rues Union et Cathcart (377 unités). Ces projets n'ont pas été soumis à l'Office de consultation publique de Montréal, bien que leur envergure l'exigeait. Ils ont tous été vertement dénoncés par les organismes *logement* du milieu.

sent les effets pervers sur les populations locales mal-logées ou à risque de le devenir. Pour cela, un soutien plus important au développement de logements coopératifs et sans but lucratif est nécessaire, car ce sont les seuls types d'habitation pouvant répondre aux besoins des familles et des personnes qui ne peuvent accéder à la propriété privée. C'est aussi la manière la plus efficace de résister, de manière durable, aux pressions inflationnistes sur les loyers.

Cela est d'autant plus important que, depuis plusieurs années maintenant, le secteur privé ne construit à peu près plus de logements locatifs, et quand il le fait, il crée surtout du petit logement, principalement pour les personnes âgées. Pour la période de janvier à septembre 2011, par exemple, la Société canadienne d'hypothèques et de logement estime à seulement 25 le nombre de logements locatifs mis en chantier dans le centre-ville et ses 4 zones mitoyennes de recensement, dont aucun dans le centre-ville comme tel. Durant la même période, il y a eu pas moins de 3811 unités de condo mises en chantier, c'est-à-dire 152 fois plus que de logement locatif! C'est aussi dix fois moins de logements locatifs cette année que durant la même période l'an passé, alors que le condominium, lui, a connu une hausse soutenue de 46 %.

#### Logements mis en chantier, dans le centre-ville de Montréal et les 4 zones mitoyennes depuis le début de l'année

zone	Nombre de logements mis en chantier			
	En copropriété		Logements locatifs	
	Entre janvier et septembre 2011	Entre janvier et septembre 2010	Entre janvier et septembre 2011	Entre janvier et septembre 2010
1. Centre-Ville de Montréal (délimité à l'est par la rue Amherst, à l'ouest par la rue Guy et au nord par le chemin Remembrance et l'avenue des Pins), Île-des-Soeurs	871	494	0	6
2. Dorval, Île-Dorval, Montréal (Lachine, LaSalle, Sud-Ouest, Verdun)	914	642	9	197
3. Côte-Saint-Luc, Hampstead, Montréal (Côte-des-Neiges, Notre-Dame-de-Grâce, Outremont), Montréal-Ouest, Mont-Royal, Westmount	704	202	6	29
4. Montréal (Parc Extension, Plateau Mont-Royal, Rosemont (incluant Petite Patrie), Saint-Michel, Villieray)	1171	838	10	25
5. Montréal (Mercier, Hochelaga-Maisonneuve, Centre-Sud)	151	438	0	18
<b>Totaux</b>	<b>3811</b>	<b>2614</b>	<b>25</b>	<b>275</b>

Source : Actualités Habitation — RMR de Montréal; SCHL; octobre 2011.

Dans ces mêmes zones entourant le centre-ville, alors que le taux d'inoccupation des studios loués était en 2,8 % et 3,2 % en octobre 2010, il se situait entre 0,8 % et 2,3 % pour tous les logements locatifs de 3 chambres à coucher et plus.<sup>3</sup>

### **Pour une vraie stratégie d'inclusion adaptée au centre-ville**

Le FRAPRU est d'accord avec la municipalité quand elle affirme que « *les subventions destinées au logement social et communautaire sont gérées à l'échelle provinciale et n'ont pas été conçues pour le contexte spécifique du centre-ville. Le coût des terrains, les typologies d'habitation et les normes architecturales minimales ne sont pas compatibles avec les montants consentis dans le cadre des programmes existants.* » Le FRAPRU est également d'accord qu'« *au chapitre du logement social et communautaire, le centre-ville ne peut être traité de la même manière que le reste de Montréal. Les fonds disponibles doivent être adaptés aux réalités du milieu, afin d'y maintenir une offre suffisante de logement pour la classe moyenne et pour les moins nantis.* »<sup>4</sup>

C'est justement pour ces mêmes raisons que le FRAPRU est persuadé que la Ville, qui participe à nourrir l'inflation du prix du foncier avec ses projets « prestigieux » et en hauteur pour le centre-ville, doit par ailleurs soutenir encore plus activement et généreusement le développement de logements sociaux et abordables, particulièrement quand un secteur est soumis à des processus de développement aussi rapides.

### **Accroître les densités à 65, 120 ou 210 mètres... pour protéger l'environnement?!**

Il serait difficile de passer sous silence un des arguments évoqués par la Ville et l'arrondissement pour soutenir le bien-fondé de son Cadre de révision et qui, de l'avis du FRAPRU, est trompeur.

À la page 52 du document soumis à la consultation, on indique que la densification proposée s'inspire de « *l'une des principales clés du développement urbain durable* ». On précise en effet qu'il faut augmenter les activités urbaines (dont l'habitation) à l'intérieur des secteurs déjà construits pour limiter l'urbanisation des milieux naturels et agricoles qui subsistent dans la région.<sup>5</sup>

Dans le cas qui nous préoccupe, c'est ni plus, ni moins, que de la foutaise. Tout le monde sait qu'il n'y a aucun milieu naturel ou agricole à sauver entre les rues Docteur Penfield, Amherst, de la Commune et Guy! Tout le monde sait que la densification du

---

<sup>3</sup> Rapport sur le marché locatif — RMR de Montréal; SCHL; octobre 2010.

<sup>4</sup> Source : Cadre de révision des hauteurs et des densités du centre-ville; Ville-Marie/Montréal; juin 2011; pp. 48-49.

<sup>5</sup> Idem; p. 52.

centre-ville ne vise qu'à répondre aux opportunités du marché immobilier. La Ville et l'arrondissement en conviennent d'ailleurs implicitement : « la construction résidentielle représente actuellement le meilleur potentiel de développement immobilier du centre-ville. »<sup>6</sup>

## **Les conditions de logement des locataires dans l'arrondissement Ville-Marie — rappels**

Récemment, le FRAPRU a dû rappeler au maire de Montréal et de l'arrondissement les difficiles conditions de logement des locataires de Ville-Marie. Certaines données utilisées pour mettre en lumière leurs problèmes proviennent d'ailleurs de la Ville elle-même. Il semble qu'on doive les lui rappeler encore une fois...

Selon la Ville de Montréal, l'arrondissement Ville-Marie compte, en proportion, davantage de ménages locataires que la municipalité : 76,8 % dans l'arrondissement contre 65,6 % pour tout le territoire de la Ville. Elle note également qu'en 2005, le revenu médian des ménages de Ville-Marie n'était que de 24 669 \$ par année, alors que celui des ménages montréalais était de 29 766 \$, soit un écart de plus de 20 %. En fait, 53,7 % des ménages locataires de Ville-Marie vivent sous le seuil de faible revenu.<sup>7</sup>

Du côté du prix des logements, l'écart se creuse entre l'agglomération et l'arrondissement. Depuis 2005, le coût moyen des loyers pour les logements de deux chambres à coucher a augmenté de 90 \$ par mois sur l'île. Or, durant la même période, le coût du loyer moyen de ce type de logement est passé 1098 \$ à 1316 \$ dans Ville-Marie, soit une augmentation de 218 \$ par mois!<sup>8</sup>

Par ailleurs, si la Communauté métropolitaine de Montréal estime que 18,9 % des ménages locataires de Montréal doivent consacrer plus de la moitié de leurs revenus pour se loger, la Ville elle-même évalue que pas moins de 28,2 % de ceux de l'arrondissement Ville-Marie sont dans cette situation c'est-à-dire près de 50 % de plus.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Idem; p. 23.

<sup>7</sup> Sources : Habiter Montréal — Profil de Ville-Marie (mai 2009); Habiter Montréal — Évaluation des besoins en matière de logements sociaux et communautaires, au 31 décembre 2009.

<sup>8</sup> Sources : Rapports sur le logement locatif 2000 et 2010; Société canadienne d'hypothèques et de logement.

<sup>9</sup> Source : Statistique Canada; Recensement de 2006.

Bien que le territoire compte 7799 logements sociaux, 10 090 ménages locataires à faible revenu de Ville-Marie n'ont toujours pas accès à un logement social. En mars dernier, l'Office municipal d'habitation de Montréal dénombrait sur sa liste d'attente pas moins de 1055 ménages inscrits pour un HLM qui provenaient de l'arrondissement. Or, la Société d'habitation du Québec indique qu'il faut attendre en moyenne 5,1 ans à Montréal pour accéder à un tel logement.<sup>10</sup>

Enfin, mentionnons que cet été, les deux principaux refuges pour hommes de Montréal établis sur le territoire de Ville-Marie (La Maison du Père et Mission Old Brewery) ont connu des taux d'occupation de plus de 90 %, ce qui est exceptionnel durant la saison douce.<sup>11</sup>

## **Les recommandations du FRAPRU**

À la lumière de ces besoins et de l'impact prévisible qu'aurait l'application du *Cadre de révision des hauteurs et des densités* sur le marché immobilier et, à terme, sur les conditions de logement des ménages locataires à faible et à modeste revenus du secteur, de même que sur les conditions de développement des projets d'habitation sociale;

Compte tenu également de l'enjeu que soulève cette proposition quant au maintien de des ménages locataires à faible et à modeste revenus dans leur quartier et à proximité de leurs réseaux d'entraide;

Compte tenu que le FRAPRU croît, comme la Ville et l'arrondissement, qu'« un centre-ville habité est plus accueillant et sécuritaire »;<sup>12</sup>

### **Le FRAPRU réitère les propositions suivantes :**

#### **RECOMMANDATION 1**

**Que les mairies de Montréal et de Ville-Marie se donnent comme but de répondre, dans un proche avenir, aux besoins les plus pressants de la population mal-logée de l'arrondissement.**

<sup>10</sup> Sources : Habiter Montréal — Évaluation des besoins en matière de logements sociaux et communautaires, au 31 décembre 2009; Office municipal d'habitation de Montréal (2011/03/02); L'habitation en bref — 2011 (SHQ).

<sup>11</sup> Source : Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal.

<sup>12</sup> Source : Cadre de révision des hauteurs et des densités du centre-ville; Ville-Marie/Montréal; juin 2011; p. 23.



**Qu'elles se fixent pour objectif de développer au moins 2300 nouveaux logements sociaux d'ici 5 ans, dont 65 % de logements pour les familles, 15 % de logements pour les aînés et 20 % de logements pour les personnes présentant des besoins particuliers, comme le demandent le Comité logement Ville-Marie et la table de concertation *Habiter Ville-Marie*.**

## **RECOMMANDATION 2**

**Que les mairies de Montréal et de Ville-Marie abandonnent l'idée d'édulcorer la Stratégie d'inclusion pour les grands projets du centre-ville.**

**Qu'elles se dotent plutôt d'un règlement y rendant obligatoire l'inclusion d'au moins 30 % de logements sociaux dans tout projet résidentiel de 100 logements et plus, et prévoyant, pour tous les projets de développement de 20 à 99 logements, une contribution financière à un fonds géré en concertation avec des représentantes et des représentants du milieu, tel que demandé par le Comité logement Ville-Marie et par la table de concertation *Habiter Ville-Marie*.**

## **RECOMMANDATION 3**

**Que les mairies de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie acquièrent les immeubles résidentiels dégradés de l'arrondissement, les retirant ainsi du marché spéculatif, en vue de leur rénovation et de leur transformation en coopérative ou en OBNL d'habitation.**

**Qu'elles acquièrent également les sites vacants de l'arrondissement devant être réhabilités pour des fins résidentielles, les mettant ainsi à l'abri de la spéculation, en vue de leur recyclage et de leur transformation en coopérative ou en OBNL d'habitation**

## **RECOMMANDATION 5**

**Que les mairies de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie adoptent une réglementation claire et convaincante visant à protéger son parc de maisons de chambres et de logements locatifs abordables.**