

Le Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal

Mémoire présenté par Habiter Ville-Marie



1. INTRODUCTION	1
2. HABITER VILLE-MARIE	2
2.1 MISSION ET TERRITOIRE	2
2.2 CONCERTATION	2
3. LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE	3
3.1 ENJEUX DU VIEUX-MONTRÉAL ET DES QUARTIERS ENVIRONNANTS	3
3.2 POUR DES QUARTIERS MIXTES ET SOLIDAIRES	3
4. LE PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU VIEUX-MONTRÉAL	5
5. ENJEUX IDENTIFIÉS PAR HABITER VILLE-MARIE DANS LE VIEUX-MONTREAL	6
5.1 GARE HOTEL-VIGER	6
5.2 TERRAINS MUNICIPAUX ET TERRAINS PRIVÉS VACANTS DANS LE VIEUX-MONTREAL	7
5.3 FAUBOURG DES RECOLLETS	8
6. LES RECOMMANDATIONS D'HABITER VILLE-MARIE	9
7. ANNEXE	10

1. INTRODUCTION

En déposant ce mémoire, Habiter Ville-Marie souhaite participer aux réflexions et partager sa vision au sujet du développement du Vieux-Montréal et de ses abords, une vision qui tient compte des besoins de la population en matière de logement et de la consolidation des milieux de vie. Les réflexions présentées dans le présent mémoire découlent du Plan de développement en matière de logement élaboré par Habiter Ville-Marie. Le Plan de développement d'Habiter Ville-Marie a pour objectifs généraux : la réalisation d'un portrait des conditions de logement dans l'arrondissement; l'identification de potentiels et objectifs de développement pour le logement social et communautaire ainsi que de mesures et outils visant à le favoriser; et finalement 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.

Ce mémoire propose donc une brève analyse du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal et met en relief certains enjeux de développement en matière de logements sociaux et communautaires à l'intérieur des limites du territoire visé par ce plan, mais également de façon plus générale dans les secteurs environnants.

Habiter Ville-Marie souhaite également par la présente, réaffirmer sa volonté de collaborer avec l'Arrondissement de Ville-Marie, la Ville de Montréal et les acteurs de développement local, notamment en matière de développement et d'intégration de logements sociaux et communautaires répondant à des besoins bien réels dans le secteur, avec l'espoir de voir se développer des quartiers inclusifs et dynamiques de par leur mixité sociale et de fonction.

2. HABITER VILLE-MARIE

2.1 MISSION ET TERRITOIRE

Habiter Ville-Marie regroupe des organismes communautaires et publics, des tables de concertation locales et des fédérations. Sa mission est de susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie. Il priorise la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable. Son territoire d'intervention est l'Arrondissement de Ville-Marie.

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 intersectorielle et multi-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.

MEMBRES ACTIFS

Atelier Habitation Montréal

M. Robert Manningham

Comité logement Ville-Marie

M. Éric Michaud

Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Sud/Plateau Mont-Royal

Mme Vanessa Sorin

Inter-Loge

Mme Margaret Bain

Groupe CDH

M. Marco Monzon

Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud

Mme Raphaëlle Rinfret-Pilon

Table Interaction du quartier Peter McGill

M. Jean-Yves Bourdages

Table de concertation du Faubourg St- Laurent (TCFSL)

Mme Christine Caron

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM)

Méloée Prud'homme

Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)

M. Guy Robert

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Mme Nathalie Thifault

Tous pour l'aménagement du Centre-Sud (TACS)

M. Ron Rayside

Réseau Habitation Femmes

Mme Nicole Boily

Pastorale sociale Centre-Sud

M. Roger Bélisle

Forum Jeunesse Centre-ville

Mme. Jacynthe Vaillancourt

3. LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE

En 2011, Habiter Ville-Marie a produit un Plan de développement faisant un état de situation au niveau de l'habitation et du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie. Le plan comprend une analyse du potentiel de développement, des conditions de réalisation, ainsi que des leviers existants pour développer des projets de logement social et communautaire. Le plan de développement d'Habiter Ville-Marie inclut notamment un portrait des divers quartiers qui composent l'arrondissement de Ville-Marie.

Objectifs généraux :

- Développer un centre-ville habité en favorisant la mixité sociale;
- Maintenir les populations locales à faible ou modeste revenu dans leurs quartiers;
- Favoriser la rétention ou l'établissement de familles dans l'arrondissement de Ville-Marie;
- Optimiser les impacts positifs des grands projets immobiliers publics et privés sur la population locale et en mitiger les impacts négatifs.

Objectifs spécifiques :

- Sensibiliser et mobiliser la population, concerter les partenaires et les décideurs aux enjeux propres au centre-ville en matière d'habitation;
- Identifier des mesures, outils et projets spécifiques pour le centre-ville avec différents partenaires;
- Réaliser un portrait des besoins en logement dans l'arrondissement;
- Évaluer le potentiel de développement de logements dans les différents quartiers de l'arrondissement, en se dotant d'objectifs en matière de logement social et communautaire et en priorisant certains sites.

3.1 ENJEUX DU VIEUX-MONTRÉAL ET DES QUARTIERS ENVIRONNANTS

Le Vieux-Montréal se trouve à proximité de plusieurs autres quartiers, dont les quartiers St-Jacques et Sainte-Marie, le Quartier chinois et le Quartier Bonaventure (faubourg des Récollets). La dynamique actuelle qui prévaut dans l'ensemble de ces quartiers et dans l'arrondissement de Ville-Marie en général, va dans le sens d'un renforcement des fonctions institutionnelles, culturelles et résidentielles avec, entre autres, l'expansion de l'UQAM, le vaste projet du CHUM, la consolidation du Quartier des spectacles, le projet de redéveloppement des terrains de la Société Radio-Canada, ainsi que le projet de re-développement du site de la gare-hôtel Viger. Par ailleurs, de nombreux développements immobiliers, majoritairement des tours à condos, devraient augmenter le nombre de résidents dans le secteur au cours des prochaines années. Ainsi, au cours des cinq dernières années, les logements pour personnes à revenu élevé se sont multipliés, en plus de la réalisation de projets d'envergure. Il en résulte une augmentation des valeurs foncières qui se traduit par une hausse du coût des loyers et des propriétés.

D'après les données de 2006, 36,3% des ménages locataires du Vieux-Montréal consacrent plus de 30% de leurs revenus à se loger, soit un peu plus que la moyenne montréalaise. Les possibilités d'accès à la propriété et à du logement abordable pour des gens de classe moyenne ou à faible revenu risquent donc d'aller en diminuant, tant dans le Vieux-Montréal que dans les quartiers limitrophes, de même que dans l'ensemble de l'arrondissement de Ville-Marie.

3.2 POUR DES QUARTIERS MIXTES ET SOLIDAIRES

Une offre diversifiée et équilibrée de logements privés et locatifs, dont des logements abordables et des logements sociaux, pour toute personne désireuse d'habiter le centre-ville de Montréal, doit être développée, si on veut favoriser une mixité sociale et de fonction. Il importe en particulier que des mesures efficaces soient prises pour maintenir et développer l'offre actuelle en logements sociaux. Ceci, toujours dans la perspective de bâtir une ville dynamique, solidaire et inclusive.

Pour y arriver, Habiter Ville-Marie fait une série de recommandations générales dans son Plan de développement. Nous ne reprendrons pas l'ensemble des recommandations issues de ce plan, mais voici celles qui

nous apparaissent les plus pertinentes dans le cadre de la consultation actuelle sur le Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal, et qui constituent autant de leviers pour réaliser des projets sociaux et communautaires dans les quartiers centraux :

1. **Que la Ville de Montréal prenne les moyens pour rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets résidentiels et qu'elle augmente la proportion d'unités de logements sociaux et communautaires ciblée par sa Stratégie d'inclusion, en faisant passer celle-ci de 15% à 30%. Que l'Arrondissement de Ville-Marie se dote d'objectifs à cet effet pour son territoire.**
2. **Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie acquièrent et réservent des sites (terrains et bâtiments) pour le développement de logements sociaux et communautaires.**
3. **Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie utilisent leurs pouvoirs en matière de réglementation et d'urbanisme pour favoriser le développement de logements sociaux et communautaires.**
4. **Que la Société d'habitation du Québec bonifie le programme Accès-Logis, notamment en élaborant un programme « à tiroirs », permettant de s'adapter aux réalités du centre-ville de Montréal.**

4. LE PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU VIEUX-MONTRÉAL

Avec en tête la perspective de l'important rendez-vous à venir de 2017, le 375^e anniversaire de la fondation de Montréal, la Ville de Montréal a élaboré un Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal.

Le Plan, dans son introduction, fait référence à un certain nombre d'interventions, de plans et de politiques s'inscrivant dans la volonté d'assurer la protection et la mise en valeur du Vieux-Montréal. La Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal n'est pas mentionnée parmi celles-ci, mais devrait selon nous être considérée afin d'établir ses moyens de mise en œuvre visant à soutenir un milieu de vie complet.

Le Plan de protection de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal, qui s'inscrit dans la continuité du Plan d'action pour le Vieux-Montréal, élaboré en 1998, propose une stratégie de développement du Vieux-Montréal qui s'articule autour de trois objectifs :

- Soutenir un milieu de vie complet de qualité adapté à la vie quotidienne et générant sa propre vitalité l'année durant
- Affirmer l'identité du Vieux-Montréal tout en l'enrichissant
- Créer une destination renommée procurant une expérience authentique et enrichissante aux Montréalais, aux visiteurs de la grande région métropolitaine, du Québec ou d'ailleurs

Ces objectifs se déclinent par la suite en un certain nombre de volets, dont un concernant la fonction résidentielle, un concernant la relation du Vieux-Montréal avec les quartiers limitrophes et, enfin, un concernant les terrains vacants du quartier. Chacun de ces volets fait par la suite l'objet de mesures visant à améliorer le développement du quartier.

Ainsi, quoique le nombre de résidents ait augmenté de 42% entre 1996 et 2006, l'accroissement du nombre de résidents constitue encore un moyen privilégié par la Ville de Montréal pour garantir et améliorer durablement la diversité du quartier. « La forte croissance du parc de logements n'a pas épuisé le potentiel du quartier : il reste quelques immeubles pouvant être convertis ou aménagés à des fins d'habitation et la vingtaine de terrains vacants représente encore un grand potentiel de développement résidentiel. » Quant aux bâtiments vacants, on n'en compte plus qu'une

dizaine, dont le plus important est sans conteste la gare-hôtel Viger, à l'extrémité est du site patrimonial. Afin de favoriser le développement de ces terrains et bâtiments vacants, la Ville propose les mesures suivantes :

- Élaborer une stratégie de promotion et de soutien à la construction d'immeubles résidentiels sur les terrains vacants
- Accélérer la construction des terrains de propriété municipale
- Mettre sur pied une stratégie incitative pour le développement des terrains privés

Par ailleurs, si la Ville mentionne dans sa mise en contexte qu'il reste à exploiter le potentiel du site de la gare-hôtel Viger, elle ne propose aucune mesure spécifique afin d'en favoriser le développement. Pourtant, le projet qui avait été autorisé sur ce site, il y a maintenant plus de cinq ans, est pour l'instant au point mort et devra, selon toute vraisemblance, être modifié.

D'autre part, comme le souligne le *Plan*, « plusieurs projets immobiliers sont en cours ou en planification à proximité du site patrimonial, notamment au nord de la rue Saint-Antoine où le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie est à l'étude. (...) Il convient de s'assurer que tout aménagement ou construction à proximité du Vieux-Montréal prenne en compte ses caractéristiques spécifiques et contribue à la mettre en valeur comme un ensemble au sein de la ville... ».

À cet effet, la Ville propose notamment la mesure suivante :

- Bonifier le cadre réglementaire par l'introduction d'objectifs et de critères permettant un examen plus fin des interventions projetées en périphérie du site patrimonial

Le Plan souligne également qu'en 1998, « les orientations de mise en valeur pour le Vieux-Montréal tablaient aussi sur les possibilités de développement dans sa périphérie immédiate ». Il précise, par rapport au Faubourg des Récollets, que celui-ci est reconnu comme une véritable extension du cœur historique de la ville et que, bien que les parties nord et sud de cet ancien faubourg aient fait l'objet d'importants travaux de redéveloppement, tant du domaine public que privé, un important potentiel de mise en valeur y subsiste encore, caractérisé notamment par la présence de vastes parcs de stationnement. Aucune mesure n'est cependant proposée pour le redéveloppement des terrains vacants du Faubourg des Récollets.

5. ENJEUX IDENTIFIÉS PAR HABITER VILLE-MARIE DANS LE VIEUX-MONTRÉAL

5.1 GARE HOTEL-VIGER

Le site du château Viger comprend quatre principaux bâtiments. D'abord, la gare-hôtel Viger, œuvre de l'architecte Bruce Price, a été construite par la compagnie du Canadien Pacifique entre 1896 et 1898. L'architecture de l'édifice de style Renaissance française s'inspire des châteaux de la Loire et représente l'un des bâtiments les plus remarquables de la métropole. Le site abrite également l'ancienne gare Berri, construite entre 1910 et 1912, qui a permis de consacrer le château Viger à la vocation hôtelière. Finalement, une chaufferie ainsi que des bâtiments administratifs ont été construits sur le site en 1956 et 1972 respectivement.

Depuis le début des années 2000, l'avenir du site de la gare-hôtel Viger a fait l'objet de nombreuses spéculations. En 2003, la CSDM remporte un appel d'offres public lancé par la Ville de Montréal pour le redéveloppement du site Viger afin d'y implanter une École des métiers du tourisme. Cependant, ce projet ne sera jamais réalisé et une solution alternative devra être trouvée quant à l'avenir du site de la gare-hôtel. Deux ans plus tard, la société Viger DMC International fait une offre d'achat à la Ville et conclut une transaction en mai 2006.

Le projet présenté par la société Viger DMC International prévoyait un hôtel de luxe de 227 chambres, 289 unités de logements haut de gamme, un stationnement souterrain de 1600 cases, ainsi que 24 776 m² d'espaces commerciaux. Toutefois, la réalisation du projet nécessitait de nombreuses modifications au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ainsi qu'au règlement d'urbanisme de l'Arrondissement de Ville-Marie. Ainsi, deux projets de règlements ont été adoptés par le conseil municipal, le P-04-047-47 modifiant le plan d'urbanisme ainsi que le P-07-038 modifiant le règlement d'urbanisme. L'OCPM a alors été mandaté, comme l'exige la Charte de la Ville de Montréal et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, afin de tenir des audiences publiques sur ces modifications réglementaires.

En 2007, dans le cadre des consultations publiques sur le projet de réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger, Habiter Ville-Marie s'était prononcé en faveur du redéveloppement du site Viger, mais avait exprimé

certaines réticences face au projet de la société Viger DMC International. En effet, Habiter Ville-Marie soutenait que ce projet était l'occasion de donner vie à un secteur qui s'était complètement désarticulé au fil des ans. La mise en valeur du site de la gare-hôtel Viger aurait été l'occasion d'accorder à ce monument exceptionnel un usage digne de sa qualité architecturale et de son prestige. De plus, l'implantation d'un projet commercial aurait contribué à la réorganisation de ce secteur du Centre-Sud en plus d'offrir des services de proximité aux résidents du Vieux-Montréal et surtout aux nouveaux résidents du faubourg Québec qui sont particulièrement enclavés.

Cependant, Habiter Ville-Marie avait soulevé plusieurs critiques à l'égard du projet tel qu'il était soutenu par le promoteur. Il questionnait entre autres l'absence de mixité socio-économique des futurs résidents du projet. En effet, le projet proposait exclusivement un développement résidentiel haut de gamme sous formule condos ou condos avec services hôteliers, accompagnés de commerces luxueux afin de répondre aux besoins de cette nouvelle clientèle nantie ainsi que des résidents les plus fortunés du Vieux-Montréal. À cet égard, le projet, tel qu'il était proposé à l'époque, représentait selon Habiter Ville-Marie une occasion manquée de créer un véritable milieu de vie diversifié et mixte. Le projet aurait plutôt contribué à l'enclavement du faubourg Québec ainsi qu'à l'isolement du Vieux-Montréal au sein de l'arrondissement.

Suite aux consultations publiques, la commissaire de l'OCPM a énoncé une série de recommandations visant à améliorer le projet. Elle déplorait notamment l'absence de logements abordables sur le site et recommandait que la Ville et le promoteur concluent une entente afin d'inclure du logement abordable sur le site du projet. Des inquiétudes avaient également été formulées par la commissaire quant à la prédominance de l'offre résidentielle et commerciale adressée aux touristes au détriment des résidents du secteur.

Suite aux consultations publiques, les projets de règlements ont finalement été adoptés par le conseil de la Ville de Montréal le 17 septembre 2007. Par ailleurs, selon le chapitre V du projet de règlement P-07-038, le promoteur disposait de 60 mois suite à l'adoption du règlement pour débiter les travaux. Au-delà de cette échéance, les autorisations définies par le règlement devenaient nulles et sans effet. Autrement dit, à moins qu'un délai supplémentaire n'ait été accordé au promoteur, le règlement permettant la construction du projet sur le site de la gare-hôtel Viger est aujourd'hui invalide.

Au mois de juin 2008, une entente de développement entre la Ville de Montréal et la Société de gestion Viger a été conclue et cette entente comportait notamment des dispositions sur la question du logement social et communautaire. Il était ainsi prévu que le promoteur verse un montant de 750 000 \$ pour la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires à l'extérieur des limites du site de la gare-hôtel Viger pour les personnes en situation d'itinérance. Un comité de travail regroupant le promoteur, la Direction de l'habitation de la Ville ainsi qu'Habiter Ville-Marie devait alors être mis sur pied dans les 60 jours afin d'identifier un projet devant bénéficier de ce financement. Or, compte tenu des difficultés de développement du projet rencontrées par le promoteur, ce comité n'a jamais été mis sur pied et le financement n'a jamais été versé.

En raison de la stagnation du projet de la gare-hôtel Viger, Habiter Ville-Marie considère que les dispositions de l'entente de développement concernant la question du logement social et communautaire sont désormais caduques. En effet, suite au début de la construction du CHUM et de plusieurs autres projets immobiliers, la valeur des terrains aux abords du site de la gare-hôtel Viger a littéralement explosé. De plus, comme le processus de consultation référendaire a été modifié depuis l'adoption de l'entente de développement afin de prendre en considération l'opinion d'une plus grande part de la population, l'inclusion du logement social sur le site est désormais l'option privilégiée par Habiter Ville-Marie. Finalement, la construction du CHUM et le redéveloppement prochain des stationnements de Radio-Canada accentuent l'urgence de développer du logement social et communautaire dans la portion est du centre-ville.

D'autre part, l'abandon du château Viger, un des bâtiments montréalais les plus spectaculaires sur le plan architectural, préoccupe particulièrement Habiter Ville-Marie. Après autant d'années d'abandon, il est probable que le bâtiment ait subi des dommages importants. Or, la valeur patrimoniale de ce bâtiment d'exception nécessite que les gouvernements interviennent pour mettre fin à sa dégradation qui pourrait rendre sa démolition inévitable. La Ville de Montréal devrait donc tout mettre en œuvre afin de reprendre le site de la gare-hôtel Viger si aucun projet obtenant l'approbation de la communauté n'est entamé à court terme.

Finalement, Habiter Ville-Marie tient à saluer l'initiative soutenue par la Ville de Montréal de relocaliser la bretelle de l'autoroute Ville-Marie débouchant sur la rue Sanguinet et d'améliorer les accès au Vieux-Montréal par le prolongement des rues Sanguinet et Gosford. Cette initiative contribuera certainement au désenclavement du faubourg Québec en plus d'améliorer la vue et l'accès à l'hôtel de ville.

Habiter Ville-Marie recommande donc que :

- 1. Que soit appliquée au projet de la gare-hôtel Viger la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.**
- 2. Que du logement social et communautaire soit construit sur le site de la gare Viger.**
- 3. Que soit revu l'effort consenti par le promoteur au développement du logement social et communautaire dans l'entente de développement.**
- 4. Que des services et des commerces de proximité pour les résidents du Faubourg Québec, des futurs logements sociaux et communautaires et du Vieux-Montréal soient implantés sur le site de la gare-hôtel Viger.**
- 5. Que la Ville de Montréal récupère le site de la gare-hôtel Viger si aucun projet n'est entamé d'ici 18 mois.**
- 6. Que des commerces et des services de proximité soient implantés aux abords du faubourg Québec.**
- 7. Que des efforts supplémentaires soient consacrés au désenclavement du faubourg Québec.**

5.2 TERRAINS MUNICIPAUX ET TERRAINS PRIVÉS VACANTS DANS LE VIEUX-MONTRÉAL

L'état du cadre bâti dans le Vieux-Montréal s'est grandement amélioré au cours des dernières années. Suite au classement comme arrondissement historique en 1964, aux différents programmes de subvention et de rénovation ainsi qu'aux projets du faubourg Québec et du centre du commerce mondial, le territoire du Vieux-Montréal semble plus attrayant et dynamique que jamais. Cela se reflète particulièrement sur le taux de vacance qui a grandement chuté au cours des dernières années. Désormais, on ne compte plus que 22 terrains vacants dans le Vieux-Montréal et comme le révélait le document du plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal, 75 % de ces terrains n'accueillent aucune construction depuis au moins 45 ans, principalement parce qu'ils sont utilisés en tant que stationnement extérieur. Selon ce même document, seulement deux de ces terrains vacants appartiennent à la Ville de Montréal. Cela signifie que moins de 10 % des terrains vacants ont un bon potentiel pour le développement de projet de logements sociaux et communautaires, car la valeur moyenne des autres terrains dans le Vieux-Montréal est élevée et que leur petite taille n'offre pas la possibilité

d'accueillir un projet d'envergure qui se prête à l'inclusion de logements sociaux. Rappelons à cet effet que la mise à contribution des terrains municipaux constituait une des mesures phares de la Stratégie d'inclusion municipale.

De plus, selon les données présentées par le plan, 50 % des ménages résidents sont constitués d'une seule personne et la très vaste majorité n'a aucun enfant. Or, la fonction résidentielle est en soi un excellent outil pour assurer la pérennisation du cadre bâti. Contrairement aux fonctions commerciales et à l'usage des locaux pour des bureaux, la fonction résidentielle nécessite moins de transformations des lieux et est moins tributaire des aléas de l'économie. Le développement de projet résidentiel permet aussi d'assurer une présence continue sur le territoire et permet à des citoyens de s'approprier les lieux. Or, si le Vieux-Montréal n'est peuplé que de gens qui y ont un pied à terre ou qui s'y établissent sur une base temporaire, les bénéfices occasionnés par la construction de nouveaux projets résidentiels ne peuvent se manifester. Ainsi, il faut comprendre l'inclusion de logements sociaux et communautaires, non seulement comme un moyen d'améliorer les conditions de vie de nombreux montréalais en situation de précarité, mais également comme un outil permettant d'assurer la protection du patrimoine architecturale du Vieux-Montréal. Pour toutes ces raisons, Habiter Ville-Marie recommande que soit construit du logement social et communautaire sur, minimalement, les terrains vacants appartenant à la municipalité.

Habiter Ville-Marie recommande donc que :

- 1. Que les deux terrains municipaux vacants du Vieux-Montréal soient consacrés au développement de projets de logements sociaux et communautaires.**
- 2. S'il s'avère impossible que ces deux terrains soient consacrés au développement de projets sociaux et communautaires, que la Ville de Montréal vende ses deux terrains et acquiert des terrains ayant le même potentiel de développement dans le Vieux-Montréal afin d'implanter des logements sociaux et communautaires.**
- 3. Que l'implantation de commerces de proximité pour les résidents du quartier soit priorisée sur les terrains vacants privés.**

5.3 FAUBOURG DES RECOLLETS

Un des principaux enjeux de l'avenir du Vieux-Montréal est l'avenir de ses abords et, en ce sens, l'avenir du faubourg des Récollets préoccupe particulièrement Habiter Ville-Marie. Considérant que la véritable frontière du Vieux-Montréal est, à notre avis, définie par le tracé de l'autoroute Bonaventure, nous croyons qu'il aurait été pertinent d'intégrer cette portion au Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal.

Le faubourg des Récollets abrite de nombreux espaces vacants ou sous-utilisés et fait l'objet d'une spéculation importante de la part de promoteurs immobiliers. De plus, l'avenir de ce secteur est intimement lié au projet Quartier Bonaventure qui devrait se réaliser au cours des prochaines années. Comme Habiter Ville-Marie l'avait signifié dans son mémoire sur le Quartier Bonaventure, l'arrondissement accuse un retard par rapport à ses propres cibles quant à l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les projets urbains d'envergures. Aucune occasion de développer des projets de logements sociaux ne devrait donc être négligée.

Habiter Ville-Marie recommande donc que :

- 1. Que la planification du Vieux-Montréal et du faubourg des Récollets (Quartier Bonaventure) soit faite dans un tout cohérent.**
- 2. Que la Ville de Montréal procède à l'acquisition de terrains dans le faubourg des Récollets afin de développer des projets de logements sociaux et communautaires.**
- 3. Considérant le retard qu'accuse l'arrondissement de Ville-Marie dans la réalisation d'une cible de 15 % de logements sociaux et communautaires sur son territoire, de même que les importants besoins de logements de la population de l'arrondissement, que le faubourg des Récollets intègre 30 % de logements sociaux et communautaires pour l'ensemble du projet.**

6. LES RECOMMANDATIONS D'HABITER VILLE-MARIE


1. Que soit appliquée au projet de la gare-hôtel Viger la politique d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.
2. Que du logement social et communautaire soit construit sur le site de la gare Viger.
3. Que soit revu l'effort consenti par le promoteur au développement du logement social et communautaire dans l'entente de développement.
4. Que des services et des commerces de proximité pour les résidents du Faubourg Québec, des futurs logements sociaux et communautaires et du Vieux-Montréal soient implantés sur le site de la gare-hôtel Viger.
5. Que la Ville de Montréal récupère le site de la gare-hôtel Viger si aucun projet n'est entamé d'ici 18 mois.
6. Que des commerces et des services de proximité soient implantés aux abords du faubourg Québec.
7. Que des efforts supplémentaires soient consacrés au désenclavement du faubourg Québec.
8. Que les deux terrains municipaux vacants du Vieux-Montréal soient consacrés au développement de projets de logements sociaux et communautaires.
9. S'il s'avère impossible que ces deux terrains soient consacrés au développement de projets sociaux et communautaires, que la Ville de Montréal vende ses deux terrains et acquiert des terrains ayant le même potentiel de développement dans le Vieux-Montréal afin d'implanter des logements sociaux et communautaires.
10. Que l'implantation de commerces de proximité pour les résidents du quartier soit priorisée sur les terrains vacants privés.
11. Que la planification du Vieux-Montréal et du faubourg des Récollets (Quartier Bonaventure) soit faite dans un tout cohérent.
12. Que la Ville de Montréal procède à l'acquisition de terrains dans le faubourg des Récollets afin de développer des projets de logements sociaux et communautaires.
13. Considérant le retard qu'accuse l'arrondissement de Ville-Marie dans la réalisation d'une cible de 15 % de logements sociaux et communautaires sur son territoire, de même que les importants besoins de logements de la population de l'arrondissement, que le faubourg des Récollets intègre 30 % de logements sociaux et communautaires pour l'ensemble du projet.

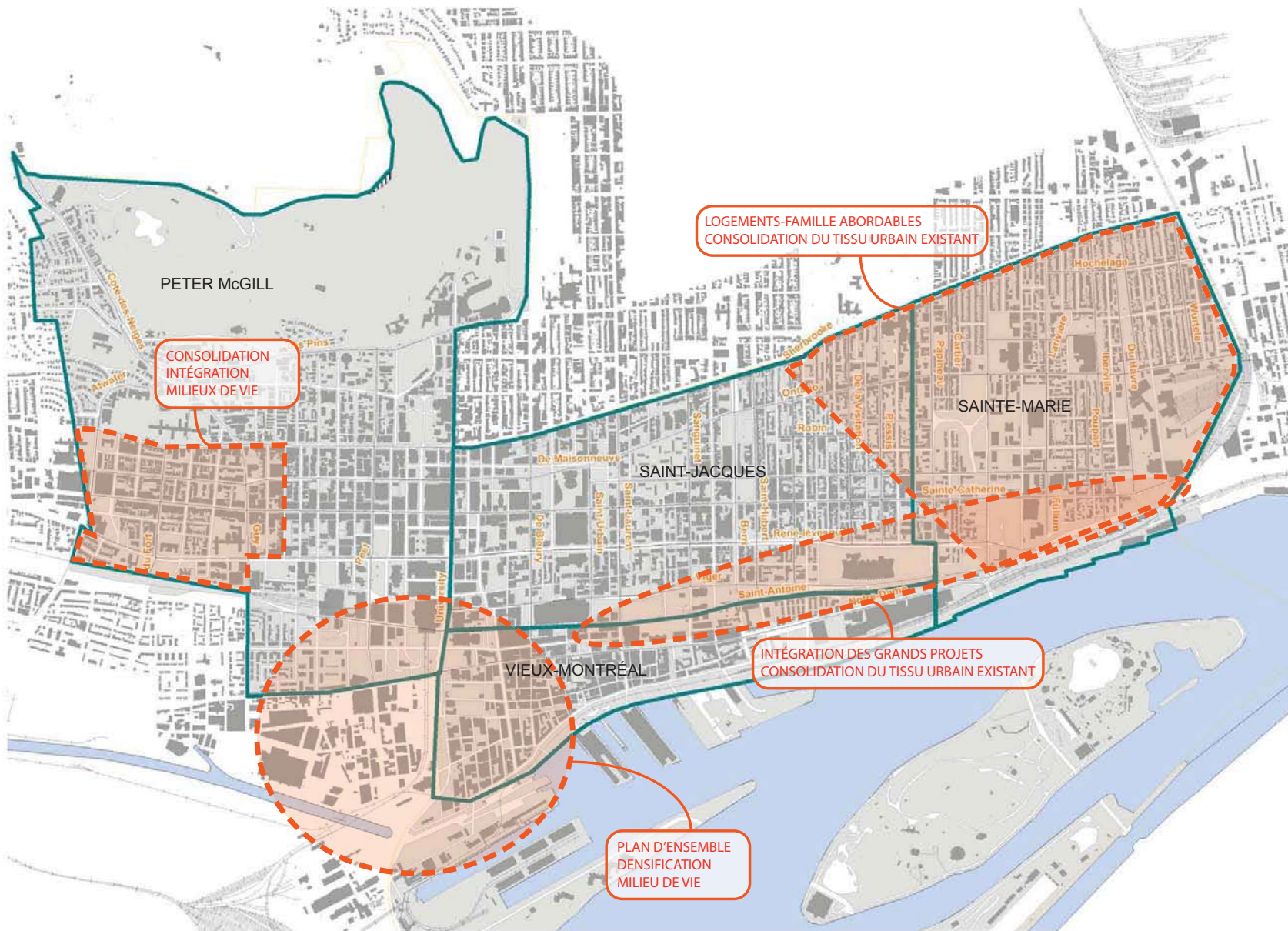
7. ANNEXE

PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE

ENJEUX LIÉS AU LOGEMENT

VILLE-MARIE

 SECTEURS PRÉSENTANT
DES BESOINS PARTICULIERS
EN MATIÈRE DE LOGEMENTS



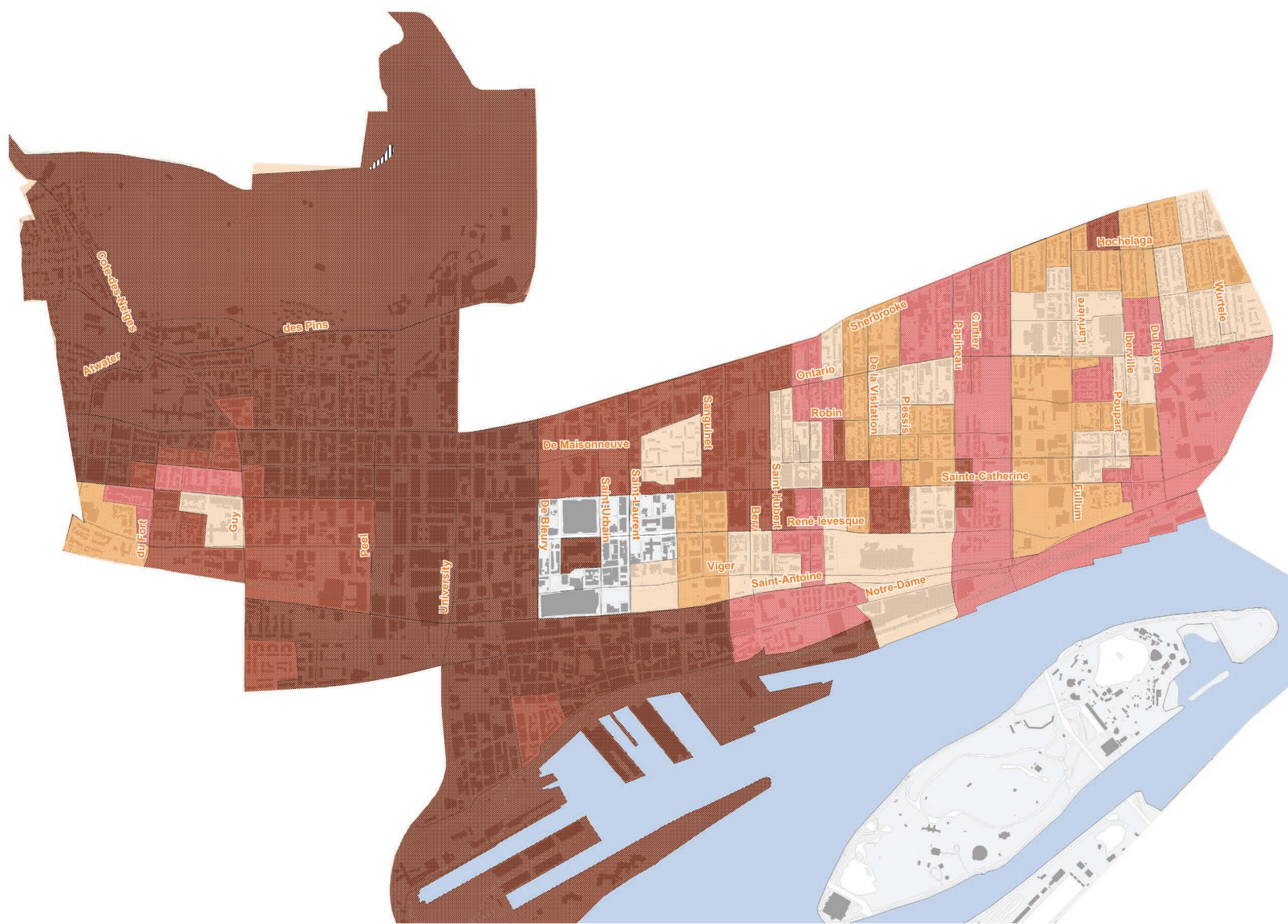
Fond de plan : Arrondissement Ville-Marie
Convercité

Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

LOYER BRUT MOYEN

Aire de diffusion, 2005



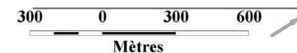
Valeur moyenne du loyer brut (\$)

750 a 2,120
650 a 750
610 a 650
570 a 610
220 a 570

*Le loyer brut payé par les ménages comprend le prix du loyer, ainsi que les frais d'électricité, de chauffage et des services municipaux.

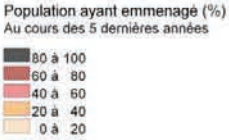
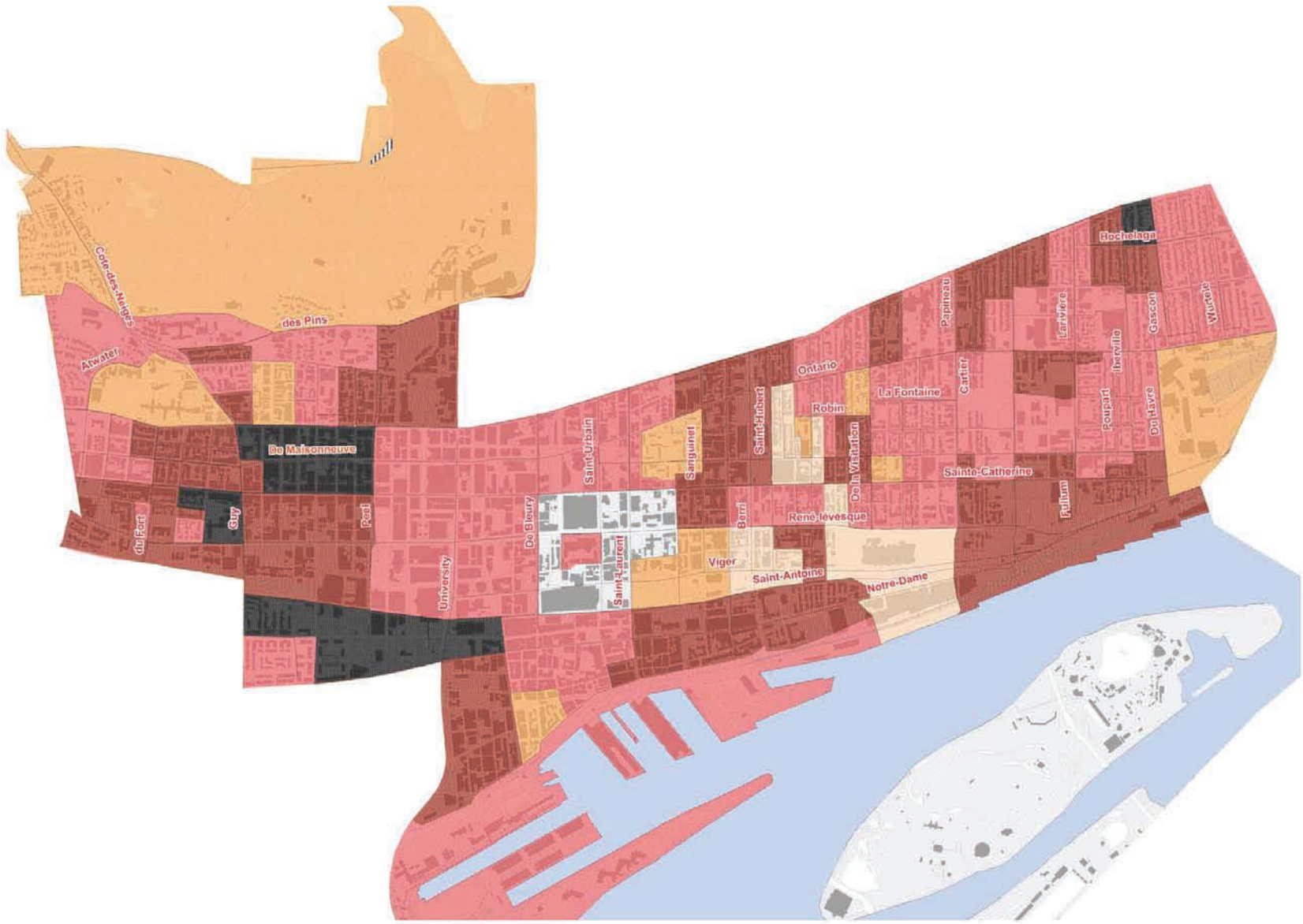
Sources : Statistique Canada, recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

MIGRATION DES MÉNAGES DANS LES 5 DERNIÈRES ANNÉES
Aire de diffusion, 2005



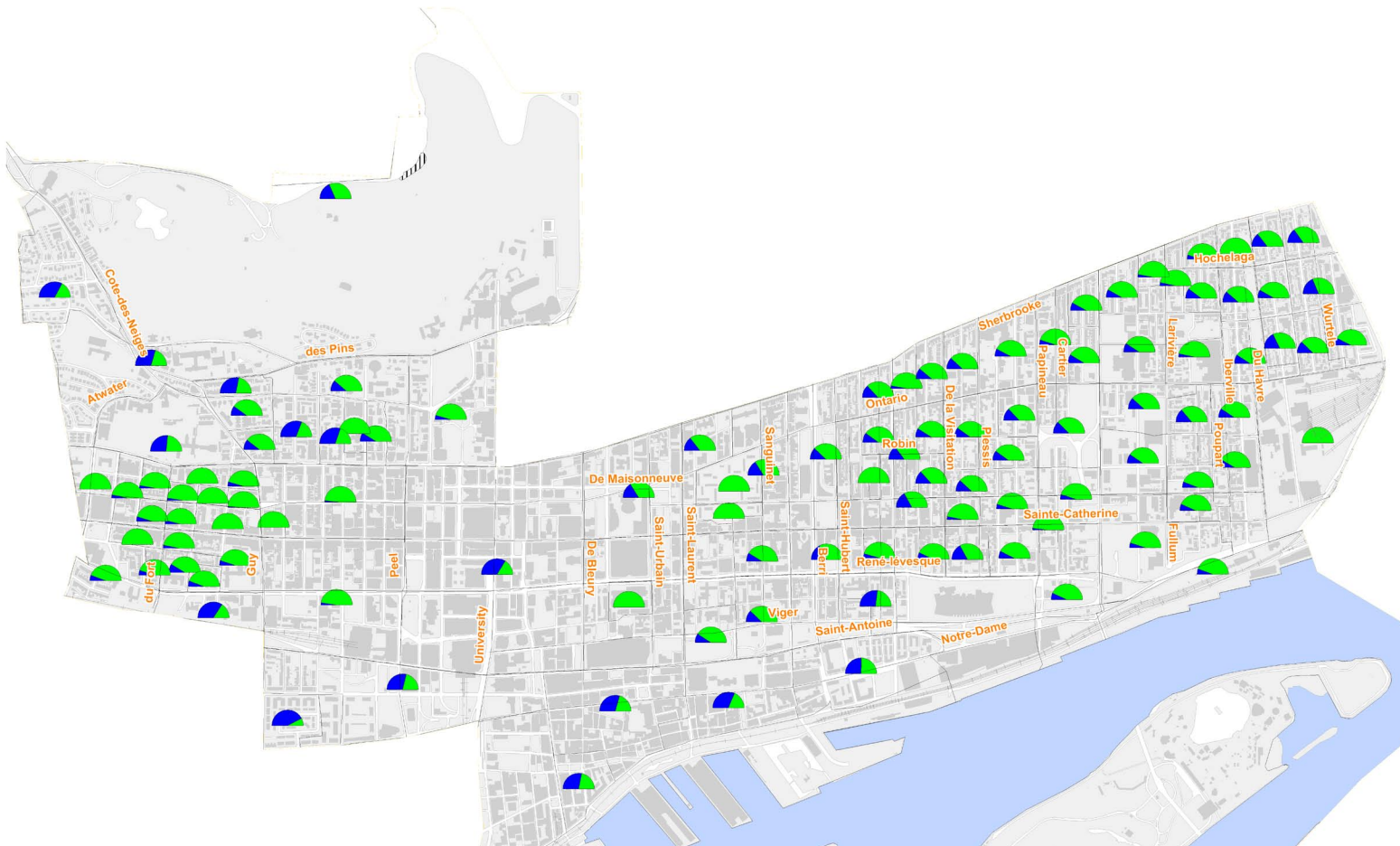
Sources : Statistique Canada, recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convergité

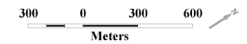


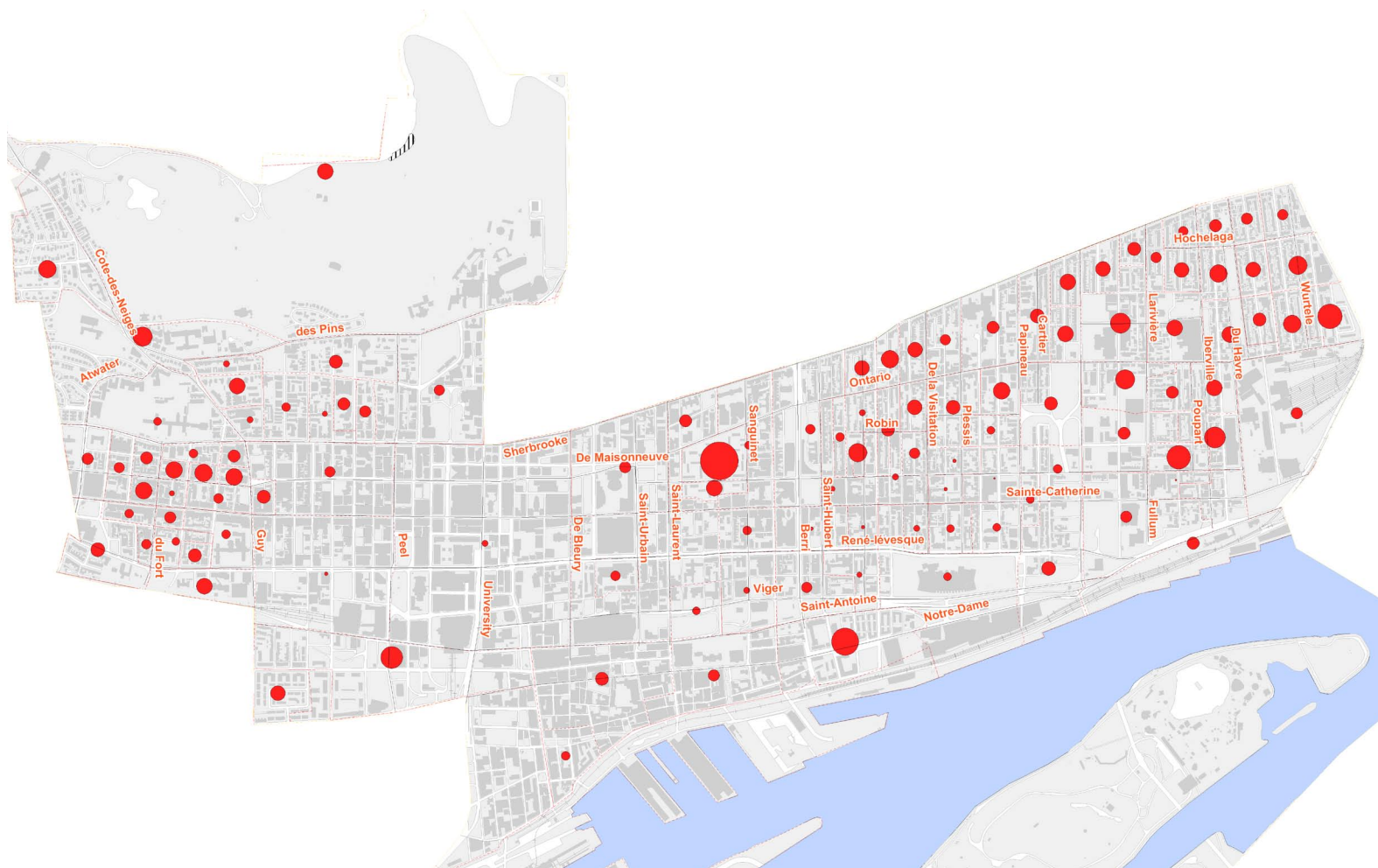
Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

PROPRIÉTÉ / LOCATION
Aire de diffusion, 2005



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



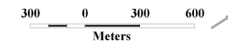


NOMBRE D'ENFANTS Par aire de diffusion 2005

Nombre d'enfants de 0 à 14 ans
Enfants des familles de recensement

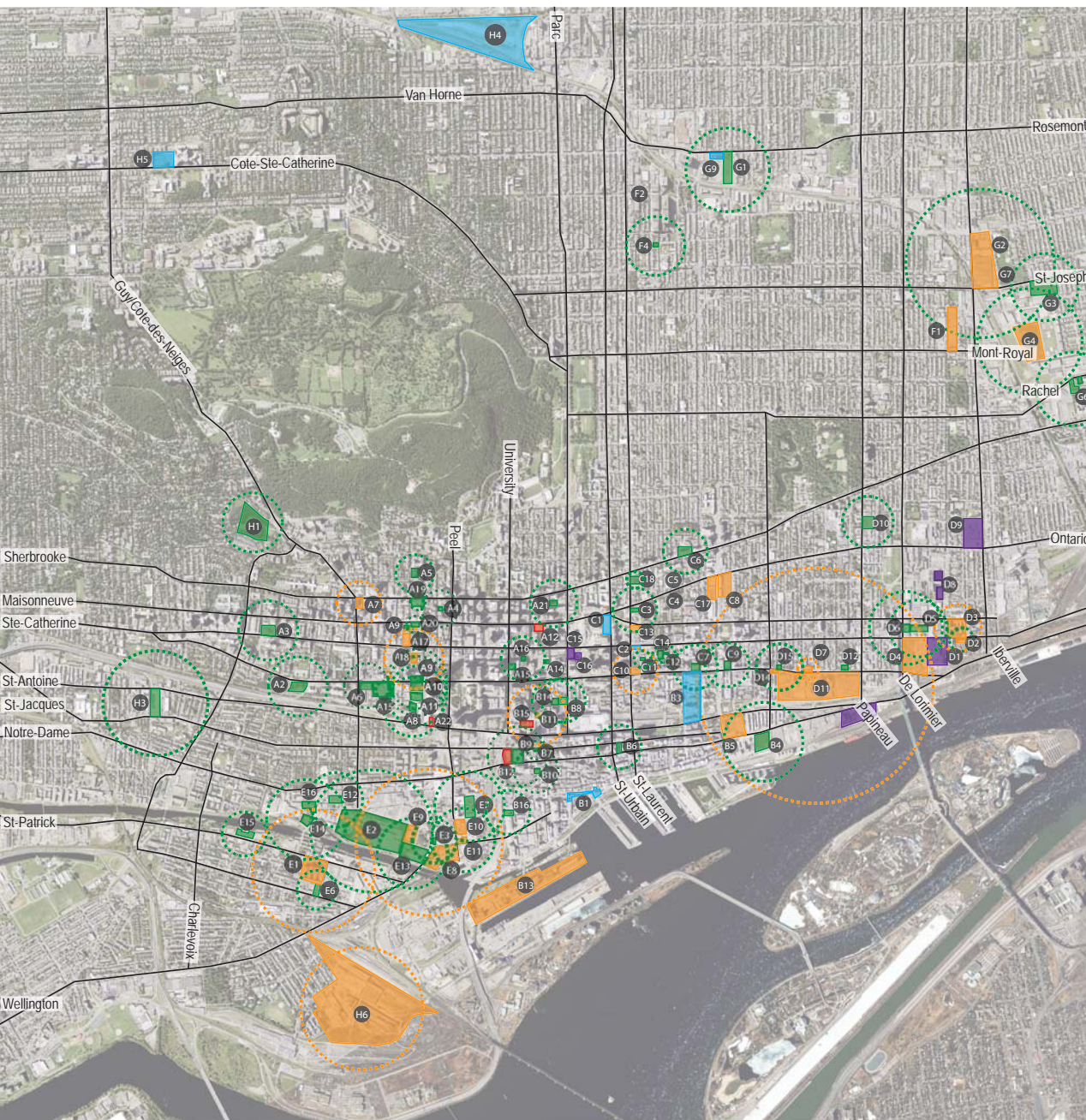


Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convergité
Source: Statistique Canada



Grand centre-ville - Projets en cours

Février 2013



Secteur centre-ville

- A1 - Ilot Centre Bell / Phase I Ilot Windsor
- A2 - 1800 René-Lévesque Ouest
- A3 - Le Séville
- A4 - Le Triomphe
- A5 - 1440 de la Montagne
- A6 - Résidences Mackay
- A7 - Waldorf Astoria Résidences
- A8 - Tour des Canadiens
- A9 - Licône
- A10 - Rocabella
- A11 - L'Avenue
- A12 - 900 de Maisonneuve
- A13 - 1475 René-Lévesque Ouest
- A14 - Tour Canderel - Square Philips
- A15 - Altitude Montréal
- A16 - Condos Tom
- A17 - Maison Ogilvy
- A18 - Rue Drummond
- A19 - Les Résidences Ritz-Carlton
- A20 - Le Maisonneuve
- A21 - Le Peterson
- A22 - Tour Deloitte

Secteur Quartier international et Vieux Montréal

- B1 - Musée Pointe-à-Callières
- B2 - Quartier de la santé
- B3 - CHUM
- B4 - Solano
- B5 - Gare hôtel Viger
- B6 - Cours Aldred
- B7 - Le Victoire
- B8 - Southam Lofts
- B9 - Univers
- B10 - Condo St-M
- B11 - Tour AIMIA (Altorja)
- B12 - Place University St-Jacques
- B13 - Pointe-du-Moulin
- B14 - 400, rue Dowd
- B15 - M9 Phase IV
- B16 - Place de la Cité Internationale

Quartier des spectacles

- C1 - Maison Symphonique
- C2 - Le 2-22
- C3 - Loft des Arts - Phase II
- C4 - Les habitations Jeanne-Mance
- C5 - Cégep du Vieux-Montréal
- C6 - Le 333

Sainte-Marie / St-Jacques

- D1 - Télé-Québec
- D2 - Presbytère St-Vincent-de-Paul
- D3 - Soeurs de la Providence
- D4 - Projet Sainte-Marie
- D5 - Le Courant
- D6 - Square Cartier
- D7 - RUBIC
- D8 - SO Édifice Wilfrif-Derôme
- D9 - McDonald-Tobacco
- D10 - Mobilis Touchette
- D11 - Radio-Canada
- D12 - Sainte-Brigide-de-Kildare (Phase 2)
- D13 - Ilot St-Pierre
- D14 - Le Sofia sur René-Lévesque
- D15 - MUZ Condos

Sud-Ouest / Griffintown

- E1 - Le Nordelec
- E2 - Les Bassins du Nouveau-havre
- E3 - Carré de la Montagne
- E4 - Griffintown
- E5 - Quartier Bonaventure
- E6 - OBNL Cité des bâtisseurs de Pointe-St-Charles
- E7 - Lowney - Phase VIII
- E8 - District Griffin (Phase 1)
- E9 - District Griffin (Phase 2)
- E10 - District Griffin (Phases 3 et 4)
- E11 - Griffix
- E12 - Le Se7t
- E13 - Gallery sur le Canal
- E14 - Le Canal
- E15 - Myst Condos
- E16 - Le William

Plateau Mont-Royal

- F1 - Ford - STM
- F2 - Secteur St-Viateur Est
- F3 - Maison Parent-Roback
- F4 - Mil-N

Rosemont Petite-Patrie

- G1 - Quartier 54
- G2 - Norampac - Molson
- G3 - Angus Nord
- G4 - Angus Avenue du Mont-Royal
- G5 - Coop Angus
- G6 - U31
- G7 - MUV Condos
- G8 - Habitations Loggia-Pélicans
- G9 - Bibliothèque Marc-Favreau

Autres secteurs

- H1 - Marianopolis - Séminaire de philosophie
- H2 - CUSM
- H3 - Lofts Impérial
- H4 - Campus Outremont
- H5 - Hôpital Ste-Justine
- H6 - Ateliers du CN

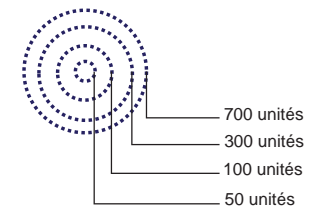
Projets mixtes

Projets résidentiels

Projets commerciaux

Projets institutionnels

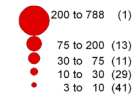
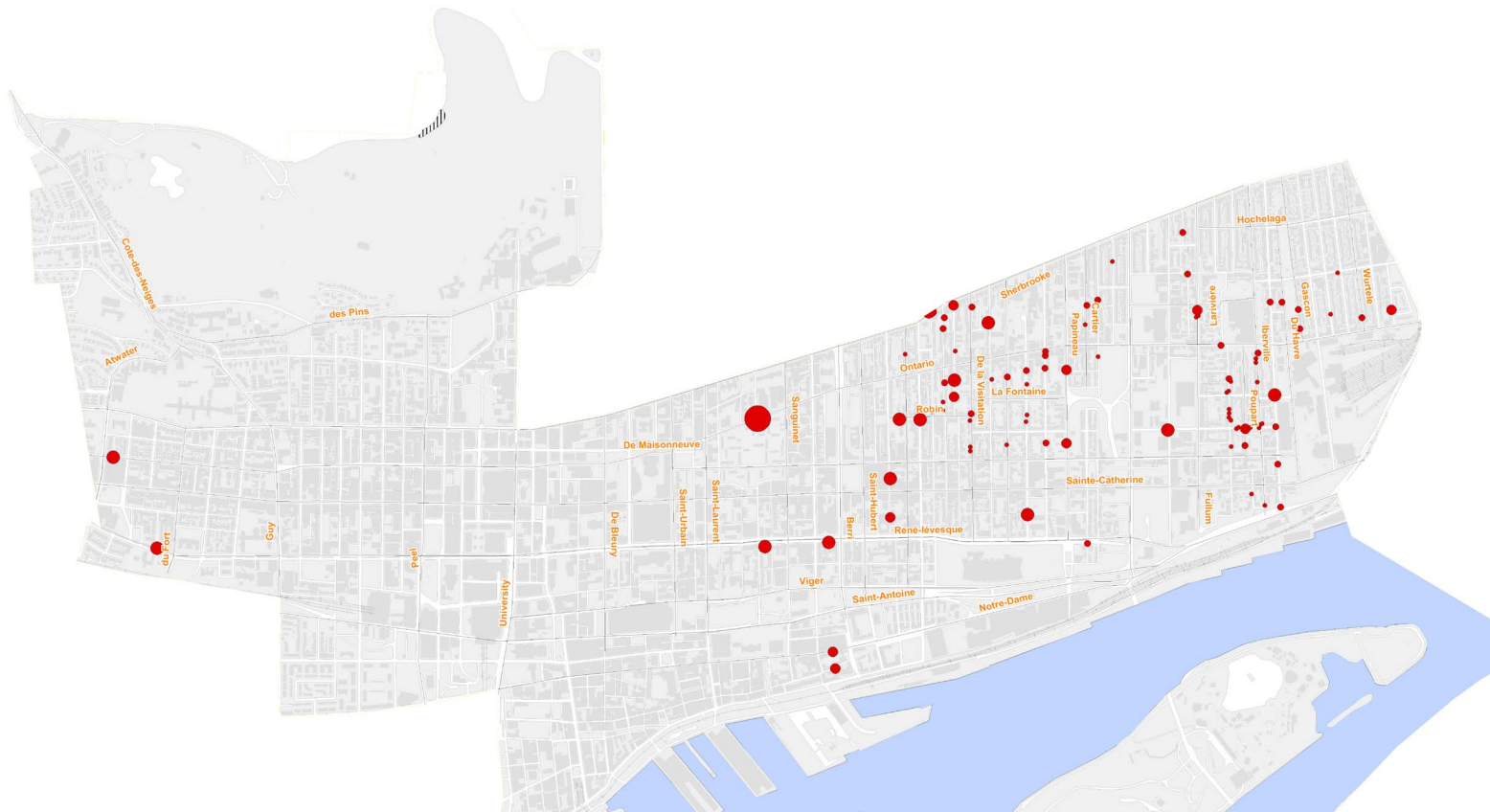
Hypothèses



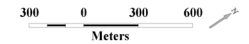
0 500 m 1 km

Source: Google Maps, 2012

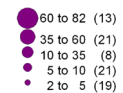
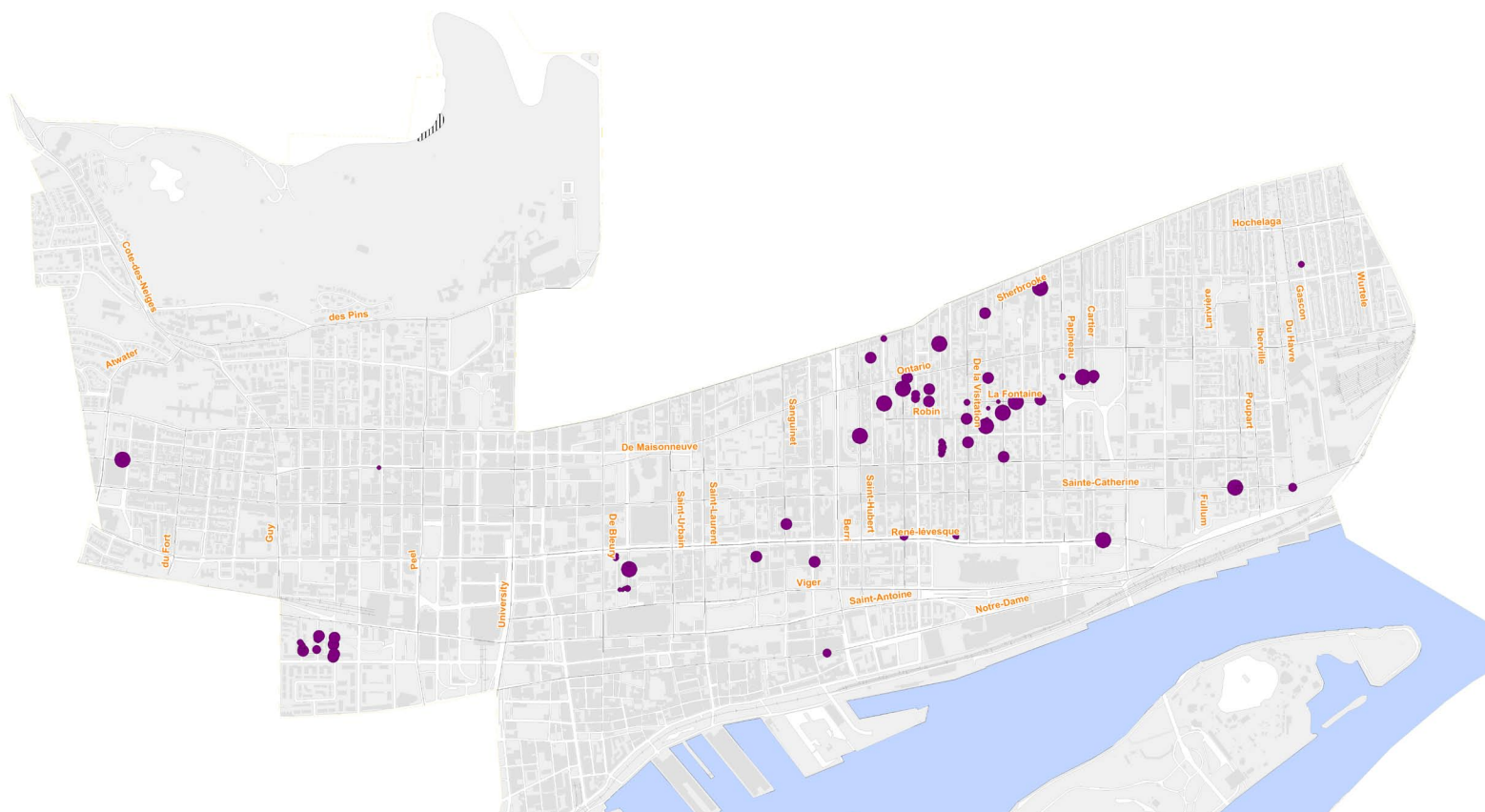
LOGEMENT SOCIAL - OMHM



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



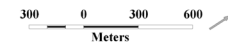
LOGEMENT SOCIAL - SHDM



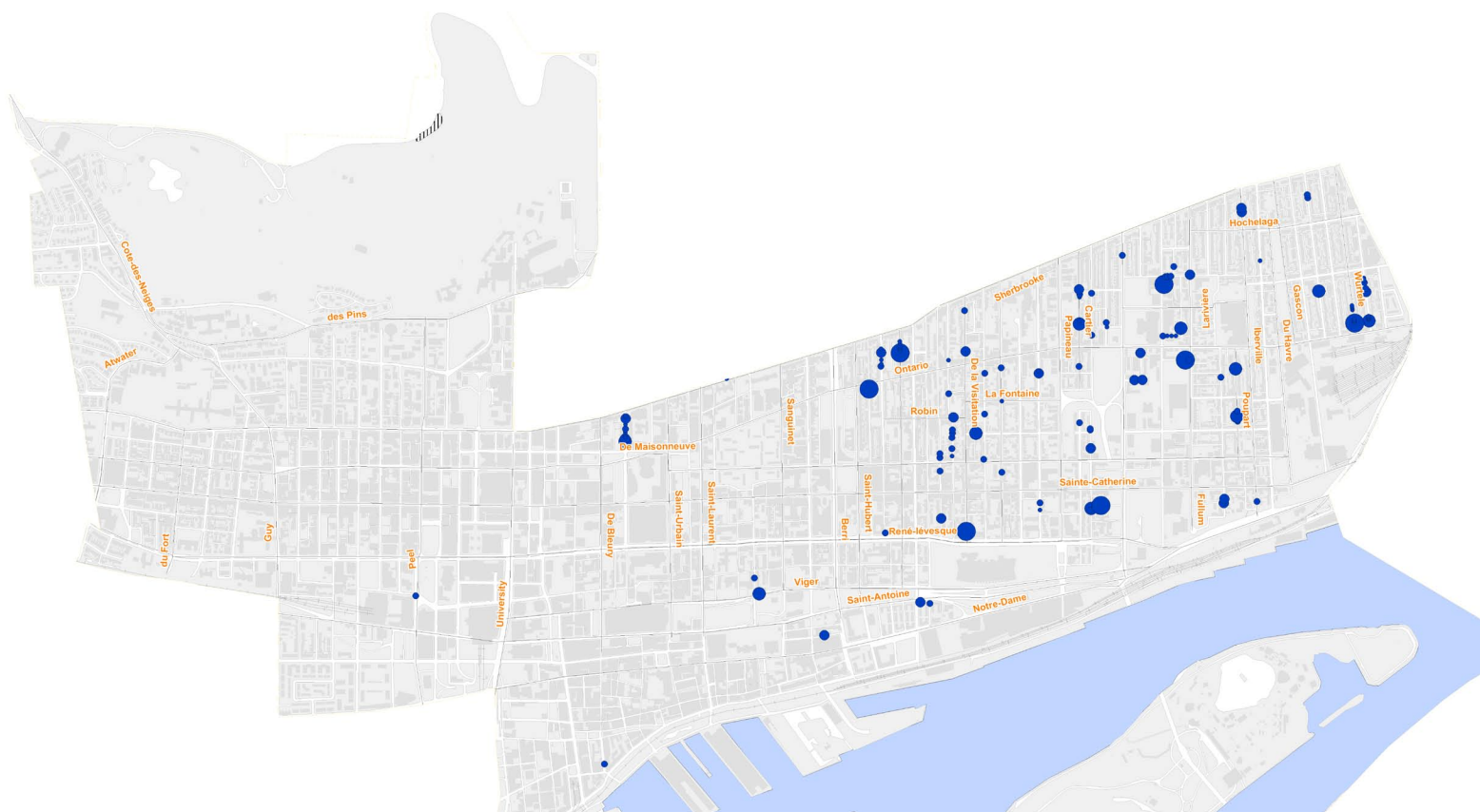
Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convergence

Source: Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)



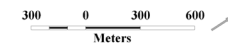
LOGEMENT SOCIAL COOPÉRATIVES EN HABITATION



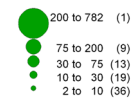
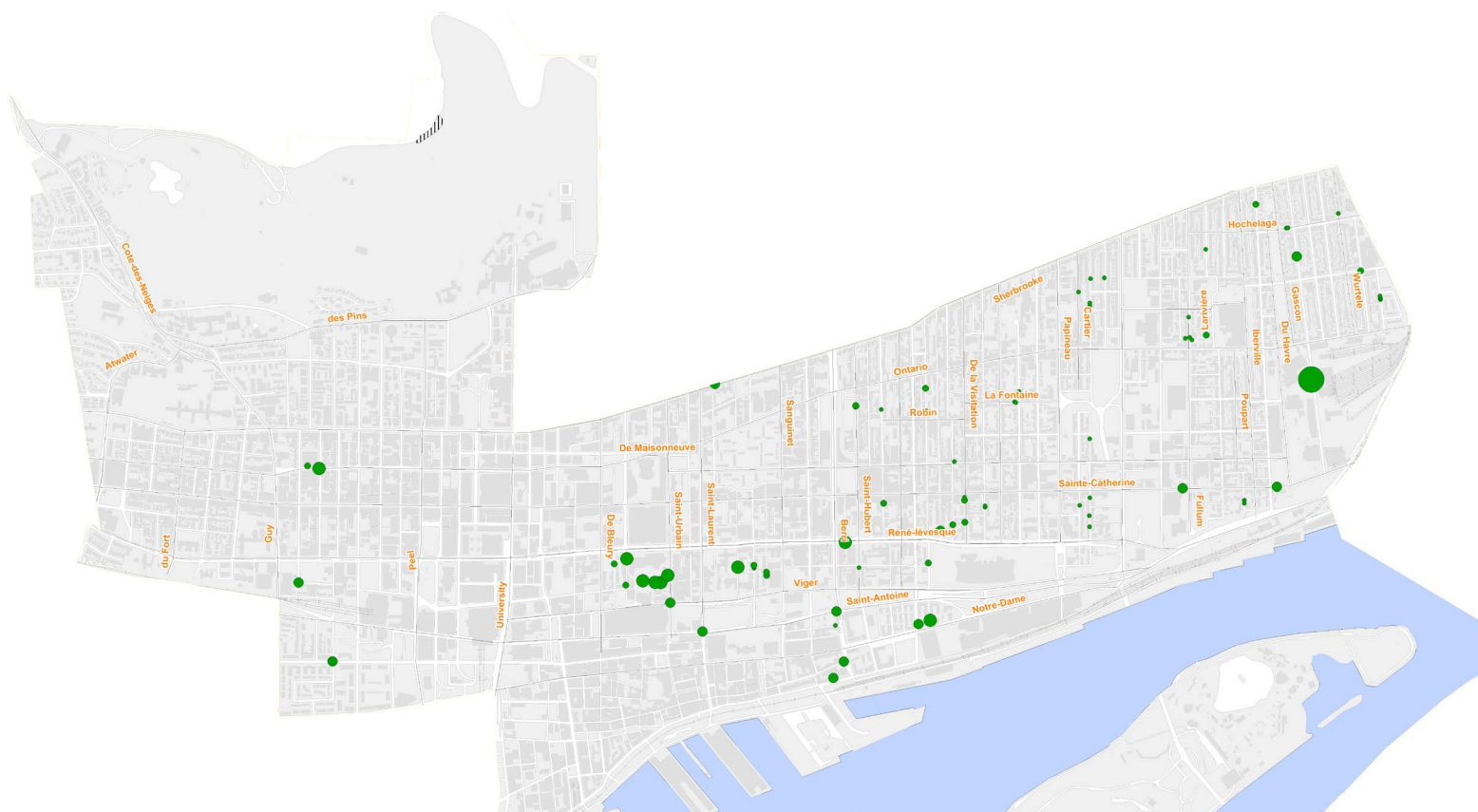
Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convergence

Source: Fédération des coopératives d'habitation intermunicipal du Montréal métropolitain



LOGEMENT SOCIAL OBNL EN HABITATION



Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convergité
Source: Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM)

